

Señor

**JUEZ 4 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE
MONTERÍA**

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

DTE: BANCO CAJA SOCIAL

DDO: ARNEY CORTES Y YESENIA SILVA CONTRERAS

ADO: 00674 / 2017

18 DIC 2019

MARY LUZ OROZCO JARAMILLO, mayor, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi calidad conocida en el proceso de la referencia, me dirijo a Usted, para presentar avalúo comercial del bien inmueble perseguido dentro del presente trámite.

Según avalúo catastral unificado los valores son:

01-01-00-00-0872-0020-0-00-00-0000.....\$7.010.000,00

Acorde con lo estatuido en el artículo 444 del C. G. del Proceso, según el cual el avalúo catastral aumentado en un 50% el avalúo es:

$\$7.010.000,00 + \$3.505.000,00 : \$10.515.000,00$

La entidad ejecutante mediante perito evaluador idóneo doctor ROBERTO MENDOZA VERGARA, realizó avalúo comercial del inmueble el cual arrojó la suma de: CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS (\$145.461.000,00), el cual adjunto con la presente y solicito con todo respeto señor Juez tenerlo en cuenta como el avalúo del inmueble . Lo anterior según norma del art 444 del C. G. del Proceso.

SON: CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS

ANEXO: AVALUO CATASTRAL Y COMERCIAL

Atentamente,

MARY LUZ OROZCO JARAMILLO

C.C. 50.901.234 de Montería

T.P. 77.070 del C.S. de la J.

Bogotá, 05/09/2019

Señores
BANCO CAJA SOCIAL
Centro de Servicios Hipotecarios
Ciudad

Ref.: CONCEPTO DE VALOR

Cliente: Arney de Jesus Cortes Garcia
Identificación: 10933670

Dirección: CL 43B 39 52 URBANIZACION SANTA ELENA III ETAPA
Municipio: Montería
Departamento: Córdoba

Respetados Señores:

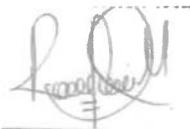
En relación con su solicitud, me permito emitir el concepto del posible valor comercial del inmueble de la referencia, según inspección efectuada al sector, (está ocupado y no fue posible ingresar al inmueble), y documentos suministrados por ustedes.

MATRICULA INMOBILIARIA: 140-129437			
DESCRIPCION	AREA EN M2	VR. UNIT. \$ / M2	VALOR TOTAL \$
Terreno	84,00	\$ 550.000	\$ 46.200.000
Construcción	80,70	\$ 1.230.000	\$ 99.261.000
	unidad		\$ -
GRAN TOTAL			\$ 145.461.000
VALOR TOTAL AJUSTADO :			\$ 145.461.000

