

Medellín, 9 de octubre de 2023.

Señores:

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA ESTRELLA
E.S.D.

REFERENCIA: Demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real hipoteca de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, contra **UBER ANDRES GRAJALES BEDOYA**.

RADICADO: 2018-00552

En mi calidad de apoderada especial de la Entidad Demandante en el proceso de la referencia, me permito dar cumplimiento a requerimiento realizado por el despacho actualizando el avalúo del bien

avalúo comercial presentado por valor de **\$163.382.400**.

Ruego a su Señoría dar traslado de este avalúo, y en caso de no ser objetado impartirle su aprobación dado que es la tercera vez que se presenta sin que se llegue a remate a gradezco la prontitud en el trámite a fin de evitar que se venza de nuevo .

Sea la oportunidad procesal para actualizar la liquidación del crédito

Del señor Juez,

Atentamente,



LINA MARIA GAVIRIA GOMEZ

C. C. 43.629.568

T. P. 131.279 del C. S. J.

INFORME AVALUO COMERCIAL

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL PERITO ID. DE QUIEN APRUEBA 70564545 REGISTRO RAA AVAL - AVAL-70564545 REGISTRO PRIVADO TP0570036022ANT		FIRMA DEL PERITO Certifico que el valor total de avalúo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.	 TRAZADO INMOBILIARIO S.A.S. NIT. 900.574.1949 CDO. 43 B.TOL. 36 - 41 Oficina 1103 Edificio Itoit PBX 322 72 84 RAA@TRAZADO.COM.CO
--	--	---	---

