

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**Juez 04 Civil Municipal Ejecución de Sentencias
MEDELLIN (ANT)**
LISTADO DE ESTADO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

ESTADO No. 024

Fecha Estado: 19/04/2024

Página: 1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.	Folio
05001400301120220102900	Ejecutivo con Título Prendario	TOP CAPITAL AND LEGAL S.A.S.	JUAN IGNACIO SALDARRIAGA	Auto avoca conocimiento Avoca conocimiento. Termina por pago total. Levanta medidas cauteales. No accede a renuncia a terminos	18/04/2024		
05001400301720190034400	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA BBVA COLOMBIA	CLAUDIA CECILIA TORO ALVAREZ	Auto corre traslado Se corre traslado al avalúo comercial por el término de 10 días.	18/04/2024		
05001400302320110040500	Ejecutivo Singular	EDIFICIO NUEVO MUNDO P.H	ALEJANDRO ALZATE	Auto corre traslado Se corre traslado a la liquidación de crédito por el término de tres días. Una vez verificada se estudiará la viabilidad de la terminación	18/04/2024		
05001400302320110040500	Ejecutivo Singular	EDIFICIO NUEVO MUNDO P.H	ALEJANDRO ALZATE	Auto ordena incorporar al expediente Incorpora. Informa	18/04/2024		

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 19/04/2024 Y A LA HORA 8:00 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TÉRMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

JORGE HERNAN VELEZ
SECRETARIO (A)

CONSTANCIA: Señor Juez, le informo que luego de revisado el Sistema Judicial Siglo XXI y el correo electrónico institucional, se pudo constatar que no existen memoriales pendientes por ser tramitados.

MARÍA ISABEL CARMONA CORREA
Oficial Mayor



JUZGADO CUARTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN
Medellín, doce de marzo de dos mil veinticuatro.

Proceso: EJECUTIVO PRENDARIO
Demandante: SOCIEDAD TOP CAPITAL AND LEGAL S.A.S.
Demandados: JUAN IGNACIO SALDARRIAGA CASTRO
Radicado: 05001 40 03 **011 2022 01029 00**

1.- De conformidad con el artículo 27 del CGP (inciso final), así como lo dispuesto en los Acuerdos PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, PSAA15-10402 del 29 de octubre de 2015 y PSAA15-10412 del 26 de noviembre de 2015, provenientes del Consejo Superior de la Judicatura, y toda vez que el presente asunto, se encuentra pendiente de las actuaciones reguladas en el artículo 8° del Acuerdo N° PSAA13-9984 mencionado y contempladas en los artículos 444 y ss del CGP, se **AVOCA CONOCIMIENTO** del proceso de la referencia para continuar la Fase de Ejecución.

2.- De otro lado, de conformidad con lo solicitado por el apoderado de la parte ejecutante y una vez acreditados los presupuestos establecidos por el artículo 461 del C.G. del P. y al verificar que no existe solicitud de embargo de remanentes pendiente por resolver, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: AVOCAR CONOCIMIENTO del proceso de la referencia conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: **DECLARAR TERMINADO POR PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN** el ejecutivo PRENDARIO iniciado por **SOCIEDAD TOP CAPITAL AND LEGAL S.A.S.** en contra de **JUAN IGNACIO SALDARRIAGA CASTRO.**


TERCERO: **ORDENAR** el levantamiento del embargo y secuestro del vehículo automotor distinguido con placas **FWK-142**, propiedad del demandado **JUAN**

IGNACIO SALDARRIAGA CASTRO (C.C. 98.550.498), inscrito en la SECRETARÍA DE MOVILIDAD DE MEDELLÍN. Medida que fue comunicada por el Juzgado de Origen a través del Oficio No. 01712 del 24 de noviembre del 2022 (archivo 29 Cdo. 1), y a través del despacho comisorio N° 78 del 04 de octubre de 2023. Líbrese el respectivo oficio a la Secretaría de Movilidad de Medellín.

CUARTO: Deberá tener presente la parte ejecutada que la comunicación ordenada le será entrega una vez la misma se elabore y se ponga a disposición, para lo cual deberá estar pendiente del sistema de consulta jurídica, además, NO será necesario remitir memorial para solicitarla. Se **ADVIERTE** que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 111 y 125 del C.G. del P, en concordancia con el Acuerdo PCSJA20-11556 de 2020, el Acuerdo PCSJA20-11567 del 05/05/2020 y el Acuerdo PSAA13-9484 de 2013, le corresponde a la Oficina de Ejecución Civil Municipal de Medellín, la elaboración y entrega de los oficios ordenados por este Juzgado. Así mismo, deberán tener presente que las respuestas a que haya lugar deberán ser remitidas al correo institucional de la Oficina de Ejecución Civil Municipal de Medellín: **ofjcmpalemed@cendoj.ramajudicial.gov.co**, indicando las partes del proceso y los 23 dígitos del radicado, tal y como se les indica en la referencia de la comunicación remitida, lo anterior teniendo presente lo dispuesto en los Acuerdos PCSJA20-11556 de 2020, PCSJA20-11567 del 05/05/2020 y PSAA13-9484 de 2013.