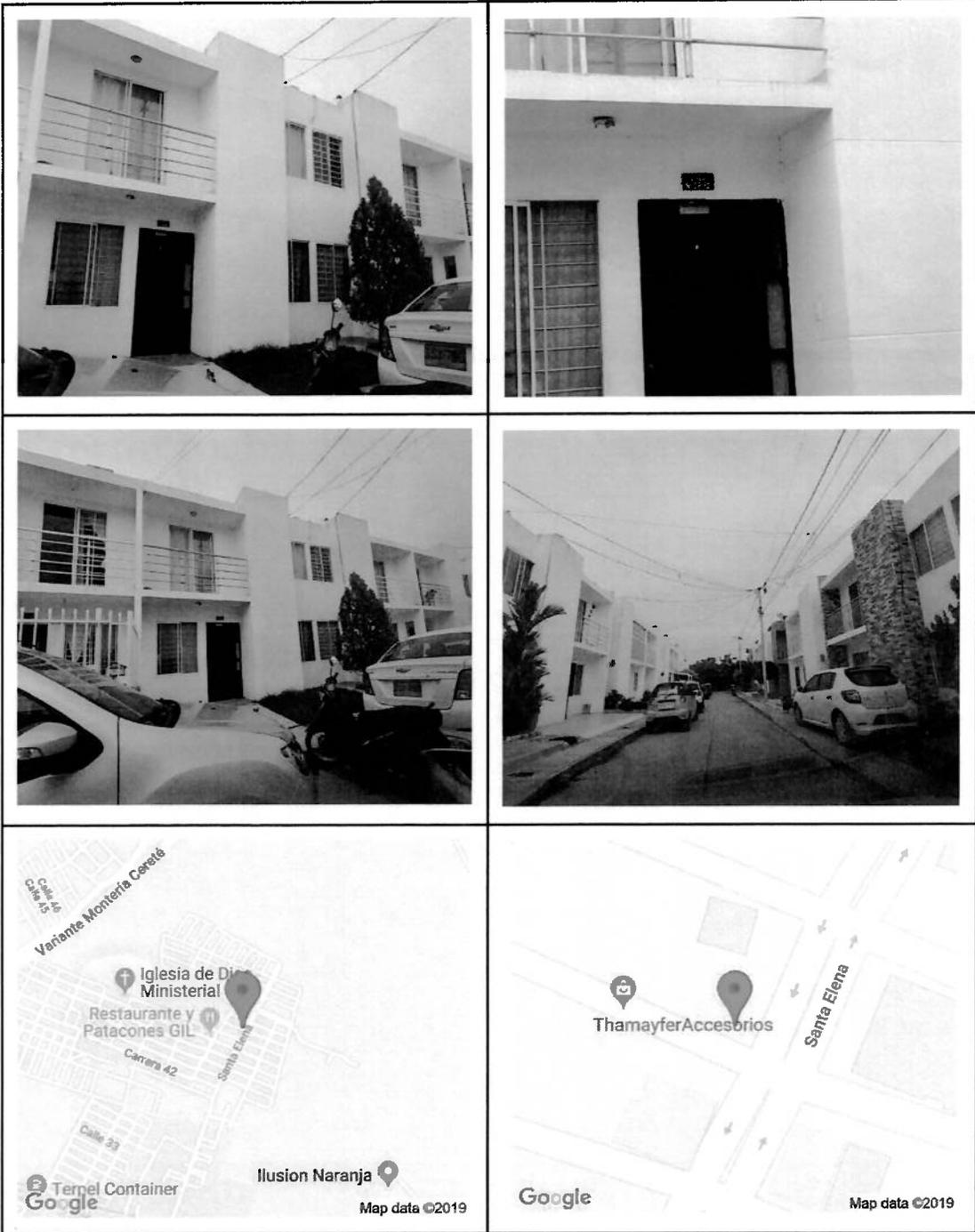
(Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y un mil pesos M/cte.)

Este valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de uso y deterioro de acuerdo a su tiempo de construcción, sujeto a condiciones propias de mercado y las condiciones observadas en el sector; razón por la cual este concepto debe tomarse únicamente como valor de referencia aproximado.

Atentamente,



Roberto Luis Mendoza Vergara
RAA-AVAL 1067910467



Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:

230010101000008720020000000000 

23-001-01-01-00-00-0872-0020-0-00-00-0000

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar **Exportar**

Departamento:	23 - Córdoba
Municipio:	001 - Montería
Código Predial Nacional:	230010101000008720020000000000
Código Predial:	23001010108720020000
Destino económico:	Lote Urbanizado <input type="radio"/> No Construido <input type="radio"/> Edificado
Dirección:	C 43B 39 52
Área de terreno:	84 m2
Área de construida:	0 m2
Cantidad de construcciones:	0



■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	0 0 #0 MZ B LT 14 SANTA ELENA MONTERIA CORDOBA COLOMBIA	0	84	59	1.050.000,00 \$	\$ 111.795.660,00	(+57) 7821190
2	CL 45 #39 Santa Elena MONTERIA CORDOBA COLOMBIA	6	84	80	1.450.000,00 \$	\$ 170.000.000,00	Sitio Web
3	CL 4 Santa Elena MONTERIA CORDOBA COLOMBIA	6	84	100	1.420.000,00 \$	\$ 200.000.000,00	Sitio Web

SUJETO	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.
	7	84	80.7

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	C/T	UBIC.	CONS.	ACAB.	F.NE	EDAD.	C/T	F.HO.RE.	PRECIO UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$ 1.894.841,69	0.7	S	S	S	0.95	1	1	▲ 0.95	\$ 1.800.099,61	\$ 526.855,68
2	\$ 2.125.000,00	0.95	S	S	S	0.95	1	1	▲ 0.95	\$ 2.018.750,00	\$ 541.666,67
3	\$ 2.000.000,00	1.19	S	S	S	0.95	1	1	▲ 0.95	\$ 1.900.000,00	\$ 571.428,57

SUJETO	C/T
	0.96

Resultado de valores

	PRECIO UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
Mínimo	\$ 1.800.099,61	\$ 526.855,68
Media	\$ 1.906.283,20	\$ 546.650,31
Máximo	\$ 2.018.750,00	\$ 571.428,57
Desviación Estándar	\$ 89.374,15	\$ 18.534,89
Dispersión	5.74 %	% 4,15
Coefficiente de variación	4.69 %	% 3,39


■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se usa el método de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble tasado. Para efectos del presente avalúo se procede a trabajar con el integral del límite inferior de los valores unitarios homologados ya que no se tiene certeza de como está la casa internamente.