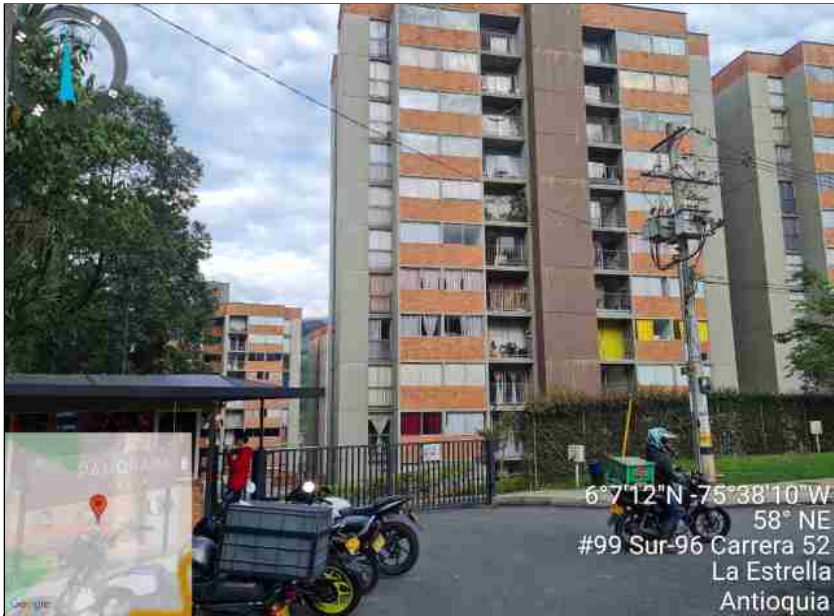


Foto 1. 1.FACHADA.jpg



Foto 2. 2.NOMENCLATURA.jpg



Foto 3. 3.APTO.jpg



Foto 4. 4.BALCÓN.jpg



Foto 5. 5.SALA COMEDOR Y COCINA.jpg

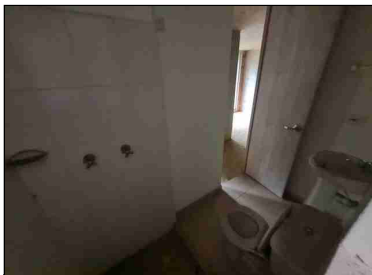


Foto 6. 6.BAÑO SOCIAL.jpg



Foto 7. 7.ALCOBA.jpg



Foto 8. 8.ZONA COMUNES.jpg

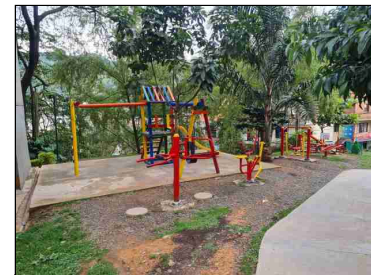


Foto 9. 9.ZONAS COMUNES.jpg

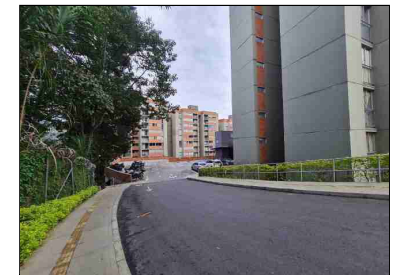
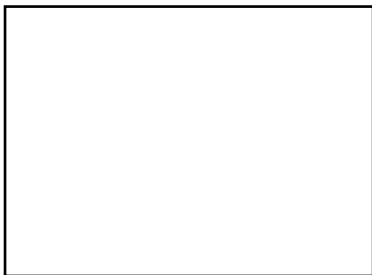
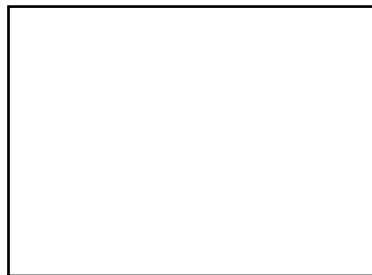


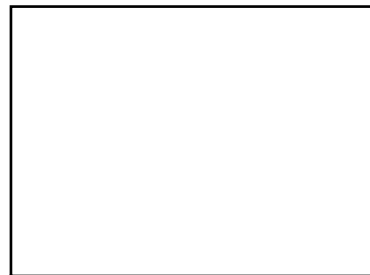
Foto 10. 10.VÍA DE ACCESO.jpg



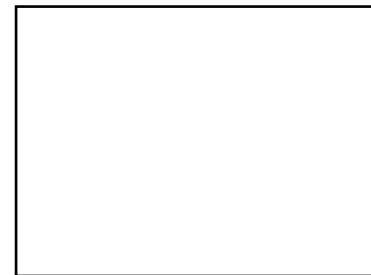
Foto



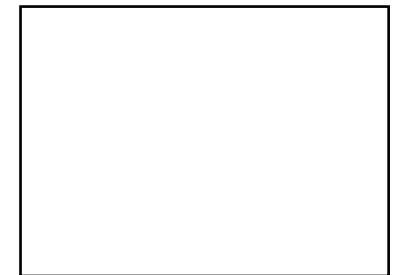
Foto



Foto



Foto



Foto

Medellín, 04 de octubre de 2.023

Yo Felipe Antonio Rollano Espinosa, arquitecto de profesión, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 70.564.545 de Envigado, de acuerdo a lo requerido en el artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso declaro bajo juramento que:

1. La opinión presentada en el presente dictamen es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
2. Adjunto Registro Abierto de Avaluadores AVAL-70564545 expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, entidad reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio donde acredita y certifica que me encuentro activo e inscrito para poder realizar avalúos según lo estipulado en la Ley 1673 de 2013.
3. Que mis datos de contacto son los que aparecen al pie de mi firma.
4. Adjunto copia de la matricula profesional 0570036022ANT de Medellín la cual soporta mi profesión de arquitecto.
5. No tenemos lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.

NIT: 900.574.194-8
Cra. 43 B No. 16 – 41 Of. 1103 Teléfono 322 72 66

6.

DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE EN LOS ÚLTIMOS 4 AÑOS								
FECHA REALIZACION	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
05/02/2020	CONCEPTO COMERCIAL	DG. 57 No. 42 – 75. VIVIENDA 301 GJ 6. ED. DUO P.H. CIUDAD NIQUÍA-BELLO.	2DO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	BELLO	2015-01056	BANCO COLPATRIA	LUZ ADRIANA HIGUITA SALAS	DR. AXEL DARIO HERRERA GUTIÉRREZ
29/03/2021	CONCEPTO COMERCIAL	CL 65 97 A 106 TORRE 2 ET 1 IN 2211 U.R. BOSQUE LA MACARENA - MEDELLIN	1RO CIVIL DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN	MEDELLÍN		BANCO DAVIVIENDA	OMAR ENRIQUE MORENO CÓRDOBA	DRA. LEIDY JOHANNA BALBÍN TEJADA
26/06/2021	CONCEPTO COMERCIAL	CRA 27 D No 27 SUR – 61	3RO CIVIL DE CIRCUITO DE EJECUCIÓN	ENVIGADO	2018-348	BANCO COLPATRIA	GLORIA PATRICIA PUERTA SIERRA	DR. AXEL DARIO HERRERA GUTIÉRREZ
03/01/2022	CONCEPTO COMERCIAL	CRA 82 No. 40 - 22 URB LOS LLANOS RIONEGRO, EL PORVENIR	JUZGADO 2DO CIVIL MUNICIPAL DE RIONEGRO	RIONEGRO	2018-00580	BANCO CAJA SOCIAL	MARIO ALEXANDER RESTREPO ARREDONDO	BANCO CAJA SOCIAL

7. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

8. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

9. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

10. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

11. Comparación de mercado.

NIT: 900.574.194-8
Cra. 43 B No. 16 – 41 Of. 1103 Teléfono 322 72 66

Cordialmente;



FIRMA:

NOMBRE: Felipe Antonio Rollano Espinosa

PROFESION: ARQUITECTO

MATRICULA PROFESIONAL No. 0570036022ANT

CEDULA: 70.564.545

R.N.A. No 1060

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA: AVAL-70564545

MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE: Medellín y Antioquia

DIRECCIÓN: Cra. 43 B No. 16 – 41 Of. 1103 Ed. Staff

CIUDAD: Poblado – Medellín.

CORREO ELECTRONICO: avaluos@trazado.com.co

TELEFONOS: 3227266 - 3122867064

NIT: 900.574.194-8
Cra. 43 B No. 16 – 41 Of. 1103 Teléfono 322 72 66

JUZGADO CIVIL
LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO
Medellín,

Rdo.:2018-00552

Plazo TEA pactada, a mensual >>>		Plazo Hasta		1-mar-99
Tasa mensual pactada >>>				14-mar-99
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima			1-ene-07
Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	9-oct-23	4-ene-07
Tasa mensual pactada >>>			Comercial	X
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo	
Saldo de capital, Fol. >>		\$54.601.539,00	Microc u Otros	
Intereses en sentencia o liquidación anterior, Fol. >>				

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO						
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	Intereses en esta Liquidación	Abonos		Saldo de Intereses	Saldo de Capital más Intereses
12-oct-18	31-oct-18		1,5			\$54.601.539,00			Valor	Folio	0,00	54.601.539,00
12-oct-18	31-oct-18	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	19	597.683,29			597.683,29	55.199.222,29
1-nov-18	30-nov-18	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			1.541.393,75	56.142.932,75
1-dic-18	31-dic-18	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			2.485.104,21	57.086.643,21
1-ene-19	31-ene-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			3.428.814,67	58.030.353,67
1-feb-19	28-feb-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			4.372.525,12	58.974.064,12
1-mar-19	31-mar-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			5.316.235,58	59.917.774,58
1-abr-19	30-abr-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			6.259.946,04	60.861.485,04
1-may-19	31-may-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			7.203.656,50	61.805.195,50
1-jun-19	30-jun-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			8.147.366,96	62.748.905,96
1-jul-19	31-jul-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			9.091.077,42	63.692.616,42
1-ago-19	31-ago-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			10.034.787,88	64.636.326,88
1-sep-19	30-sep-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			10.978.498,33	65.580.037,33
1-oct-19	31-oct-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			11.922.208,79	66.523.747,79
1-nov-19	30-nov-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			12.865.919,25	67.467.458,25
1-dic-19	31-dic-19	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			13.809.629,71	68.411.168,71
1-ene-20	31-ene-20	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			14.753.340,17	69.354.879,17
1-feb-20	29-feb-20	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			15.697.050,63	70.298.589,63
1-mar-20	31-mar-20	15,22%	1,73%	1,728%		54.601.539,00	30	943.710,46			16.640.761,09	71.242.300,09