QUINTO: NO ACCEDER a la renuncia de términos, por cuanto la petición no provino por todas las partes que intervienen en la Litis (ART 119 CGP).

NOTIFÍQUESE



FIRMA VALIDA SOLO PROVIDENCIAS JUDICIALES- Art 11 Decreto 491/20
ROBERTO CARLOS MENDOZA REYES
JUEZ




JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS¹
Medellín, dieciséis de abril de dos mil veinticuatro.

RADICADO 05001 40 03 017 2019 00344 00

De conformidad con lo previsto en el artículo 444 del C. G. del P, se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días; el AVALÚO COMERCIAL (**\$154.706.980**) del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **Nº 01N-5099990** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte (Archivo PDF 23), previamente embargado y secuestrado, con miras a que los interesados presenten sus observaciones (numeral 2º, artículo 444 C.G.P).

Ahora bien, una vez contrastados el avalúo comercial y el avalúo catastral del predio cautelado en mención, observa el Despacho que el valor catastral (\$54.678.000, PDF 21), resulta inferior frente al comercial; por lo tanto, atendiendo el art. 42 del CGP (numeral 2²), procurando la igualdad de las partes y a fin de evitar algún detrimento económico, dada la diferencia significativa entre los mencionados avalúos, será el valor comercial que se tendrá en cuenta en la subasta, la cual se fijará fecha y hora, una vez vencido el traslado y se encuentre ejecutoriado el citado avalúo (art. 468 CGP).

NOTIFÍQUESE



FIRMA VALIDA SOLO PROVIDENCIAS JUDICIALES- Art 11 Decreto 491/20
ROBERTO CARLOS MENDOZA REYES
JUEZ

IC

¹ Se advierte a los intervinientes en este asunto que la RADICACIÓN DE MEMORIALES EN ESTE PROCESO, se surte en el horario de 8:00 A.M a 5:00 P.M, a través de la OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN, al correo electrónico: ofjcmpalemed@cendoj.ramajudicial.gov.co (arts 78, inciso 3 del artículo 122 y 125 CGP, Decreto 806 de 2020 y Acuerdo PCSJA20- 11567 de 2020); esto con el fin de que la Oficina de Ejecución Civil Municipal de Medellín, proceda con la radicación del memorial en el Sistema de Consulta SXXI (arts. 22 a 25 del Acuerdo 9984 de 2013 del CS de la J). Recuerde al momento de remitir el correo, incluir el Juzgado que conoce actualmente, el radicado completo, incluya también las partes y el asunto.

² "2. Hacer efectiva la igualdad de las partes en el proceso, usando los poderes que este código le otorga."

Astrid Elena Pérez Gómez
Abogada

✉ aperez@litigiovirtual.com 📞 304 604 6296



Litigio Virtual
Judiciales

Abogados **BBVA**

Señor:

**JUEZ 04 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN
Medellín- Antioquia.**

ORIGEN: JUZGADO 17 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

RADICADO: 2019-00344

**DEMANDANTE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA
BBVA COLOMBIA S.A**

DEMANDADA: CLAUDIA CECILIA TORO ALVAREZ.

ASTRID ELENA PEREZ GOMEZ, actuando como apoderada del BANCO BBVA COLOMBIA S.A, en atención al requerimiento realizado por este despacho me permito aportar nuevamente:

- Avalúo comercial actualizado

Por lo anterior, solicito amablemente se sirva dar TRASLADO al avalúo comercial, toda vez que reportó un mayor valor al avalúo catastral y deberá tenerse en cuenta este valor para el remate.

