

**Fwd: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE INMUEBLE (PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)RAD:532/2021**

ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS <rojasarias2226@gmail.com>

Mar 7/02/2023 4:30 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Bolivar - Arjona <j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

SOLICITUD DE LIQUIDACION DE CREDITO Y AUDIENCIA DE REMATE.pdf;

**CARTAGENA 7 DE FEBRERO DE 2023**

Señores JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA - BOLÍVAR (EN TURNO)  
Ciudad.

REFERENCIA: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE  
INMUEBLE (PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)

**DEMANDANTE:** JESÚS DAVID LÓPEZ TINOCO

**DEMANDADOS:** MYRIAM STELLA BENÍTEZ BERTEL

RAD:532/2021

SE INSISTE CON ESTA SOLICITUD # 4

DE ANTEMANO MIL GRACIAS

CORDIALMENTE

BUENAS TARDES SE INSISTE SOBRE ESTA SOLICITUD DE LIQUIDACION DE CREDITO Y  
AUDIENCIA DE REMATE .

LE AGRADEZCO LA GESTIÓN CON ESTE EMAIL SON TRES LAS SOLICITUDES REALIZADAS  
SIN ACUSAR RECIBIDO NI PRONUNCIAMIENTO ALGUNO POR PARTE DEL DESPACHO .

CORDIAL SALUDO

----- Forwarded message -----

De: **ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS** <[rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)>

Date: jue, 2 feb 2023 a las 12:24

Subject: Fwd: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE INMUEBLE  
(PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)RAD:532/2021

To: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Bolivar - Arjona <[j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Señores JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA - BOLÍVAR (EN TURNO)  
Ciudad.

REFERENCIA: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE  
INMUEBLE (PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)

**DEMANDANTE:** JESÚS DAVID LÓPEZ TINOCO

**DEMANDADOS:** MYRIAM STELLA BENÍTEZ BERTEL

RAD:532/2021

SE INSISTE CON ESTA SOLICITUD

DE ANTEMANO MIL GRACIAS

CORDIALMENTE

BUENAS TARDES SE INSISTE SOBRE ESTA SOLICITUD DE LIQUIDACION DE CREDITO Y  
AUDIENCIA DE REMATE .

LE AGRADEZCO LA GESTIÓN CON ESTE EMAIL SON TRES LAS SOLICITUDES REALIZADAS  
SIN ACUSAR RECIBIDO NI PRONUNCIAMIENTO ALGUNO POR PARTE DEL DESPACHO .

CORDIAL SALUDO

----- Forwarded message -----

De: **ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS** <[rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)>

Date: vie, 13 ene 2023 a las 11:11

Subject: Fwd: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE INMUEBLE  
(PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)RAD:532/2021

To: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Bolivar - Arjona <[j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Señores JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA - BOLÍVAR (EN TURNO)  
Ciudad.

REFERENCIA: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE  
INMUEBLE (PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)

**DEMANDANTE:** JESÚS DAVID LÓPEZ TINOCO  
**DEMANDADOS:** MYRIAM STELLA BENÍTEZ BERTEL  
RAD:532/2021

SE INSISTE CON ESTA SOLICITUD

DE ANTEMANO MIL GRACIAS

CORDIALMENTE

----- Forwarded message -----

De: **ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS** <[rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)>

Date: jue, 15 dic 2022 a las 11:35

Subject: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE INMUEBLE (PROCESO  
EJECUTIVO HIPOTECARIO)RAD:532/2021

To: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Bolivar - Arjona <[j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Cartagena - Bolívar, 15 de diciembre 2022

Señores JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA - BOLÍVAR (EN TURNO)  
Ciudad.

REFERENCIA: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLICITUD DE AUDIENCIA DE REMATE  
INMUEBLE (PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)

**DEMANDANTE:** JESÚS DAVID LÓPEZ TINOCO  
**DEMANDADOS:** MYRIAM STELLA BENÍTEZ BERTEL  
RAD:532/2021

**ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Cartagena de Indias, con documento de identificación No. 73.199.540 de Cartagena, abogado titulado en ejercicio, con Tarjeta profesional No. 304.582 del CSJ, obrando en mi condición de apoderado especial del señor **JESÚS DAVID LÓPEZ TINOCO**, en virtud de poder a mi conferido, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.7.937.667, domiciliado y residente en la misma ciudad, por medio del presente escrito me dirijo a usted señor juez , para presentar en oportunidad, liquidación de crédito de conformidad con el artículo 446 del código general del proceso a través del auto emitido por el despacho el día 3 de junio de 2022 publicado en estado el día 8 de junio de esta anualidad donde ordena la liquidación del crédito el secuestro y posteriormente el remate del inmueble con relación a las dos obligaciones presentadas en la demanda al suscribir la señora **MYRIAM BENITEZ BERTEL** en calidad de deudor el pagaré No. 001, de fecha Abril 23 de 2019 por la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000) moneda legal, suma recibida a título de mutuo con intereses.

Posteriormente, la señora **MYRIAM STELLA BENÍTEZ BERTEL** confirió poder especial a la señora SHIRLEY MARÍA SMALBACH BENÍTEZ para que en su nombre y representación otorgará escritura pública 0582 de MAYO 10 de 2019 ante la Notaría Sexta del Círculo de Cartagena, hipoteca abierta de primer grado sin límite en su cuantía, sobre el inmueble distinguido con la nomenclatura urbana Lote en el municipio de Arjona – bolívar, Lote 7G-matricula inmobiliaria 060-274991 y referencia catastral global 000100020445000, para seguridad y cumplimiento de sus obligaciones, además de comprometer su responsabilidad personal . La cual, constituyo por la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) moneda corriente, adicionales al valor del pagare inicial.