1-abr-20	30-abr-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	17.584.471,54	72.186.010,54
1-may-20	31-may-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	18.528.182,00	73.129.721,00
1-jun-20	30-jun-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	19.471.892,46	74.073.431,46
1-jul-20	31-jul-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	20.415.602,92	75.017.141,92
1-ago-20	31-ago-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	21.359.313,38	75.960.852,38
1-sep-20	30-sep-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	22.303.023,84	76.904.562,84
1-oct-20	31-oct-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	23.246.734,30	77.848.273,30
1-nov-20	30-nov-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	24.190.444,75	78.791.983,75
1-dic-20	31-dic-20	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	25.134.155,21	79.735.694,21
1-ene-21	31-ene-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	26.077.865,67	80.679.404,67
1-feb-21	28-feb-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	27.021.576,13	81.623.115,13
1-mar-21	31-mar-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	27.965.286,59	82.566.825,59
1-abr-21	30-abr-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	28.908.997,05	83.510.536,05
1-may-21	31-may-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	29.852.707,50	84.454.246,50
1-jun-21	30-jun-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	30.796.417,96	85.397.956,96
1-jul-21	31-jul-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	31.740.128,42	86.341.667,42
1-ago-21	31-ago-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	32.683.838,88	87.285.377,88
1-sep-21	30-sep-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	33.627.549,34	88.229.088,34
1-oct-21	31-oct-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	34.571.259,80	89.172.798,80
1-nov-21	30-nov-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	35.514.970,26	90.116.509,26
1-dic-21	31-dic-21	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	36.458.680,71	91.060.219,71
1-ene-22	31-ene-22	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	37.402.391,17	92.003.930,17
1-feb-22	28-feb-22	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	38.346.101,63	92.947.640,63
1-mar-22	31-mar-22	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	39.289.812,09	93.891.351,09
1-abr-22	30-abr-22	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	40.233.522,55	94.835.061,55
1-may-22	31-may-22	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	41.177.233,01	95.778.772,01
1-jun-22	30-jun-22	15,22%	1,73%	1,728%	54.601.539,00	30	943.710,46	42.120.943,47	96.722.482,47
1-jul-22	31-jul-22	21,28%	2,34%	2,335%	54.601.539,00	30	1.275.163,76	43.396.107,22	97.997.646,22
1-ago-22	31-ago-22	22,21%	2,43%	2,425%	54.601.539,00	30	1.324.166,15	44.720.273,37	99.321.812,37
1-sep-22	30-sep-22	23,50%	2,55%	2,548%	54.601.539,00	30	1.391.364,72	46.111.638,09	100.713.177,09
1-oct-22	31-oct-22	24,61%	2,65%	2,653%	54.601.539,00	30	1.448.485,03	47.560.123,12	102.161.662,12
1-nov-22	30-nov-22	25,78%	2,76%	2,762%	54.601.539,00	30	1.508.007,71	49.068.130,83	103.669.669,83
1-dic-22	31-dic-22	27,64%	2,93%	2,933%	54.601.539,00	30	1.601.226,82	50.669.357,66	105.270.896,66
1-ene-23	31-ene-23	28,84%	3,04%	3,041%	54.601.539,00	30	1.660.477,81	52.329.835,47	106.931.374,47
1-feb-23	28-feb-23	30,18%	3,16%	3,161%	54.601.539,00	30	1.725.840,26	54.055.675,72	108.657.214,72
1-mar-23	31-mar-23	30,84%	3,22%	3,219%	54.601.539,00	30	1.757.729,54	55.813.405,27	110.414.944,27
1-abr-23	30-abr-23	31,39%	3,27%	3,268%	54.601.539,00	30	1.784.153,16	57.597.558,43	112.199.097,43
1-may-23	31-may-23	30,27%	3,17%	3,169%	54.601.539,00	30	1.730.200,50	59.327.758,93	113.929.297,93
1-jun-23	30-jun-23	29,76%	3,12%	3,123%	54.601.539,00	30	1.705.443,19	61.033.202,12	115.634.741,12

1-jul-23	31-jul-23	29,36%	3,09%	3,088%	54.601.539,00	30	1.685.941,56	62.719.143,68	117.320.682,68
1-ago-23	31-ago-23	28,75%	3,03%	3,033%	54.601.539,00	30	1.656.057,73	64.375.201,41	118.976.740,41
1-sep-23	30-sep-23	28,03%	2,97%	2,968%	54.601.539,00	30	1.620.558,83	65.995.760,24	120.597.299,24
1-oct-23	9-oct-23	26,53%	2,83%	2,831%	54.601.539,00	9	463.740,33	66.459.500,57	121.061.039,57
							66.459.500,57	0,00	66.459.500,57
									121.061.039,57

SALDO DE CAPITAL	54.601.539,00
SALDO DE INTERESES	66.459.500,57
TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS	121.061.039,57