

Señor:

JUEZ CIVIL SEGUNDO DEL CIRCUITO DE MELGAR-TOLIMA

REF: PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTÍA No 2019/065.

DE: ERNESTO ANTONIO VACCA DAZA
CONTRA: YOSEANI SOTO SILVA.

ASUNTO: PRESENTACIÓN DE LIQUIDACIÓN DEL CREDITO y AVALUO.

RICARDO CASTIBLANCO VARGAS, identificado civil y profesionalmente como a parezco al pie de mi correspondiente firma, y actuando como apoderado de la parte demandante, mediante el presente escrito acudo de manera respetuosa a su despacho, con la finalidad de presentar en la forma y términos establecidos en el artículo 446 del Código General del Proceso, la correspondiente liquidación del crédito, al encontrarse ejecutoriada la sentencia de segunda instancia, y que confirmo la sentencia de primera instancia y ordenó seguir adelante la ejecución dentro del proceso de la referencia, la cual me permito presentar en archivo Excel, la liquidación del crédito, auto de fijación de costas y avalúo comercial del inmueble que se resume según de la siguiente manera:

➤ **Resumen de liquidación de crédito se adjunta archivo.**

CAPITAL	\$ 55.000.000
INTERESES CORRIENTES	\$ 3.336.667
INTERESES MORATORIOS	\$ 90.724.346
TOTAL LIQUIDACION	\$ 149.061.013

CAPITAL	\$ 180.000.000
INTERESES CORRIENTES	\$ 10.920.000
INTERESES MORATORIOS	\$ 296.916.041
TOTAL LIQUIDACION	\$ 487.836.041

➤ **Liquidación de costas emitidas por el juzgado 2 C/C de melgar.**

Total:	\$5.320. 000.00
--------	-----------------

➤ **Avaluó comercial del inmueble emitido por AVALUOS CERTIFICADOS.**

Valor del inmueble	\$756.519.203.00
--------------------	------------------

Son a 24 de enero de 2024 cuatrocientos ochenta y siete millones ochocientos treinta y seis mil cuarenta y un pesos m/cte. **\$ 487.836.041.**

De igual forma, solicito muy respetuosamente a esta judicatura ordenar que por Secretaría se efectúe la correspondiente liquidación de las Costas y se fijen igualmente las agencias en derecho.

Para efectos prácticos de la revisión técnica, anexo archivo Excel donde consta el ejercicio técnico de la liquidación efectuada, teniéndose como intereses de mora la tasa máxima establecida por en Banco de la República, como lo ordeno el mandamiento de pago.

ANEXOS

1. Archivo Excel donde consta el ejercicio técnico de la liquidación efectuada.
2. Auto de liquidación de costas.
3. Avalúo comercial del inmueble objeto de litigio.

Del Señor Juez con todo respeto,



RICARDO CASTIBLANCO VARGAS.

C.C No.80.089.832 expedida en Bogotá D.C.

T.P No 248.468 del Consejo Superior de la Judicatura.

LIQUIDACION DEL CREDITO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR, TOLIMA
PROCESO EJECUTIVO No. 2019-00065
DE: ERNESTO ANTONIO VACCA DAZA
CONTRA: YOSEANI SOTO SILVA

CAPITAL \$125.000.000,00

INTERESES DE PLAZO

Periodo		capital a liquidar	tasa mes	Dias	Interes Mensual
Desde	Hasta				
31/07/2018	31/07/2018	125.000.000	2	1	83.333
1/08/2018	31/08/2018		2	30	2.500.000
1/09/2018	30/09/2018		2	30	2.500.000
1/10/2018	31/10/2018		2	30	2.500.000
TOTAL INTERESES DE PLAZO					7.583.333