Así mismo señor juez solicito respetuosamente audiencia de remate del inmueble teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra debidamente secuestrada diligencia realizada el día 04 de noviembre de esta anualidad siendo aproximadamente las 10.00 am el cual se encuentra a disposición de la Dra. MARGARITA CASTRO PADILLA (secuestre) nombramiento realizado por el despacho en oficio N°323 de fecha 12 de septiembre.

A Continuación, se anexan la liquidación del crédito pagare por \$28.000.000 VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS, y la liquidación de la hipoteca abierta de primer grado por la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) moneda corriente.

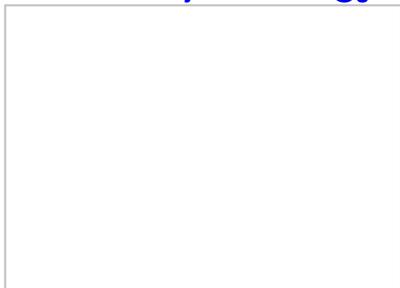
De igual forma se anexan el avalúo del inmueble para fines de audiencia de remate.

--

**ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS**  
**ABOGADO EN ASUNTOS PENALES Y CIVILES**

T.P. 304.582 DEL CSJ

Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com) Cel:317-2546263

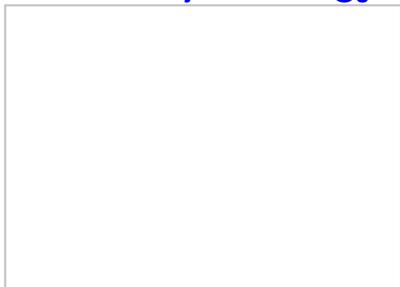


--

**ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS**  
**ABOGADO EN ASUNTOS PENALES Y CIVILES**

T.P. 304.582 DEL CSJ

Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com) Cel:317-2546263



--

**ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS**  
**ABOGADO EN ASUNTOS PENALES Y CIVILES**

T.P. 304.582 DEL CSJ

Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com) Cel:317-2546263

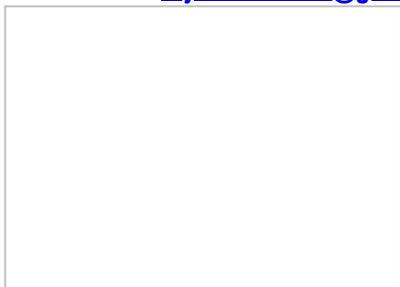


--

**ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS**  
**ABOGADO EN ASUNTOS PENALES Y CIVILES**

T.P. 304.582 DEL CSJ

Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com) Cel:317-2546263





Cartagena - Bolívar, 15 de diciembre 2022

Señores JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA - BOLÍVAR (EN TURNO)  
Ciudad.

REFERENCIA: LIQUIDACION DE CREDITO/ SOLCITUD DE AUDIENCIA DE  
REMATE INMUEBLE (PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO)

**DEMANDANTE:** JESÚS DAVID LÓPEZ TINOCO

**DEMANDADOS:** MYRIAM STELLA BENÍTEZ BERTEL

**ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Cartagena de Indias, con documento de identificación No. 73.199.540 de Cartagena, abogado titulado en ejercicio, con Tarjeta profesional No. 304.582 del CSJ, obrando en mi condición de apoderado especial del señor **JESÚS DAVID LÓPEZ TINOCO**, en virtud de poder a mi conferido, también mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.7.937.667, domiciliado y residente en la misma ciudad, por medio del presente escrito me dirijo a usted señor juez , para presentar en oportunidad, liquidación de crédito de conformidad con el artículo 446 del código general del proceso a través del auto emitido por el despacho el día 3 de junio de 2022 publicado en estado el día 8 de junio de esta anualidad donde ordena la liquidación del crédito el secuestro y posteriormente el remate del inmueble con relación a las dos obligaciones presentadas en la demanda al suscribir la señora **MYRIAM BENITEZ BERTEL** en calidad de deudor el pagaré No. 001, de fecha Abril 23 de 2019 por la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000) moneda legal, suma recibida a título de mutuo con intereses.

Posteriormente, la señora **MYRIAM STELLA BENÍTEZ BERTEL** confirió poder especial a la señora SHIRLEY MARÍA SMALBACH BENÍTEZ para que en su nombre y representación otorgará escritura pública 0582 de MAYO 10 de 2019 ante la Notaria Sexta del Circulo de Cartagena, hipoteca abierta de primer grado sin límite en su cuantía, sobre el inmueble distinguido con la nomenclatura urbana Lote en el municipio de Arjona – bolívar, Lote 7G- matricula inmobiliaria 060-274991 y referencia catastral global 000100020445000, para seguridad y cumplimiento de sus obligaciones, además de comprometer su responsabilidad personal . La cual, constituyo por la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) moneda corriente, adicionales al valor del pagare inicial.

Así mismo señor juez solicito respetuosamente audiencia de remate del inmueble teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra debidamente secuestrada diligencia realizada el día 04 de noviembre de esta anualidad siendo aproximadamente las 10.00 am el cual se encuentra a disposición de la Dra. MARGARITA CASTRO PADILLA (secuestre) nombramiento realizado por el despacho en oficio N°323 de fecha 12 de septiembre.

A Continuación, se anexan la liquidación del crédito pagare por \$28.000.000 VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS, y la liquidación de la hipoteca abierta de primer grado por la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) moneda corriente.





ABOGADO ASUNTOS PENALES Y CIVILES  
ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS  
T.P. 304582 DEL CSJ



Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)

---

De igual forma se anexan el avalúo del inmueble para fines de audiencia de remate.