PIN de Validación: b5460aaa



<https://www.raa.org.co>



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) **ROBERTO LUIS MENDOZA VERGARA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067910467, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-1067910467**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ROBERTO LUIS MENDOZA VERGARA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

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 vigente hasta el 30 de Abril de 2022.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2022.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA
 Dirección: CARRERA 13W NO. 17-59 URB/VALLEJO
 Teléfono: 3012205378
 Correo Electrónico: ing.robortluis@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana.

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) ROBERTO LUIS MENDOZA VERGARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067910467.

El(la) señor(a) ROBERTO LUIS MENDOZA VERGARA 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



PIN de Validación: b5460aaa

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

b5460aaa

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Montería, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL

RADICADO: 2017-00674

DEMANDANTE: BANCO CAJA SOCIAL BCSC S.A.

DEMANDADOS: ARNEY DE JESÚS CORTÉS GARCÍA y OTRA

En escrito que antecede, remitido a través de mensaje de datos por la apoderada judicial de la parte ejecutante, solicita que se fije fecha y hora para que tenga lugar la diligencia de remate del bien inmueble que viene embargado dentro del presente asunto.

Sin embargo, al revisar el cumplimiento de los requisitos previstos para tal petición, se advierte que no se ha corrido traslado a los interesados del avalúo comercial que frente a dicho bien fue presentado por la parte ejecutante, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 444 del Código General del Proceso; aspecto procesal *sine qua non* que resulta necesario e ineludible para los efectos procesales que con la solicitud se persigue.

Entonces, al advertirse la improcedencia de la petición presentada, procederá el Despacho a negarla; en su lugar, se dispone correr traslado del avalúo comercial que respecto del bien inmueble registrado con folio de matrícula inmobiliaria N° 140-129437 por el término de diez (10) días para que, dentro de dicho término presenten sus observaciones. Para tal efecto, además, se dispondrá que, por secretaría, se incorpore al expediente digital las constancias de la materialización de la medida cautelar decretada, la diligencia de secuestro y del avalúo comercial del respectivo inmueble, cuyo traslado se expone, para que obren como pruebas documentales dentro del aplicativo Tyba, frente al cumplimiento y preservación de las garantías constitucionales y procesales que a las partes le son inherentes. Así se resuelve.

NOTIFÍQUESE

OLGA CLAUDIA ACOSTA MESA

Jueza

(Firmado original)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTOTRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
MONTERÍA – CÓRDOBA**

Montería, once (11) de julio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL

RADICADO N° 2017-00674

DEMANDANTE: BANCO CAJA SOCIAL BCSC S.A.

DEMANDADOS: ARNEY DE JESÚS CORTES GARCÍA y OTRA

Estando pendiente pronunciamiento respecto del avalúo comercial presentado por el apoderado judicial de la parte ejecutante, procede el Despacho a emitir la decisión que corresponde teniendo en cuenta que a través de auto calendaro 19 de noviembre del año 2021, esta unidad judicial corrió traslado a los interesados del avalúo comercial aportado por la parte ejecutante, sin que dentro del señalado término se hayan presentado objeciones u observaciones sobre aquella estimación dineraria. De allí que, al estar satisfechos los requisitos procesales que sobre este punto corresponde apreciar, se decidirá de conformidad.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas causas y Competencias Múltiples,

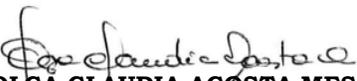
RESUELVE

Primero. Tener como aportado el avalúo comercial efectuado al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 143-26164, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Fijar el avalúo comercial del bien inmueble objeto de medida cautelar en la suma de DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M.L.CTE. (218.191.500,00).

Tercero. Negar la solicitud encaminada a que se fije fecha y hora para la diligencia de remate, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE


OLGA CLAUDIA ACOSTA MESA
Jueza

(Firmado original)