INTERESES MORATORIOS

Periodo		capital a liquidar	Int. Cte Bcrio	tasa maxima	tasa mes	No. Dias	interés mensual
Desde	Hasta						
1/11/2018	30/11/2018	125.000.000	19,49	29,24	2,44	30	3.003.596
1/12/2018	31/12/2018		19,40	29,10	2,43	31	3.089.384
1/01/2019	31/01/2019		19,16	28,74	2,40	31	3.051.164
1/02/2019	28/02/2019		19,70	29,55	2,46	28	2.833.562
1/03/2019	31/03/2019		19,37	29,06	2,42	31	3.084.606
1/04/2019	30/04/2019		19,32	28,98	2,42	30	2.977.397
1/05/2019	31/05/2019		19,34	29,01	2,42	31	3.079.829
1/06/2019	30/06/2019		19,30	28,95	2,41	30	2.974.315
1/07/2019	31/07/2019		19,28	28,92	2,41	31	3.070.274
1/08/2019	31/08/2019		19,32	28,98	2,42	31	3.076.644
1/09/2019	30/09/2019		19,32	28,98	2,42	30	2.977.397
1/10/2019	31/10/2019		19,10	28,65	2,39	31	3.041.610
1/11/2019	30/11/2019		19,03	28,55	2,38	30	2.932.705
1/12/2019	31/12/2019		18,91	28,37	2,36	31	3.011.353
1/01/2020	31/01/2020		18,77	28,16	2,35	31	2.989.058
1/02/2020	29/02/2020		19,06	28,59	2,38	29	2.839.418
1/03/2020	31/03/2020		18,95	28,43	2,37	31	3.017.723
1/04/2020	30/04/2020		18,69	28,04	2,34	30	2.880.308
1/05/2020	31/05/2020		18,19	27,29	2,27	31	2.896.695
1/06/2020	30/06/2020		18,12	27,18	2,27	30	2.792.466
1/07/2020	31/07/2020		18,12	27,18	2,27	31	2.885.548
1/08/2020	31/08/2020		18,29	27,44	2,29	31	2.912.620
1/09/2020	30/09/2020		18,35	27,53	2,29	30	2.827.911
1/10/2020	31/10/2020		18,09	27,14	2,26	31	2.880.771
1/11/2020	30/11/2020		17,84	26,76	2,23	30	2.749.315
1/12/2020	31/12/2020		17,46	26,19	2,18	31	2.780.445
1/01/2021	31/01/2021		17,32	25,98	2,17	31	2.758.151
1/02/2021	28/02/2021		17,54	26,31	2,19	28	2.522.877
1/03/2021	31/03/2021		17,41	26,12	2,18	31	2.772.483
1/04/2021	30/04/2021		17,31	25,97	2,16	30	2.667.637
1/05/2021	31/05/2021		17,22	25,83	2,15	31	2.742.226
1/06/2021	30/06/2021		17,21	25,82	2,15	30	2.652.226
1/07/2021	31/07/2021		17,18	25,77	2,15	31	2.735.856
1/08/2021	31/08/2021		17,24	25,86	2,16	31	2.745.411
1/09/2021	30/09/2021		17,19	25,79	2,15	30	2.649.144
1/10/2021	31/10/2021		17,08	25,62	2,14	31	2.719.932
1/11/2021	30/11/2021		17,27	25,91	2,16	30	2.661.473
1/12/2021	31/12/2021		17,46	26,19	2,18	31	2.780.445
1/01/2022	31/01/2022		17,66	26,49	2,21	31	2.812.295
1/02/2022	28/02/2022		18,30	27,45	2,29	28	2.632.192
1/03/2022	31/03/2022		18,47	27,71	2,31	31	2.941.284
1/04/2022	30/04/2022		19,05	28,58	2,38	30	2.935.788