Atentamente

**DR. ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS.**  
**CC: 73.199.540 de Cartagena.**  
**ABOGADO**





ABOGADO ASUNTOS PENALES Y CIVILES  
ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS  
T.P. 304582 DEL CSJ



Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)

LIQUIDACION DE CREDITO OBLIGACION A VALOR \$28.000.000

TEA	TEA MORA	DESDE	HASTA	DIAS	CAPITAL	INTERESES	INT.ACUMU
19,32%	28,98%	1-abr-19	23-abr-19	23	\$ 28.000.000,00	\$ 511.318,36	\$ 511.318,36
19,32%	28,98%	23-may-19	30-may-19	8	\$ 28.000.000,00	\$ 177.849,86	\$ 689.168,22
19,30%	28,95%	1-jun-19	30-jun-19	30	\$ 28.000.000,00	\$ 666.246,58	\$ 1.355.414,79
19,28%	28,92%	1-jul-19	31-jul-19	31	\$ 28.000.000,00	\$ 687.741,37	\$ 2.043.156,16
19,28%	28,92%	1-ago-19	31-ago-19	31	\$ 28.000.000,00	\$ 687.741,37	\$ 2.730.897,53
19,28%	28,92%	1-sep-19	30-sep-19	30	\$ 28.000.000,00	\$ 665.556,16	\$ 3.396.453,70
19,10%	28,65%	1-oct-19	31-oct-19	31	\$ 28.000.000,00	\$ 681.320,55	\$ 4.077.774,25
19,10%	28,65%	1-nov-19	30-nov-19	30	\$ 28.000.000,00	\$ 659.342,47	\$ 4.737.116,71
19,10%	28,65%	1-dic-19	31-dic-19	31	\$ 28.000.000,00	\$ 681.320,55	\$ 5.418.437,26
18,77%	28,16%	1-ene-20	31-ene-20	31	\$ 28.000.000,00	\$ 669.549,04	\$ 6.087.986,30
18,77%	28,16%	1-feb-20	29-feb-20	29	\$ 28.000.000,00	\$ 626.352,33	\$ 6.714.338,63
18,77%	28,16%	1-mar-20	31-mar-20	31	\$ 28.000.000,00	\$ 669.549,04	\$ 7.383.887,67
18,69%	28,04%	1-abr-20	30-abr-20	30	\$ 28.000.000,00	\$ 645.189,04	\$ 8.029.076,71
18,69%	28,04%	1-may-20	31-may-20	31	\$ 28.000.000,00	\$ 666.695,34	\$ 8.695.772,05
18,69%	28,04%	1-jun-20	30-jun-20	30	\$ 28.000.000,00	\$ 645.189,04	\$ 9.340.961,10
18,12%	27,18%	1-jul-20	31-jul-20	31	\$ 28.000.000,00	\$ 646.362,74	\$ 9.987.323,84
18,29%	27,44%	1-ago-20	31-ago-20	31	\$ 28.000.000,00	\$ 652.426,85	\$ 10.639.750,68
18,35%	27,53%	1-sep-20	30-sep-20	30	\$ 28.000.000,00	\$ 633.452,05	\$ 11.273.202,74
18,09%	27,14%	1-oct-20	31-oct-20	31	\$ 28.000.000,00	\$ 645.292,60	\$ 11.918.495,34
17,84%	26,76%	1-nov-20	30-nov-20	30	\$ 28.000.000,00	\$ 615.846,58	\$ 12.534.341,92
17,46%	26,19%	1-dic-20	31-dic-20	31	\$ 28.000.000,00	\$ 622.819,73	\$ 13.157.161,64
17,32%	25,98%	1-ene-21	31-ene-21	31	\$ 28.000.000,00	\$ 617.825,75	\$ 13.774.987,40
17,54%	26,31%	1-feb-21	28-feb-21	28	\$ 28.000.000,00	\$ 565.124,38	\$ 14.340.111,78
17,41%	26,12%	1-mar-21	31-mar-21	31	\$ 28.000.000,00	\$ 621.036,16	\$ 14.961.147,95
17,31%	25,97%	1-abr-21	30-abr-21	30	\$ 28.000.000,00	\$ 597.550,68	\$ 15.558.698,63
17,22%	25,83%	1-may-21	31-may-21	31	\$ 28.000.000,00	\$ 614.258,63	\$ 16.172.957,26
17,21%	25,82%	1-jun-21	30-jun-21	30	\$ 28.000.000,00	\$ 594.098,63	\$ 16.767.055,89
17,18%	25,77%	1-jul-21	31-jul-21	31	\$ 28.000.000,00	\$ 612.831,78	\$ 17.379.887,67
17,24%	25,86%	1-ago-21	31-ago-21	31	\$ 28.000.000,00	\$ 614.972,05	\$ 17.994.859,73
17,19%	25,79%	1-sep-21	30-sep-21	30	\$ 28.000.000,00	\$ 593.408,22	\$ 18.588.267,95
17,08%	25,62%	1-oct-21	31-oct-21	31	\$ 28.000.000,00	\$ 609.264,66	\$ 19.197.532,60
17,27%	25,91%	1-nov-21	30-nov-21	30	\$ 28.000.000,00	\$ 596.169,86	\$ 19.793.702,47
17,46%	26,19%	1-dic-21	31-dic-21	31	\$ 28.000.000,00	\$ 622.819,73	\$ 20.416.522,19
17,66%	26,49%	1-ene-22	31-ene-22	31	\$ 28.000.000,00	\$ 629.953,97	\$ 21.046.476,16
18,30%	27,45%	1-feb-22	28-feb-22	28	\$ 28.000.000,00	\$ 589.610,96	\$ 21.636.087,12
18,47%	27,71%	1-mar-22	31-mar-22	31	\$ 28.000.000,00	\$ 658.847,67	\$ 22.294.934,79
19,05%	28,58%	1-abr-22	30-abr-22	30	\$ 28.000.000,00	\$ 657.616,44	\$ 22.952.551,23
19,71%	29,57%	1-may-22	31-may-22	31	\$ 28.000.000,00	\$ 703.080,00	\$ 23.655.631,23