Muy cordialmente,

ASTRID ELENA PEREZ GOMEZ

C. C. 43.159.289 de Medellín

T. P. 119.386 del C. S. de la J.



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Nombre de la Firma TINSA

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	CLAUDIA CECILIA TORO ALVAREZ		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	43807435
Fecha Avalúo	2023-08-02	Fecha Corrección	2023-08-02
Departamento	ANTIOQUIA	Sector	URBANO
Dirección	CARRERA 89 # 68A - 09URBANIZACION ALTOS DE POLANCO		
Conjunto/Edificio	ALTOS DE POLANCO	Ciudad	MEDELLIN
Consecutivo Entidad	500025876	Barrio	PALENQUE
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	CASA	Uso	VIVIENDA
Clase	UNIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	VIS		
Tipo de Inmueble	CASA URBANA		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	0	Número de Sótanos	0
Año Construcción	1995	Vetustez (Años)	26	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	0	Baño Priv.	0	Local	0
Total Garajes	0			Cubierto	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	BUENO			Cocina	0
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0
Estudio	0	Sala	0	Oficina	0
Comedor	0	Estar Hab	0	Baño Serv.	0
Habitaciones	0	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	Si	Núm. Edificios/Casas	32
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Unid. Por Piso	1
Zon. Mat. Inmobiliaria	001N-			Total Unidades	32
M. Inmob. Principal 1	05099990	M. Inmob. GJ 1		M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	527	Núm. Notaría	19	Ciudad de Notaría	MEDELLIN

Fecha Expedición Escritura 2013-02-22

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato	3	Legalidad	APROBADO	Topografía	LIGERA	Transporte	BUENO			
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBILIARIO URBANO				
Sector	Predio									
Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	BUENO	Parques	Si	Arborización	Si
Alcantarillado	Si	Si	Vivienda	Si	Pavimentada	Si	Paradero	Si	Alamedas	No
E. Eléctrica	Si	Si	Comercio	No	Sardineles	Si	Alumbrado	Si	Z. Verdes	Si
Gas Natural	Si	Si	Otro	No	Andenes	Si	Ciclo rutas	No		
Telefonía	Si	Si								

Perspectivas de Valorización

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona

Actualidad Edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

Comportamiento Oferta y Demanda

Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 10

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Salón Comunal	No	Aire Acond. Central	No	Club house	No
Juego Niños	No	Bicicletero	No	Eq. Presión Cons	No	Z. Verdes	No
Citófono	No	Bomba Eyectora	No	Tanque Agua	No	Gj. Visitantes	No
Cancha Mult.	No	Shut Basuras	No	Cancha Squash	No	Gimnasio	No
Golfito	No	Piscina	No	Planta Elect.	No		
Ascensor	No	Núm. Ascens.	0				
Otros	No se tiene acceso al inmueble.						

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos SEGÚN RPH

Condicionados SEGÚN RPH

No permitidos SEGÚN RPH

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A Índice de Construcción N/A

Aislamientos N/A Antejardín N/A Altura N/A

Licencia N/A

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público, baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

OBSERVACIONES

- Observación Habitabilidad:** Se desconoce la disponibilidad de servicios públicos y condiciones de habitabilidad dado que no se ingresó al inmueble. Desde el exterior no es posible observar si cuenta o no con medidores instalados.
- Observación Edificabilidad:** Casa 68-9, área privada de 56.06 M2 y un área privada libre de 12.38 m2, de acuerdo a lo registrado en documentos. No se tuvo acceso físico al inmueble, se liquidarán las áreas privadas que legalmente se encuentren registradas en documentos.
- Observación Uso Inmueble:** No se tuvo acceso físico al inmueble, se desconoce su uso, distribución interna, cambios físicos y estado de conservación.
- Observación Riesgos Amenazas:** Sin acceso físico al inmueble. Se asume estado de construcción normal, al igual que sus acabados acordes al estrato y edad. No se encuentra en amenazas o riesgos aparentes.
- Otras Observaciones:** Favorable con Observaciones: Avalúo de Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble, se evidencia en imagen satelital aparentes cambios constructivos en la vivienda.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	56.06	\$2.583.000	\$144.802.980
AREA LIBRE	12.38	\$800.000	\$9.904.000
Valor Total Avalúo			\$154.706.980
Valor Asegurable			\$108.294.886

DICTAMEN

Favorable Con Observaciones

Observaciones Dictamen

Favorable con Observaciones: Avalúo de Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble, se evidencia en imagen satelital aparentes cambios constructivos en la vivienda.

aplica para: Línea remate.