1/05/2022	31/05/2022		19,71	29,57	2,46	31	3.138.750
1/06/2022	30/06/2022		20,40	30,60	2,55	30	3.143.836
1/07/2022	31/07/2022		21,28	31,92	2,66	31	3.388.767
1/08/2022	31/08/2022		22,21	33,32	2,78	31	3.536.866
1/09/2022	30/09/2022		23,50	35,25	2,94	30	3.621.575
1/10/2022	31/10/2022		24,61	36,92	3,08	31	3.919.058
1/11/2022	30/11/2022		25,78	38,67	3,22	30	3.972.945
1/12/2022	31/12/2022		27,64	41,46	3,46	31	4.401.575
1/01/2023	31/01/2023		28,84	43,26	3,61	31	4.592.671
1/02/2023	28/02/2023		30,18	45,27	3,77	28	4.340.959
1/03/2023	31/03/2023		30,84	46,26	3,86	31	4.911.164
1/04/2023	30/04/2023		31,39	47,09	3,92	30	4.837.500
1/05/2023	31/05/2023		30,27	45,41	3,78	31	4.820.394
1/06/2023	30/06/2023		29,76	44,64	3,72	30	4.586.301
1/07/2023	31/07/2023		29,36	44,04	3,67	31	4.675.479
1/08/2023	31/08/2023		28,75	43,13	3,59	31	4.578.339
1/09/2023	30/09/2023		28,03	42,05	3,50	30	4.319.692
1/10/2023	31/10/2023		26,53	39,80	3,32	31	4.224.812
1/11/2023	30/11/2023		25,52	38,28	3,19	30	3.932.877
1/12/2023	31/12/2023		25,04	37,56	3,13	31	3.987.534
1/01/2024	24/01/2024		23,32	34,98	2,92	24	2.875.068
TOTAL INTERESES MORATORIOS							206.191.695

CAPITAL	\$ 125.000.000
INTERESES CORRIENTES	\$ 7.583.333
INTERESES MORATORIOS	\$ 206.191.695
TOTAL LIQUIDACION	\$ 338.775.029

CAPITAL \$55.000.000,00
INTERESES DE PLAZO

Periodo		capital a liquidar	tasa mes	Dias	Interes Mensual
Desde	Hasta				
31/07/2018	31/07/2018	55.000.000	2	1	36.667
1/08/2018	31/08/2018		2	30	1.100.000
1/09/2018	30/09/2018		2	30	1.100.000
1/10/2018	31/10/2018		2	30	1.100.000
TOTAL INTERESES DE PLAZO					3.336.667

INTERESES MORATORIOS

Periodo		capital a liquidar	Int. Cte Bcrio	tasa maxima	tasa mes	No. Dias	interés mensual
Desde	Hasta						
1/11/2018	30/11/2018	55.000.000	19,49	29,24	2,44	30	1.321.582
1/12/2018	31/12/2018		19,40	29,10	2,43	31	1.359.329
1/01/2019	31/01/2019		19,16	28,74	2,40	31	1.342.512
1/02/2019	28/02/2019		19,70	29,55	2,46	28	1.246.767
1/03/2019	31/03/2019		19,37	29,06	2,42	31	1.357.227
1/04/2019	30/04/2019		19,32	28,98	2,42	30	1.310.055
1/05/2019	31/05/2019		19,34	29,01	2,42	31	1.355.125
1/06/2019	30/06/2019		19,30	28,95	2,41	30	1.308.699
1/07/2019	31/07/2019		19,28	28,92	2,41	31	1.350.921
1/08/2019	31/08/2019		19,32	28,98	2,42	31	1.353.723
1/09/2019	30/09/2019		19,32	28,98	2,42	30	1.310.055
1/10/2019	31/10/2019		19,10	28,65	2,39	31	1.338.308
1/11/2019	30/11/2019		19,03	28,55	2,38	30	1.290.390
1/12/2019	31/12/2019		18,91	28,37	2,36	31	1.324.995
1/01/2020	31/01/2020		18,77	28,16	2,35	31	1.315.186
1/02/2020	29/02/2020		19,06	28,59	2,38	29	1.249.344
1/03/2020	31/03/2020		18,95	28,43	2,37	31	1.327.798
1/04/2020	30/04/2020		18,69	28,04	2,34	30	1.267.336
1/05/2020	31/05/2020		18,19	27,29	2,27	31	1.274.546
1/06/2020	30/06/2020		18,12	27,18	2,27	30	1.228.685