ABOGADO

ASUNTOS PENALES Y CIVILES  
ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS T.P. 304582 DEL CSJ  
Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)  
Celular: 3172546263







ABOGADO ASUNTOS PENALES Y CIVILES  
ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS  
T.P. 304582 DEL CSJ

Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)



LIQUIDACION DE CREDITO OBLIGACION B VALOR \$20.000.000

TEA	TEA MORA	DESDE	HASTA	DIAS	CAPITAL	INTERES	INT-ACUM
19,32%	28,98%	1-may-19	10-may-19	10	\$ 20.000.000,00	\$ 158.794,52	\$ 158.794,52
19,30%	28,95%	11-may-19	30-jun-19	51	\$ 20.000.000,00	\$ 809.013,70	\$ 967.808,22
19,28%	28,92%	1-jul-19	31-jul-19	31	\$ 20.000.000,00	\$ 491.243,84	\$ 1.459.052,05
19,28%	28,92%	1-ago-19	31-ago-19	31	\$ 20.000.000,00	\$ 491.243,84	\$ 1.950.295,89
19,28%	28,92%	1-sep-19	30-sep-19	30	\$ 20.000.000,00	\$ 475.397,26	\$ 2.425.693,15
19,10%	28,65%	1-oct-19	31-oct-19	31	\$ 20.000.000,00	\$ 486.657,53	\$ 2.912.350,68
19,10%	28,65%	1-nov-19	30-nov-19	30	\$ 20.000.000,00	\$ 470.958,90	\$ 3.383.309,59
19,10%	28,65%	1-dic-19	31-dic-19	31	\$ 20.000.000,00	\$ 486.657,53	\$ 3.869.967,12
18,77%	28,16%	1-ene-20	31-ene-20	31	\$ 20.000.000,00	\$ 478.249,32	\$ 4.348.216,44
18,77%	28,16%	1-feb-20	29-feb-20	29	\$ 20.000.000,00	\$ 447.394,52	\$ 4.795.610,96
18,77%	28,16%	1-mar-20	31-mar-20	31	\$ 20.000.000,00	\$ 478.249,32	\$ 5.273.860,27
18,69%	28,04%	1-abr-20	30-abr-20	30	\$ 20.000.000,00	\$ 460.849,32	\$ 5.734.709,59
18,69%	28,04%	1-may-20	31-may-20	31	\$ 20.000.000,00	\$ 476.210,96	\$ 6.210.920,55
18,69%	28,04%	1-jun-20	30-jun-20	30	\$ 20.000.000,00	\$ 460.849,32	\$ 6.671.769,86
18,12%	27,18%	1-jul-20	31-jul-20	31	\$ 20.000.000,00	\$ 461.687,67	\$ 7.133.457,53
18,29%	27,44%	1-ago-20	31-ago-20	31	\$ 20.000.000,00	\$ 466.019,18	\$ 7.599.476,71
18,35%	27,53%	1-sep-20	30-sep-20	30	\$ 20.000.000,00	\$ 452.465,75	\$ 8.051.942,47
18,09%	27,14%	1-oct-20	31-oct-20	31	\$ 20.000.000,00	\$ 460.923,29	\$ 8.512.865,75
17,84%	26,76%	1-nov-20	30-nov-20	30	\$ 20.000.000,00	\$ 439.890,41	\$ 8.952.756,16
17,46%	26,19%	1-dic-20	31-dic-20	31	\$ 20.000.000,00	\$ 444.871,23	\$ 9.397.627,40
17,32%	25,98%	1-ene-21	31-ene-21	31	\$ 20.000.000,00	\$ 441.304,11	\$ 9.838.931,51
17,54%	26,31%	1-feb-21	28-feb-21	28	\$ 20.000.000,00	\$ 403.660,27	\$ 10.242.591,78
17,41%	26,12%	1-mar-21	31-mar-21	31	\$ 20.000.000,00	\$ 443.597,26	\$ 10.686.189,04
17,31%	25,97%	1-abr-21	30-abr-21	30	\$ 20.000.000,00	\$ 426.821,92	\$ 11.113.010,96
17,22%	25,83%	1-may-21	31-may-21	31	\$ 20.000.000,00	\$ 438.756,16	\$ 11.551.767,12
17,21%	25,82%	1-jun-21	30-jun-21	30	\$ 20.000.000,00	\$ 424.356,16	\$ 11.976.123,29
17,18%	25,77%	1-jul-21	31-jul-21	31	\$ 20.000.000,00	\$ 437.736,99	\$ 12.413.860,27
17,24%	25,86%	1-ago-21	31-ago-21	31	\$ 20.000.000,00	\$ 439.265,75	\$ 12.853.126,03
17,19%	25,79%	1-sep-21	30-sep-21	30	\$ 20.000.000,00	\$ 423.863,01	\$ 13.276.989,04
17,08%	25,62%	1-oct-21	31-oct-21	31	\$ 20.000.000,00	\$ 435.189,04	\$ 13.712.178,08
17,27%	25,91%	1-nov-21	30-nov-21	30	\$ 20.000.000,00	\$ 425.835,62	\$ 14.138.013,70
17,46%	26,19%	1-dic-21	31-dic-21	31	\$ 20.000.000,00	\$ 444.871,23	\$ 14.582.884,93
17,66%	26,49%	1-ene-22	31-ene-22	31	\$ 20.000.000,00	\$ 449.967,12	\$ 15.032.852,05
18,30%	27,45%	1-feb-22	28-feb-22	28	\$ 20.000.000,00	\$ 421.150,68	\$ 15.454.002,74
18,47%	27,71%	1-mar-22	31-mar-22	31	\$ 20.000.000,00	\$ 470.605,48	\$ 15.924.608,22
19,05%	28,58%	1-abr-22	30-abr-22	30	\$ 20.000.000,00	\$ 469.726,03	\$ 16.394.334,25
19,71%	29,57%	1-may-22	31-may-22	31	\$ 20.000.000,00	\$ 502.200,00	\$ 16.896.534,25
20,40%	30,60%	1-jun-22	30-jun-22	30	\$ 20.000.000,00	\$ 503.013,70	\$ 17.399.547,95
21,28%	31,92%	1-jul-22	31-jul-22	31	\$ 20.000.000,00	\$ 542.202,74	\$ 17.941.750,68