Perito Avaluador STEVEN OSPINA IBARRA
CC / NIT 1037604255
Registro R.A.A 1037604255
Fecha 2023-08-02

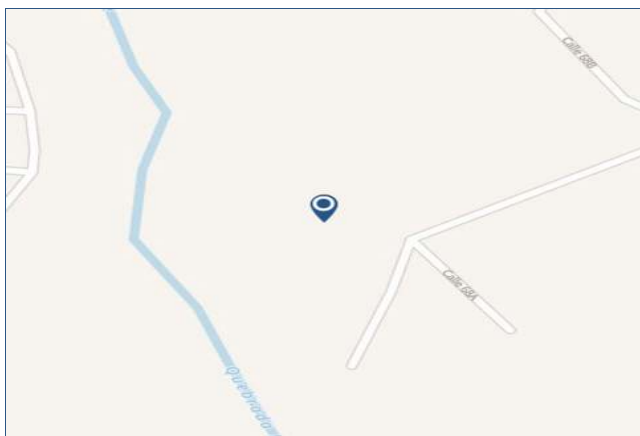


Firma

FOTO PRINCIPAL


Latitud 6.28013

Longitud -75.59665


INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de proyecto	No aplica
Vigilancia privada	Tiene
Total unidades de vivienda	32
Valor de administración	Tiene
Mensualidad	\$0,00
Total cupos de parqueo	0
Tipo de garaje	
Coefficiente de copropiedad	3.1250 %
Coefficiente AP/AC	1.00

CONSTRUCCIÓN

Área privada	56.06 m ²
Área construida	56.06 m ²
Área libre	12.38 m ²
Tipo de área libre	Privado
Área catastral	
Área medida en la inspección	0.00 m ²

ÁREA VALORADA
56.06 m²
OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Casa 68-9, área privada de 56.06 M2 y un área privada libre de 12.38 m2, de acuerdo a lo registrado en documentos. Para efectos del presente avalúo se liquidarán las áreas privadas que legalmente existan y se encuentren debidamente registradas. No se tuvo acceso físico al inmueble, se desconoce, estado de conservación, distribución interna, cambios físicos, uso actual y áreas del inmueble.

COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	KR 89 # 68 A - ROBLEDO, MEDELLIN, ANTIOQUIA	Construida	75.00	\$205.000.000,00	3215914365
2	KR 89 # 68 A - ROBLEDO, MEDELLIN, ANTIOQUIA	Construida	90.00	\$305.000.000,00	3215914365
3	CL 65 C # 90 D - ROBLEDO, MEDELLIN, ANTIOQUIA	Privada	68.00	\$180.000.000,00	3158356668

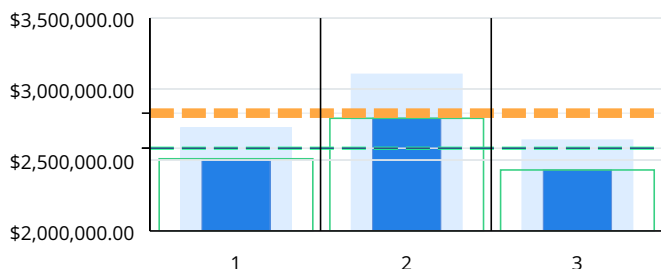
#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE M ²	GARAJES	PISO	EDAD (AÑOS)	VALOR UNITARIO GARAJE	VALOR UNITARIO ADMÓN. (\$/M ²)
1	\$0,00	0.00	0	1	28	\$25.000.000,00	\$0,00
2	\$0,00	0.00	1	1	28	\$25.000.000,00	\$0,00
3	\$0,00	0.00	0	1	15	\$25.000.000,00	\$0,00

SUJETO		0.00	0	1	28		
---------------	--	------	---	---	----	--	--

Análisis de los factores

#	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	FUB	FAC	EDIF.	FNE	FED	UBI/PI	SUP.	FRE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$2.733.333,33	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	▲ 0.92	\$2.514.666,66	\$2.514.666,66
2	\$3.111.111,11	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	▲ 0.90	\$2.800.000,00	\$2.800.000,00
3	\$2.647.058,82	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	▲ 0.92	\$2.435.294,11	\$2.435.294,11

Resultado de valores



	VALOR (\$/M ²) SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR (\$/M ²) HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
MÍNIMO	\$2.647.058,82	\$2.435.294,11	\$2.435.294,11
MEDIA	\$2.830.501,09	\$2.583.320,26	\$2.583.320,26
MÁXIMO	\$3.111.111,11	\$2.800.000,00	\$2.800.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$246.814,33	\$191.800,90	\$191.800,90
DISPERSIÓN	8.72%	7.42%	7.42%
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	8.72%	7.42%	7.42%