1/07/2020	31/07/2020		18,12	27,18	2,27	31	1.269.641
1/08/2020	31/08/2020		18,29	27,44	2,29	31	1.281.553
1/09/2020	30/09/2020		18,35	27,53	2,29	30	1.244.281
1/10/2020	31/10/2020		18,09	27,14	2,26	31	1.267.539
1/11/2020	30/11/2020		17,84	26,76	2,23	30	1.209.699
1/12/2020	31/12/2020		17,46	26,19	2,18	31	1.223.396
1/01/2021	31/01/2021		17,32	25,98	2,17	31	1.213.586
1/02/2021	28/02/2021		17,54	26,31	2,19	28	1.110.066
1/03/2021	31/03/2021		17,41	26,12	2,18	31	1.219.892
1/04/2021	30/04/2021		17,31	25,97	2,16	30	1.173.760
1/05/2021	31/05/2021		17,22	25,83	2,15	31	1.206.579
1/06/2021	30/06/2021		17,21	25,82	2,15	30	1.166.979
1/07/2021	31/07/2021		17,18	25,77	2,15	31	1.203.777
1/08/2021	31/08/2021		17,24	25,86	2,16	31	1.207.981
1/09/2021	30/09/2021		17,19	25,79	2,15	30	1.165.623
1/10/2021	31/10/2021		17,08	25,62	2,14	31	1.196.770
1/11/2021	30/11/2021		17,27	25,91	2,16	30	1.171.048
1/12/2021	31/12/2021		17,46	26,19	2,18	31	1.223.396
1/01/2022	31/01/2022		17,66	26,49	2,21	31	1.237.410
1/02/2022	28/02/2022		18,30	27,45	2,29	28	1.158.164
1/03/2022	31/03/2022		18,47	27,71	2,31	31	1.294.165
1/04/2022	30/04/2022		19,05	28,58	2,38	30	1.291.747
1/05/2022	31/05/2022		19,71	29,57	2,46	31	1.381.050
1/06/2022	30/06/2022		20,40	30,60	2,55	30	1.383.288
1/07/2022	31/07/2022		21,28	31,92	2,66	31	1.491.058
1/08/2022	31/08/2022		22,21	33,32	2,78	31	1.556.221
1/09/2022	30/09/2022		23,50	35,25	2,94	30	1.593.493
1/10/2022	31/10/2022		24,61	36,92	3,08	31	1.724.386
1/11/2022	30/11/2022		25,78	38,67	3,22	30	1.748.096
1/12/2022	31/12/2022		27,64	41,46	3,46	31	1.936.693
1/01/2023	31/01/2023		28,84	43,26	3,61	31	2.020.775
1/02/2023	28/02/2023		30,18	45,27	3,77	28	1.910.022
1/03/2023	31/03/2023		30,84	46,26	3,86	31	2.160.912
1/04/2023	30/04/2023		31,39	47,09	3,92	30	2.128.500
1/05/2023	31/05/2023		30,27	45,41	3,78	31	2.120.973
1/06/2023	30/06/2023		29,76	44,64	3,72	30	2.017.973
1/07/2023	31/07/2023		29,36	44,04	3,67	31	2.057.211
1/08/2023	31/08/2023		28,75	43,13	3,59	31	2.014.469
1/09/2023	30/09/2023		28,03	42,05	3,50	30	1.900.664
1/10/2023	31/10/2023		26,53	39,80	3,32	31	1.858.917
1/11/2023	30/11/2023		25,52	38,28	3,19	30	1.730.466
1/12/2023	31/12/2023		25,04	37,56	3,13	31	1.754.515
1/01/2024	24/01/2024		23,32	34,98	2,92	24	1.265.030
TOTAL INTERESES MORATORIOS							90.724.346

CAPITAL	\$ 55.000.000
INTERESES CORRIENTES	\$ 3.336.667
INTERESES MORATORIOS	\$ 90.724.346
TOTAL LIQUIDACION	\$ 149.061.013

RESUMEN TOTAL	
CAPITAL	\$ 180.000.000
INTERESES CORRIENTES	\$ 10.920.000
INTERESES MORATORIOS	\$ 296.916.041
TOTAL LIQUIDACION	\$ 487.836.041

SON: A 24 DE ENERO DE 2024: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUARENTA Y UN PESOS M/CTE

Liquidación costas rad.2019-00065-00
Secretaria. Liquidación de costas a cargo del demandado Yoseani Soto Silva en favor de los Ernesto Antonia Vacca Daza.