ABOGADO ASUNTOS PENALES Y CIVILES  
ARMANDO RAFAEL ROJAS ARIAS T.P. 304582 DEL CSJ  
Correo electrónico [rojasarias2226@gmail.com](mailto:rojasarias2226@gmail.com)  
Celular: 3172546263





JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO

Avaluos, Construcción, Asesorías

**AVALUO COMERCIAL**

LOTE DE TERRENO



**ARJONA BOLIVAR  
08 DE DICIEMBRE DEL 2022**

**Nº 2022- 035**

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

2

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
<i>I</i>	<i>INFORMACION BASICA ..... 3</i>
<i>II</i>	<i>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO ..... 5</i>
<i>III</i>	<i>INFORMACION JURIDICA ..... 6</i>
<i>IV</i>	<i>REGLAMENTACION URBANISTICA ..... 6</i>
<i>V</i>	<i>CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE ..... 8</i>
<i>VI</i>	<i>ASPECTO ECONOMICO ..... 10</i>
<i>VII</i>	<i>ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO ..... 11</i>
<i>VIII</i>	<i>METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO ..... 11</i>
<i>IV</i>	<i>MEMORIAS DE CALCULO ..... 12</i>
<i>X</i>	<i>VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ..... 12</i>
<i>XI</i>	<i>CONDICIONES FINALES PARA EL AVALUO ..... 13</i>
<i>XII</i>	<i>CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD ..... 13</i>
	<i>ANEXO N° 1 - LOCALIZACION EN LA CIUDAD</i>
	<i>ESC. 1:80.000 ..... 16</i>
	<i>ANEXO N° 2 - LOCALIZACION EN EL SECTOR</i>
	<i>ESC. 1:10.000 ..... 17</i>
	<i>ANEXO N° 4 - FOTOGRAFICO (9 VISUALES) ..... 18</i>

★ ★ ★

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avalúos, Asesorías, Construcción

3

## I INFORMACION BASICA

- 1.1. CLASE DE AVALUO:** *Avalúo Comercial.*
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE.**  
*Se trata de estimar el mejor valor en el mercado de un lote de terreno, sobre el cual no encontramos ninguna construcción sobre el levantada.-*
- 1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**  
*En la actualidad el lote de terreno se encuentra sin ninguna explotación comercial. -*
- 1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:** JESUS LOPEZ TINOCO
- 1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** MYRIAN STELA BENITEZ BERTEL
- 1.6. LOCALIZACION DEL INMUEBLE:**  
*Municipio de Arjona Bolivar se identifica como Lote 7-G. sector la peña*
- 1.6.1. URBANIZACION:** Area Corredor Sub Urbano Recreativo
- 1.6.2. MUNICIPIO:** Arjona.
- 1.6.3. DEPARTAMENTO:** Bolívar.
- 1.7. DELIMITACION DEL SECTOR:**  
*Es un sector que en los últimos años se han venido realizando loteos y parcelaciones ´para dar paso a lotes mas pequeños destinados al uso recreativo.-*
- 1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**  
*Se localiza en el sector 02 del Municipio de Arjona hoy en dia con la modificación y adopción del PBOT de Arjona, sufrió un cambio de uso de suelo .-*

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avalúos, Asesorías, Construcción

4

## **1.9. AVALUDOR :**

*JOSE LACIDES PUELLO RUBIO con Matrícula de Arquitecto N° A1315 2000 del Consejo Profesional de Bolívar y capacitación académica en el campo de los avalúos, Además se cuenta con experiencia de 20 años de trabajo en el campo de los avalúos Urbanos y Rurales, tanto comerciales como de renta, avalúos de maquinaria, activos e inventarios.*

## **1.10. VECINDARIO INMEDIATO:**

*El barrio es netamente Estilo campestre.-*

## **1.11. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:**

*La mayor parte de las construcciones vecinas, se vienen desarrollando sobre la margen de la carretera troncal de occidente, son predios destinados para el uso campestre.*

## **1.12. INFRAESTRUCTURA VIAL:**

*La principal vía de acceso es la Via Troncal de Occidente, esta se encuentra acabada en concertó asfáltico y su capa de rodadura es buena.*

## **1.13. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:**

*El sector cuenta con buenas vías de acceso, y como anotamos anteriormente hoy en día se viene desarrollando un vecindario de lotes campestres y de usos recreativo.-*

## **1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

*El inmueble en estos momentos no cuenta con servicios públicos, las línea de alta y medio tensión pasan a unos 100 metros del frente del predio. -*

## **1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:**

*Las vías de transporte público urbano, e intermunicipal pasan por la carretera troncal de occidente.*

## **1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: Uno (1)**

## **1.16. FECHA DE LA VISITA:**

*La visita se realizó el 06 de Diciembre del 2022, en esta misma fecha se verificaron los linderos y tomaros las fotografías que hacen parte de este informe..*

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

5

## II DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

**2.1** Se presenta Copia de la Escritura N° 0582 del 10 Mayo del 2019, Notaria Sexta de Cartagena, en esta escritura se protocoliza una Hipoteca Abierta sin limites de Cuantía, en favor Jesus David Lopez Tinoco

Certificado de Tradición y libertad del 21 de Septiembre del 2022, en la Anotación 004 aparece el acto de Hipoteca Abierta sin limites de cuantía , mediante Escritura Publica 0582 del 10 de mayo del 2019.  
Anotación 005 Medida cautelar 0429 Embargo Ejecutivo con acción Real., Juzgado del Municipio de Arjona Bolivar.