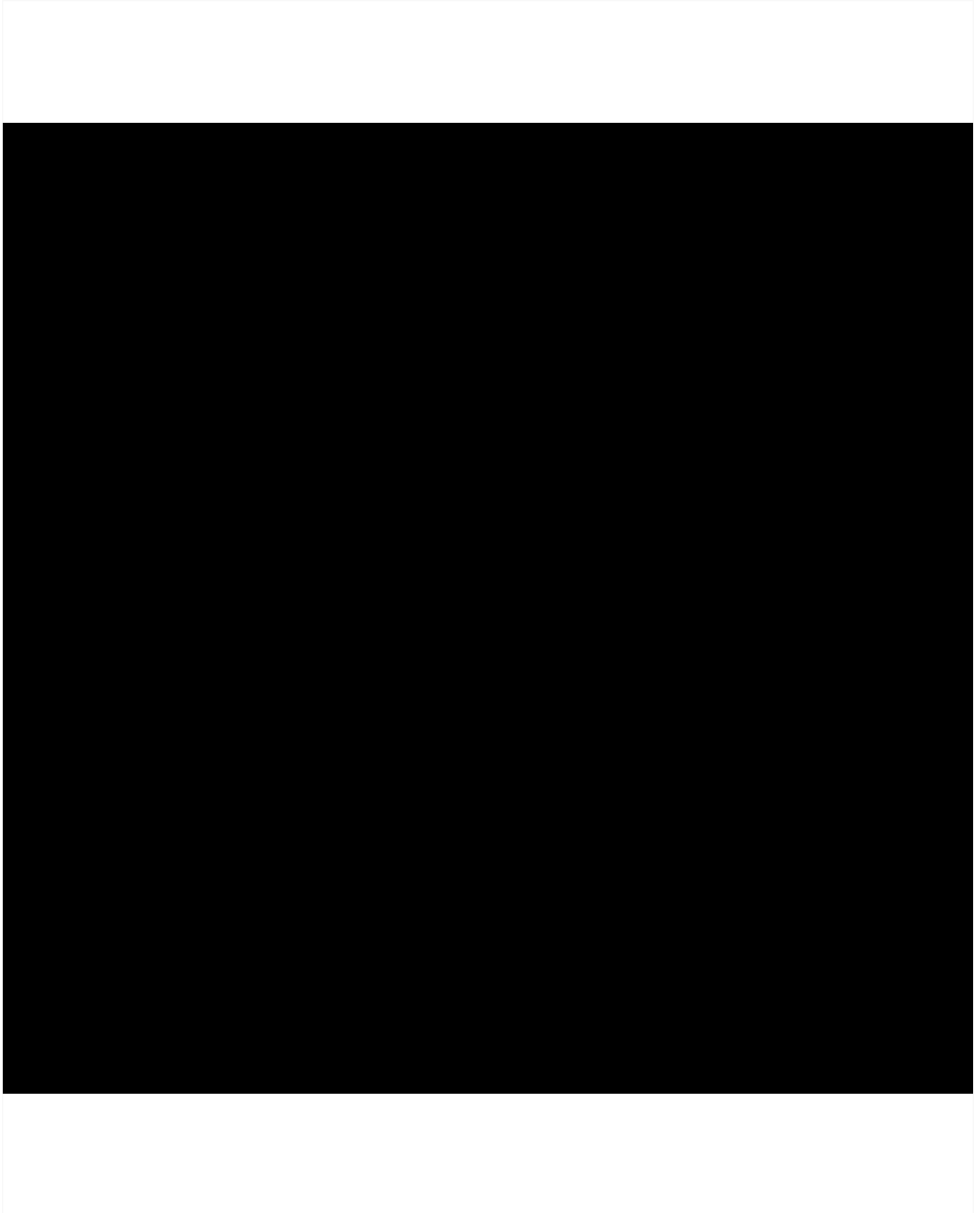


■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se han utilizado inmuebles comparables, que han sido vendidos en el mismo proyecto recientemente. Con la vivienda valuada en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc, procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes.