Agencias en derecho primera instancia.....	\$3.000.000.00
Agencias en derecho segunda instancia.....	\$2.320.000. 00
No hay pruebas de más gastos por la demandada	-0-
Total.....	\$5.320.000,00



Henry Quiroga Rodríguez
Secretario.-



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Melgar - Tolima, diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Ejecutivo con garantía real
Ejecutante: Ernesto Antonio Vacca Daza.
Ejecutado: Yoseani Soto Silva.
Radicación: 73-449-31-03-002-2019-00065-00

Teniendo en cuenta que nuestro superior funcional confirmó la sentencia de primera instancia, de conformidad con lo previsto en los artículos 329 y 365 del Código General del Proceso, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Melgar - Tolima, con Conocimiento de Asuntos Laborales,

Resuelve:

1. Obedecer y cumplir lo resuelto en la sentencia proferida el 24 de agosto de 2023 por la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Ibagué en el asunto de la referencia.
2. Aprobar la liquidación de costas que antecede.

Notifíquese.

El Juez,

José Luis Gualacó Lozano

Firmado Por:
José Luis Gualacó Lozano
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Melgar - Tolima

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5b34cce9cbcb8d0a9dec21a09b0f18f7337c84beb1059ae728c3396682cd9ec**

Documento generado en 17/11/2023 03:59:40 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



AVALUOS CERTIFICADOS

Bogotá. 2 de octubre de 2023

Respetado
ERNESTO ANTONIO VACCA
Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto de valor, al inmueble que se ubica en la **LOTE RURAL VILLA CAROLINA II** municipio de **MELGAR** del departamento de **CUNDINAMARCA**

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES, QUINIENTOS DIECINUEVE MIL, TRESCIENTOS DOS PESOS M/CTE. (756.519.302.00).**

Dejamos así cumplido el encargo que usted sirvió encomendarnos y quedamos a su orden para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarle en otra oportunidad.

Cordialmente,

ING. CHRISTIAN GERMAN DÍAZ
VALUADOR CERTIFICADO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA (AVAL) 79924586



Bogotá D.C. Código Postal 110831
Calle 12 No. 7 32, Oficina 1202
Banco Central Antioqueño
Tels: 320 8929993- 601 3914992



FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD BOGOTA

OBJETO DEL AVALÚO VALOR COMERCIAL

FECHA DE VISITA

DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
6	9	2023	S060623
DÍA	MES	AÑO	
2	10	2023	

FECHA DE INFORME

SOLICITANTE DEL AVALÚO

ERNESTO ANTONIO VACCA

DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)

LOTE RURAL VILLA CAROLINA II

PROPIETARIOS

SOTO SILVA YOSEANI

TIPO DE INMUEBLE ☐ APARTAMENTO ☒ CASA ☐ OFICINA ☐ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO

DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO MELGAR BARRIO CHIMBI

VEREDAS ALEDAÑAS LA MESTA - VERNADA BOLIVIA - EL BRASIL Y SIBERIA

VÍAS DE ACCESO VIA PRINCIPAL MELGAR CARMEN DE APICALA - VIA SECUNDARIA VDA CHIMBI

TRANSPORTE TRANSPORTE PUBLICO INTERMUNICIPAL Y PRIVADO

SERVICIOS PÚBLICOS ☒ ACUEDUCTO ☒ ENERGÍA ☒ ALCANTARILLADO ☐ TELÉFONO ☒ GAS

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	SOTO SILVA YOSEANI						
ESCRITURA PÚBLICA	1728	FECHA	10/24/2017	NOTARIA	36	DE	BOGOTA

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL	GARAJE No.1	GARAJE No.2	GARAJE No.3	DEPOSITO		
	366-37451						
CEDS. CATASTRALES	.000300040265000						
CHIP (BOGOTÁ)	N/A						
COEF. COPROPIEDAD	N/A						
ESCRITURA DE P.H.	N/A	FECHA	N/A	NOTARIA	N/A	DE	N/A

2.1 NORMAS URBANAS

ACUERDO N° 1 DE 2016
"POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE GENERAL ORDINARIO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO MELGAR - TOLIMA"

EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☒ SI ☐ NO

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES

CONTENIDOS EN ESCRITURA No. 592 de fecha 06 - 07- 2002 EN NOTARIA UNICA DE MELGAR

TOPOGRAFÍA	PLANA	FORMA GEOMÉTRICA	IRREGULAR	FRENTE	NA	FONDO	NA
------------	-------	------------------	-----------	--------	----	-------	----