## III INFORMACION JURIDICA

### 3.1. PROPIETARIO DEL LOTE:

MYRIAN STELA BENITEZ

### 3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura Publica N° 155 del 26 de marzo del 2015, Notaria Unica de Arjona Bolivar..

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 060-274991

**3.4. CEDULA CATASTRAL:** 00-01-0002-0445-000

## V CARACTERISTICAS GENERALES EL INMUEBLE

### 5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

#### 5.1.1. TIPO DE SUELO:

De acuerdo Al PBOT de Arjona, Area de Sub Urbano de Uso Recreativo

#### 1.2. UBICACIÓN:

Medianero.

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

6

- 5.1.3. TOPOGRAFÍA:** *Plana.*
- 5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA:** *Cuadrilátero regular.*
- 5.1.5. FRENTE:** *26.00 metros promedio.*
- 5.1.6. FONDO:** *56,00 metros promedio.*

- 5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES: Los verificados el día de la visita.**  
*De acuerdo a lo consultado en la escritura Publica.*

*Por el frente linda con la Via de acceso en medio lote 7-H y mide 26,00 metros.*

*Por la derecha entrando linda con Lote 7-J y mide 56,00 metros.*

*Por la izquierda entrando linda con lote 7-E y mide 56,00 metros.-*

*Por el fondo linda con lote 7-J y mide 26,00 metros..*

- 5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA:** *1.456.00 M2.*

*Fuente: se asumen las expresadas en el documento presentado y registradas..*

- 5.2. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE**  
*Totalmente plano, y presenta un buen estado de salubridad.-*

---

## VI ASPECTO ECONOMICO

---

- 6.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**  
*Esta es buena, se podría decir que en la actualidad este tipo de lotes que obedecen a lotos y parcelaciones de predios de mayor extensión han tenido un éxito en comercialización durante el ultimo año, sobre todo con las facilidades de acceso y disponibilidad de servicios públicos.*
- 6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**  
*En la actualidad en la zona, como se ha anotado anteriormente se vienen desarrollando proyectos de loteos para uso recreativo.*

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

7

## **6.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

*Son buenas es un sector bien consolidado urbanísticamente con buenos servicios públicos, la cercanía al casco urbano del Municipio a menos de dos kilometros.*

## **VII ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALUO**

*Para confirmar algunas de las consideraciones sentadas en este estudio, resumimos los hechos más relevantes en que se basa el estudio del predio.*

- *La localización del inmueble, en medio de un vecindario tipo campestre de uso recreativo, ya normalizado por el PBOT de Arjona*
- *El valor del lote esta dado por sus características tanto de ubicación y especial de tamaño, potencial de desarrollo y usos permitidos.*

## **VIII METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

*Para encontrar el valor comercial del inmueble se utilizó básicamente el Método Comparativo de Mercado, que consiste en analizar diferentes ofertas de bienes asimilables, negociaciones llevadas a cabo en los dos últimos años de inmuebles con las mismas características.. –*

*Para el valor del terreno se consultaron los archivos de la comercialización inmobiliaria de lotes e inmuebles en el mismo sector encontramos de esta manera que los valores de terreno para predios, aptos para proyectos de viviendas o de comercio son mayores que los predios pequeños.*

*Se ha podido establecer que la doble calzada le ha dado una gran influencia positiva a este tipo de lote, en investigaciones directas se han evidenciado valores entre los \$ 80.000 y el \$ 150.000, con frentes directamente hacia la via principal.*

*Este marco de referencia nos lleva al sector donde se ubica el predio con valores entre los \$ 40.000 y \$60.000/ m2.*

## **IX MEMORIAS DE CALCULO**

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

8

## 9.1. INVESTIGACION DIRECTA:

Los valores encontrados para este caso y por los diferentes métodos son:

Investigación de Mercado -	45.000,00/ M <sup>2</sup>
Avaluador R Pinedo-	50.000,00/ M <sup>2</sup>
Avaluador J Orozco -	47.000,00/ M <sup>2</sup>
Oferta cerca Lote de 1.200 m2 -	50.000,00/ M <sup>2</sup>
Archivos personales-	40.000,00/ M <sup>2</sup>
Avaluador 1 Local-	40.000,00/ M <sup>2</sup>

Aplicando a estos valores la Fórmula de la Desviación Estándar, encontramos los siguientes resultados:

Media Aritmética -	45.333.,00 /M <sup>2</sup>
Desviación Estándar -	8.67,00
Coefficiente de Variación -	5,11 %
Límite superior -	51.033,00/M <sup>2</sup>
Límite inferior -	41.538,00/M <sup>2</sup>

Adoptamos en este caso el Valor de **\$ 45.000,00/M<sup>2</sup>**, valor relativamente por debajo de la media, pero ajustado -

## X VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	AREA NETA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	AVALUO TOTAL
LOTE TOTAL	1.456.00	\$ 45.000,00	<b>\$ 65.520.000</b>

TOTAL

**\$ 65.520.000**

SE ESTIMA QUE EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VENTE MIL PESOS.