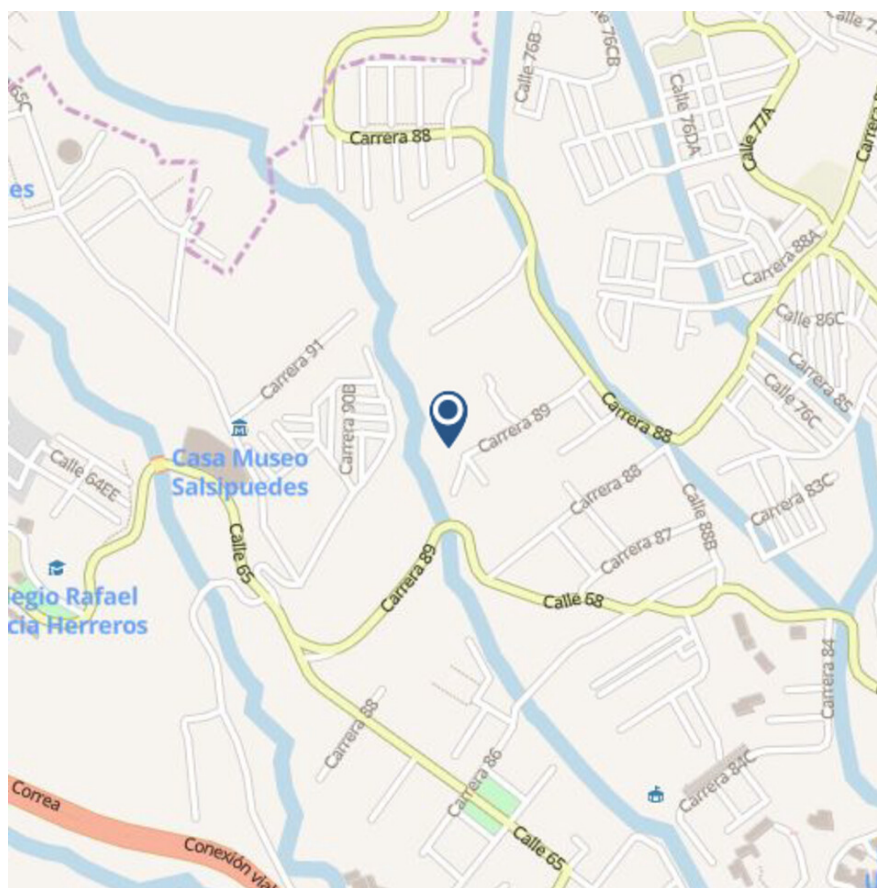
Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170
 Medellín (+4) 604 8654
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ CROQUIS



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
Medellin (+4) 604 8654
Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

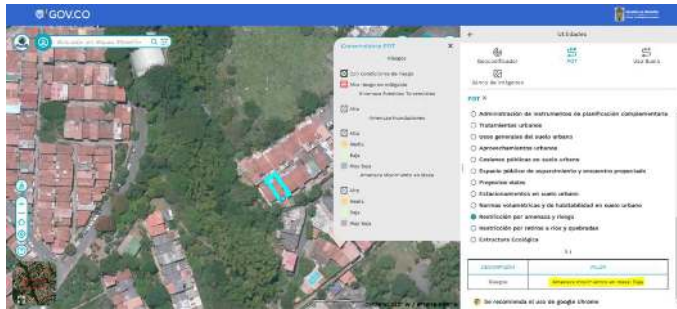
• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ PLANOS

Plano amenaza



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Medellín (+4) 604 8654
 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA GENERAL



• Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

• Medellín (+4) 604 8654

• Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037

• Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

CT CASA

Certificado generado con el Pin No: 230627498278642050

Nro Matrícula: 01N-5099990

Página 1 TURNO: 2023-140873

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 10:05:04 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 03-10-1995 RADICACIÓN: 1995-32366 CON: ESCRITURA DE: 08-09-1995

CODIGO CATASTRAL: AAB0075YKUDCOD CATASTRAL ANT: 050010102071600040018901019999

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2899 de fecha 08-09-95 en NOTARIA 2 de MEDELLIN CASA # 68-9 con area de 56.06 MTS.2 con coeficiente de 3.125% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %



EP ÁREAS CASA

VENDEDOR(ES) y obrando en la calidad indicada transiere(n), por medio de este instrumento, a título de venta y enajenación perpetua a favor de la Señora CLAUDIA CECILIA TORO ALVAREZ, mayor(es) de edad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número(s) 43.807.435, quien(es) en adelante se llamará(n) EL(LOS) COMPRADOR(S), el derecho de dominio y posesión que tiene sobre los siguientes inmuebles: =====
LOTE N° 10 CASA N° 68 – 9 DE LA CARRERA 89, TIPO A: Destinada a vivienda. Con un área construida aproximada de **56,06 metros cuadrados**, distribuidos en el Primero y Segundo Piso, con un área de Patio aproximado de **12,382** metros cuadrados comprendido entre los puntos 29 al 54 y 29 punto de partida, según plano P.H.2, son sus linderos generales los siguientes: Por el NORTE, con la Casa identificada con el N° 68 – 10 de la Carrera 89A, Por el ORIENTE, con la Casa N° 68 – 13 de la Carrera 89, Por el SUR, o puerta de acceso con el andén o antejardín que dan sobre la Carrera 89, Por el OCCIDENTE, con la Casa N° 68 – 7 de la Carrera 89;

C.M. Mariana Hoyos Bucal

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

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

1.- Casa / Venta



VALOR \$205.000.000,00 VALOR/M² \$2.733.333,33 CONSTRUCCIÓN 75.00m²

FUENTE

Observaciones:

Casa de 3 niveles en la urbanización Altos de Polanco, cuenta con acabados sencillos en buen estado de conservación.