AREA DE LOTE	2,100	M ²
CASA AUXILIAR	152	M ²
CASA PRINCIPAL	205	M ²

PISCINA	84	M ²
KIOSKO	36	M ²
DEPOSITO		M ²

TOTAL CONSTRUIDO	393	M ²
------------------	-----	----------------

INFORMACIÓN SUMINISTRADA DE INSTITUTO GEOGRAFICO
AGUSTIN CODAZZI

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE	Casa	ESTRATO	NA	ESTADO CONSERVACIÓN	BUEN ESTADO
---------------	------	---------	----	---------------------	-------------

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☒ TRADICIONAL	☐ MUROS DE CARGA	☐ PREFABRICADA MIXTA	☐ MAMPÓS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	☒ UNIFAMILIAR	☐ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☐ COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	☐ CONTEMPORANEO	☒ MODERNO	☐ REPUBLICANO	☐ INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	30	REMANENTE	70	ALTURA INMUEBLE	1
------------------------	-----	----------	----	-----------	----	-----------------	---

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA
FACHADA
ESTRUCTURA
PAREDES
PISOS
CIELO RASOS
ESCALERAS
VENTANAS
PUERTAS
CLOSETS
COCINA
BAÑOS

ESTRUCTURA METALICA Y TEJA EN FIBROCEMENTO
PAÑETADA Y PINTADA - CARPINTERIA METALICA
APORTICADA VIGAS Y COLUMNAS
ESTUCADAS Y PINTADAS
ENCHAPADOS EN CERAMICA
TEJA A LA VISTA
N/A
CARPINTERIA METALICA
CARPINTERIA EN MADERA
SIN EMPOTRAR EN MADERA
SENCILLA CON MESON EN CONCRETO ENCHAPADO
ENCHAPADOS - COMBOS SANITARIOS - DIVISIONES EN ACRILICO

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN CASA AUXILIAR

	PISOS					PISOS					PISOS				
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4	
SALA	1				ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO					
COMEDOR	1				ALCOBAS	3				HALL ALCOBAS					
COCINA	1				BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO					
ZONA DE ROPAS	1				BAÑOS ALCOBAS	3				GARAJE DESCUBIERTO					

4.1 DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN CASA PRINCIPAL

	PISOS					PISOS					PISOS				
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4	
SALA	1				ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO					
COMEDOR	1				ALCOBAS	4				BBQ	1				
COCINA	1				BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO					
ZONA DE ROPAS	1				BAÑOS ALCOBAS	3				GARAJE DESCUBIERTO					
BODEGAS					BAÑO SOCIAL	1				PISCINA	1				

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECÓNOMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	INMUEBLE DE USO CAMPESTRE RECREACIONAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. MÉTODOS APLICADOS

☒ Método comparativo o de mercado ☒ Método de costo o Reposición ☐ Método de capitalización de rentas ☐ Método Residual

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a

precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	AREA		VALOR M ²	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	205	M ²	\$ 1,252,670	\$ 256,797,350
CONSTRUCCIÓN CASA AUXILIAR	152	M ²	\$ 870,276	\$ 132,281,952
PISCINA	84	M ²	\$ 780,000	\$ 65,520,000
KIOSKO	36	M ²	\$ 220,000	\$ 7,920,000
TERRENO	2100	M ²	\$ 140,000	\$ 294,000,000

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

\$ 756,519,302.00

SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES, QUINIENTOS DIECINUEVE MIL, TRESCIENTOS
DOS PESOS M/CTE.

Ing. Christian German Díaz
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 79924586
RNA: 3455



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA



MEMORIAS DE CALCULO



MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN CASA PRINCIPAL

VALOR DE REPOSICION M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA		250	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1,600,000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 300,000	
TOTAL COSTOS		\$ 1,900,000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1,900,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 475,000,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 475,000,000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	30	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	70	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		30%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 161,832,500	34.07%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 161,832,500	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 475,000,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 161,832,500	
SUBTOTAL		\$ 313,167,500	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 313,167,500	\$ 1,252,670.00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 313,167,500	\$ 1,252,670.00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 313,167,500	\$ 1,252,670.00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	CONSTRUCCIÓN	\$ 1,252,670	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 313,167,500
COSTO REPOSICION		\$ 313,167,500
VR. M2 REPOSICION.	1,252,670	