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avalúos, Asesorías, Construcción

9

*No obstante que la metodología aplicada se ha utilizado con éxito en la mayor parte de los avalúos realizados por nosotros, lo que a la hora de las negociaciones, regula el valor de un predio, son las condiciones de oferta y demanda imperantes en el momento de ésta negociación; cualquier valor comprendido entre un 15% por exceso o por defecto es igualmente válido. –*

## **XI CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO**

*Para la determinación del valor en este caso, se tuvieron en cuentas las siguientes consideraciones*

*En su aspecto jurídico se presentaron los documentos de propiedad.*

*Los servicios públicos que ofrece el Municipio para esta zona de la ciudad, se encuentran a la mano y son de muy buena calidad.*

## **XII CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD**

*1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.*

*2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.*

*3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.*

*4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.*

*5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.*

*6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en*

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avalúos, Asesorías, Construcción

10

*la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.*

*7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico*

*8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.*

*9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*

*10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.*

*11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.*

*12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.*

*13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.*

*14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, 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 éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles y en estos momentos la situación del país en medio de la pandemia originada por el COVID19.*

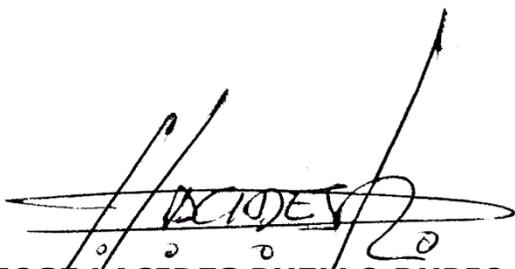
# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

11

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



**JOSE LACIDES PUELLO RUBIO**  
MAT. ARQ. N° A13152000.  
ARQUITECTO AVALUADOR

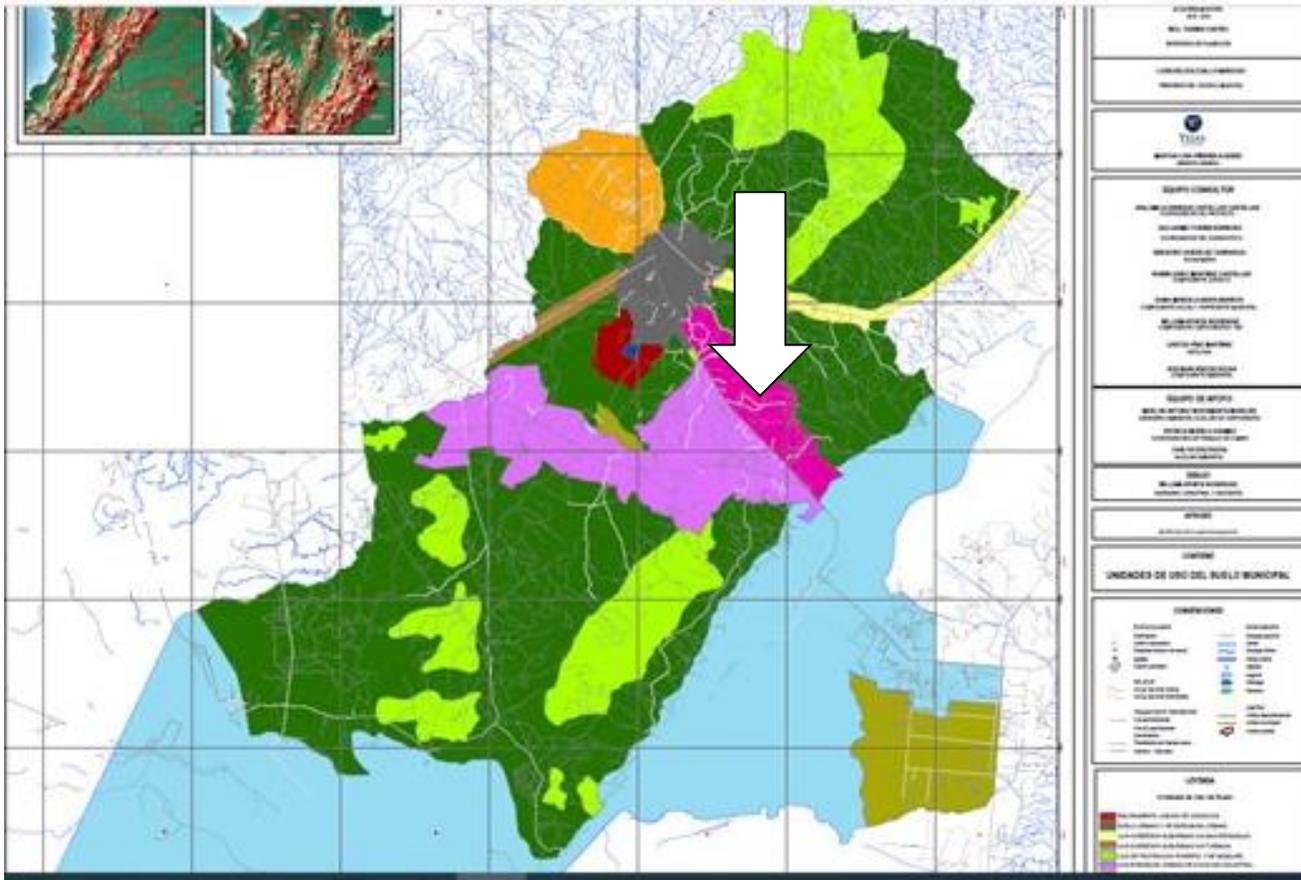
# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorias, Construcción