2.- Apartamento / Venta



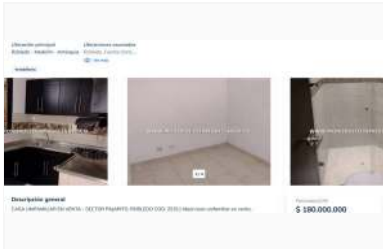
VALOR \$305.000.000,00 VALOR/M² \$3.388.888,89 CONSTRUCCIÓN 90.00m²

FUENTE

Observaciones:

Casa de tres niveles en la urbanización Altos de Polanco, la vivienda se encuentra recién remodelada con acabados de buena calidad además de parqueadero privado.

3.- Casa / Venta



VALOR \$180.000.000,00 VALOR/M² \$2.647.058,82 CONSTRUCCIÓN 68.00m²

FUENTE

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/robledo/medellin/7192890>

Observaciones:

CASA UNIFAMILIAR EN VENTA - ROBLEDO Casa unifamiliar en venta, área de 68 metros aproximadamente, sector Pajarito en Robledo, 1 piso, estrato 3 en Unidad Cerrada. Nos ofrecen estos espacios, zona social de sala comedor, biblioteca tres alcobas con closet cada una, un baño privado y un baño social, calentador de paso; cocina integral, red de gas, patio y zona de ropas.

Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170
 Medellín (+4) 604 8654
 Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
 Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°

■ ANEXO MAPA DE UBICACIÓN COMPARABLES Y SUJETO

Comparables de inmuebles en venta semejantes en uso al sujeto (terreno + construcciones)



Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170
Medellin (+4) 604 8654
Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037
Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4°



PIN de Validación: aa040a19



<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) STEVEN OSPINA IBARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1037604255, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1037604255.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) STEVEN OSPINA IBARRA 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
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 57 # 34 - 27

Teléfono: 3122837190

Correo Electrónico: ospinaibarra@gmail.com

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

Arquitecto- La Universidad Nacional de Colombia.

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) STEVEN OSPINA IBARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1037604255.

El(la) señor(a) STEVEN OSPINA IBARRA 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.



PIN de Validación: aa040a19



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



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

aa040a19

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



JUZGADO CUARTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN


Medellín, dieciséis de abril de dos mil veinticuatro.

Rad.: 05001 40 03 023 2011 00405 00

Mediante memorial que antecede, el ejecutado vía correo electrónico, solicita por TERCERA VEZ la terminación del proceso. Sin embargo, revisado el expediente, advierte el juzgado que en 2 oportunidades anteriores requirió a las partes para que allegaran la liquidación del crédito (archivos pdf 48 y 51), por exigirlo así los art. 446 y 461 del CGP. No obstante, se corre traslado de la liquidación de crédito (**Ver Anexo 1**) que alega el ejecutado haberse cancelado, a fin de que la parte Ejecutante en el término de tres días, pueda formular las objeciones relativas al estado de cuenta, lo cual podrá remitir al correo electrónico de la oficina de ejecución civil municipal de Medellín oficmpalemed@cendoj.ramajudicial.gov.co y acompañar las pruebas que estime necesarias en orden a demostrar los fundamentos de la objeción, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 446 del C. G del P.

Por la Oficina de Ejecución Civil Municipal de Medellín (artículo 25 - Acuerdo PSAA13-9484¹ de 2013 del C S de la J), se deberá allegar el reporte de títulos judiciales consignados a órdenes de esta dependencia y del Juzgado de origen. Una vez verificada la liquidación de crédito, se estudiará la viabilidad de la terminación del proceso.

NOTIFÍQUESE



FIRMA VALIDA SOLO PROVIDENCIAS JUDICIALES- Art 11 Decreto 491/20

ROBERTO CARLOS MENDOZA REYES
JUEZ

¹ “ARTÍCULO 22.- Áreas funcionales. Las Oficinas de Ejecución que apoyan a los Juzgados de Ejecución Civil y Juzgados de Ejecución en Asuntos de Familia tendrán a su cargo las siguientes áreas funcionales: 1. Comunicaciones y notificaciones 2. Gestión documental 3. Gestión de depósitos judiciales 4. Atención al público 5. Apoyo a audiencias, diligencias y otras actuaciones

ARTÍCULO 25.- Área de gestión de depósitos judiciales. Está encargada de las siguientes actividades: 1. Custodiar y administrar los depósitos judiciales, de conformidad con los reglamentos expedidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. 2. Desarrollar las distintas operaciones para dar cumplimiento a las órdenes judiciales de constitución, pago o conversión de títulos de depósito judicial y demás a que haya lugar.”