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN CASA SECUNDARIA

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA		152	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1,100,000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 220,000	
TOTAL COSTOS		\$ 1,320,000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1,320,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 200,640,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 200,640,000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	30	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	70	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		30%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 68,358,048	34.07%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 68,358,048	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 200,640,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 68,358,048	
SUBTOTAL		\$ 132,281,952	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 132,281,952	\$ 870,276.00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 132,281,952	\$ 870,276.00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 132,281,952	\$ 870,276.00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	CONSTRUCCIÓN	\$ 870,276	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 132,281,952
COSTO REPOSICION		\$ 132,281,952
VR. M2 REPOSICION.	870,276	

MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)

TELEFONO	VALOR VENTA	VALOR M² TERRENO	TAMAÑO M² TERRENO	VALOR M² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR URBANISMO	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
3142867602	\$ 480,000,000	\$ 106,667	4500	\$ 1.00	1	1	1.2	MELGAR - APICALA	1	\$ 128,000
3203195546	\$ 108,000,000	\$ 108,000	1000	\$ 1.00	1	1	1.2	MELGAR - APICALA	1	\$ 129,600
3133849903	\$ 180,000,000	\$ 112,500	1600	\$ 1.00	1	1	1.2	MELGAR - APICALA	1	\$ 135,000
3005604734	\$ 150,000,000	\$ 115,385	1300	\$ 1.00	1	1	1.2	MELGAR - APICALA	1	\$ 138,462
3214693091	\$ 130,000,000	\$ 132,653	980	\$ 1.00	1	0.95	1.2	MELGAR - APICALA	1	\$ 151,224

PROMEDIO	115,040.87
DESVIACION ESTANDAR	10,445.87
COEFICIENTE DE VARIACION	9.08%

VALOR M² TERRENO	136,457
VALOR M² PARQUEADERO	
VALOR M² DEPÓSITO	
VALOR M² OPTADO	140,000.00
VALOR TOTAL	294,000,000

PROMEDIO	136,457
DESVIACION ESTANDAR	9,256.88
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.78%
AREA	2100

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE GENERAL





PIN de Validación: b0a90aae



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79924586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
07 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0a90aae



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0a90aae



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0106, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC



PIN de Validación: b0a90aae



Dirección: CALLE 8A NO. 69 D - 17
Teléfono: 3143628528
Correo Electrónico: german8202@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586.

El(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0a90aae

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

MIEMBROS DE:

*El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*



FEDERONJAS

CERTIFICA



Florida Realtors



Que la firma **INGENIERÍA Y ARQUITECTURA SERRANO DÍAZ S.A.S. / AVALÚOS CERTIFICADOS**, cuyo Representante Legal es el doctor **CHRISTIAN GERMAN DÍAZ AVENDAÑO**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el primero (1º) de septiembre de dos mil veintidós (2022) y se encuentra registrada con el código de afiliación No.615.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios de actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo.

CONDECORACION
CRUZ DE BOYACA



Elaboró: A.D.T.

ORDEN CIVIL AL
MERITO



Ejecutivo hipotecario 2019-065

Ricardo Castiblanco <abogadosconsultores2019@gmail.com>

Vie 26/01/2024 11:10 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar <j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

liquidacion de credito ernesto vacca.pdf;

RICARDO CASTIBLANCO, actuando en representación del señor ERNESTO ANTONIO VACCA, y este actuando como DEMANDANTE, presentó liquidacion de credito para dar continuidad con la ejecución.

Agradezco la atención prestada

Cordialmente,

RICARDO CASTIBLANCO VARGAS

ABOGADOS CONSULTORES

Abogadosconsultores2019@gmail.com

Cel. 3118363082 - 0312673261

Carrera 10 No 15 -39 Ofc 901 Edificio Union

Bogotá - Colombia

CONFIDENCIAL

La información contenida en este e-mail es confidencial y solo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Si no es usted el destinatario autorizado, cualquier retención, difusión, distribución, o copia de este mensaje está prohibida y es sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, favor reenviar y borrar el mensaje recibido inmediatamente.

Por favor considere el medio ambiente antes de imprimir este e mail.