12

## USO DEL SUELO ACTUAL PBOT ARJONA BOLIVAR SUB URBANO DE USOS RECREATIVO



Fuente, PBOT de Arjona Bolívar

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

13

## CUADRO NORMATIVO PBOT DE ARJONA

Tabla Normativa No. 6.1 Unidad de uso del suelo suburbano residencial											
Clasificación del suelo	Suburbano										
Área de manejo	Área de manejo de desarrollo restringido										
Instrumento de planificación aplicable	UPM Planificación										
Instrumento de gestión urbanística	Licencia de construcción y de construcción										
Unidad mínima de parcelación (PMA)	Cm 20 x 30 hectáreas										
Instrumento de gestión Arjonesa	Plan de manejo ambiental										
Uso del suelo / Actividad	Principales					Condicionados					Prohibidos
	PBCVT	R4	R2	R3	C1	Reservado y Dejados 2	C11	B1B	B1F	C7	
<b>Unidades especiales de subdivisión predial</b>											
Para usos en todo lote	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Para usos en todo lote rural	2	2 Hec	20 Hec	40 Hec	NA	2 Hec	2 Hec	NA	NA	NA	NA
Para usos en zonas de expansión urbana	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Para usos en zonas de protección	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
<b>Unidades especiales urbanísticas</b>											
Unidad mínima de actuación para urbanizaciones o conjuntos cerrados (Hec)	NA	1 Hec	20	40 Hec	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Unidad mínima de actuación para usos no residenciales	1 Hec	NA	NA	NA	NA	1 Hec	300 mts	NA	NA	NA	NA
<b>Unidades especiales para predios individuales</b>											
Área mínima de lote (mts)	NA	300	1000	2 Hec	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Fronte mínimo (mts)	NA	20	20	NA	5	NA	NA	NA	NA	NA	NA
<b>Normas volumétricas</b>											
Índice de ocupación (%)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	NA	NA	NA	NA
Índice de construcción	0.5	0.5	0.5	2.4	0.5	0.5	0.5	NA	NA	NA	NA
<b>Restricciones</b>											
Altura máxima por piso (mts)	5	5.5	3	0.30	4	5	5	NA	NA	NA	NA
Número de pisos	2	2	5	5	1	2	2	NA	NA	NA	NA
Área por segundo piso en %	NA	0.25	0.25	NA	NA	NA	0.25	NA	NA	NA	NA
<b>Arbolización</b>											
Vía primaria	NA	5	5	NA	NA	NA	15	NA	NA	NA	NA
Vía secundaria	NA	5	5	NA	NA	NA	10	NA	NA	NA	NA
Vía de terreno	NA	5	5	NA	NA	NA	5	NA	NA	NA	NA
Vía total	NA	2	2	NA	NA	NA	5	NA	NA	NA	NA
Vía peatonal	NA	2	2	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
<b>Alentamientos de la unidad de actuación (mts)</b>											
Vía primaria	15	15	15	15	NA	15	30	NA	NA	NA	NA
Vía secundaria	10	10	10	10	NA	10	15	NA	NA	NA	NA
Vía de terreno	5	5	5	5	NA	5	10	NA	NA	NA	NA
<b>Alentamientos del lote urbanizado</b>											
Planta	NA	NA	5	NA	NA	NA	10	NA	NA	NA	NA
Lateral	5	2	5	5	NA	5	5	NA	NA	NA	NA
Fronte	5	5	5	NA	NA	5	10	NA	NA	NA	NA
Para loteo mínimo (mts)	NA	5	5	5	NA	NA	5	NA	NA	NA	NA

Palacio Municipal - Plaza Principal, Teléfono 629384

(Arjona Incorpore y Sustente...)

Fuente PBOT de Arjona

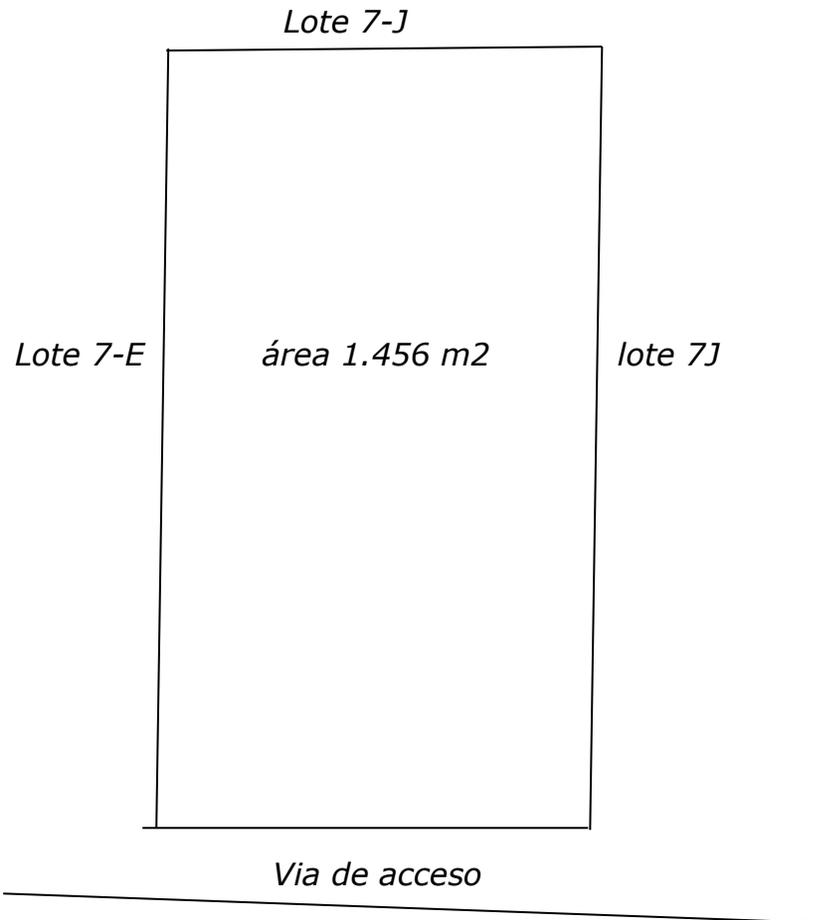
# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

14

## LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO



Frente 26 metros.  
Derecha 56 metros  
Izquierda 56 metros  
Fondo 26 metros

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

15

## ANEXO FOTOGRAFICO



*Con respecto a la via interna de acceso, del lado izquierdo señalamos el frente del predio*

# JOSE LACIDES PUELLO RUBIO

ARQUITECTO S. C. A.

Avaluos, Asesorías, Construcción

16



*Vistas que nos muestra el interior del predio, tomada en sentido hacia el lindero del fondo*