ANEXO 1

Desde	Hasta	Días	% Anual	% Mes	Resolución Superfinanciera	Valor
25/03/2021	31/03/2021	7	26.12	2.17	N° 0161 del 26/02/2021	7.055
1/04/2021	30/04/2021	30	25.97	2,16	N° 0305 del 31/03/2021	30.098
1/05/2021	31/05/2021	31	25.83	2.15	N° 0407 del 30/04/2021	29.958
1/06/2021	30/06/2021	30	25.82	2.15	N° 0509 del 28/05/2021	29.958
1/07/2021	31/07/2021	31	25.77	2.14	N° 0622 del 30/06/2021	29.819
1/08/2021	31/08/2021	31	25.86	2.15	N° 0804 del 30/07/2021	29.958
1/09/2021	30/09/2021	30	25.79	2.14	N° 0931 del 30/08/2021	29.819
1/10/2021	31/10/2021	31	25.62	2.13	N° 1095 del 30/09/2021	29.680
1/11/2021	30/11/2021	30	25.91	2.15	N° 1259 del 30/10/2021	29.958
1/12/2021	31/12/2021	31	26.19	2.18	N° 1405 del 30/11/2021	30.376
1/01/2022	31/01/2022	31	26.49	2.20	N° 1597 del 30/12/2021	30.655
1/02/2022	28/02/2022	28	27.45	2.28	N° 0143 del 28/01/2022	31.770
1/03/2022	31/03/2022	31	27.71	2.30	N° 0256 del 25/02/2022	32.048

1/04/2022	30/04/2022	30	28.58	2.38	N° 0382 del 31/03/2022	33.163
1/05/2022	31/05/2022	31	25.83	2.15	N° 0407 del 30/04/2022	29.958
1/06/2022	30/06/2022	30	30.60	2.55	N° 0617 del 31/05/2022	35.532
1/07/2022	31/07/2022	31	25.77	2.14	N° 0622 del 30/06/2022	29.819
1/08/2022	31/08/2022	31	33.32	2.77	N° 0973 del 29/07/2022	38.597
1/09/2022	30/09/2022	30	35.25	2.93	N° 1126 del 31/08/2022	40.287
1/10/2022	31/10/2022	31	36.92	3.07	N° 1327 del 29/09/2022	42.777
1/11/2022	30/11/2022	30	38.67	3.22	N° 1537 del 28/10/2022	44.868
1/12/2022	31/12/2022	31	41.46	3.45	N° 1715 del 30/11/2022	48.072
1/01/2023	31/01/2023	31	43.27	3.60	N° 1968 del 29/12/2022	50.163
1/02/2023	28/02/2023	28	45.27	3.77	N° 0100 del 27/01/2023	52.531
1/03/2023	31/03/2023	31	46.26	3.85	N° 0236 del 24/02/2023	53.646
1/04/2023	30/04/2023	30	47.08	3.92	N° 0472 del 30/03/2023	54.622
1/05/2023	31/05/2023	31	45.40	3.78	N° 0606 del 28/04/2023	52.671
1/06/2023	30/06/2023	30	44.64	3.72	N° 0766 del 31/05/2023	51.835
1/07/2023	31/07/2023	31	44.04	3.67	N° 0945 del 30/06/2023	51.138
1/08/2023	31/08/2023	31	43.13	3.59	N° 1090 del 31/07/2023	50.023
1/09/2023	30/09/2023	30	42.05	3.50	N° 1328 del 31/08/2023	48.769
1/10/2023	31/10/2023	31	42.05	3.50	N° 1520 del 27/09/2023	48.769
					TOTAL:	1.227.392




JUZGADO CUARTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN
Medellín, dieciséis de abril de dos mil veinticuatro.

Rad.: 05001 40 03 023 2011 00405 00

Tal y como lo dispone el inciso 1º del artículo 109 del C. G. del P., se incorpora a la foliatura pronunciamiento de la parte ejecutada, frente al avalúo catastral aportado por la parte ejecutante, y expedido por la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín. Aduce el ejecutado que, está en desacuerdo con el valor reflejado en el avalúo catastral y adjunta documento o memorial con el correo electrónico que no corresponde a los datos del presente proceso ejecutivo, ni a actuaciones procesales del mismo. Adicionalmente, se hace necesario recordarle al memorialista que, la Subsecretaría de Catastro es la entidad encargada del registro y clasificación de bienes inmuebles dentro de un área geográfica específica, por lo que en caso de no estar conforme con el área que define el valor total del avalúo deberá adelantar el trámite correspondiente ante dicha entidad, máxime cuando ello no hace parte del objeto pretendido en este trámite ejecutivo y sería una intromisión en un asunto que es de competencia de otra autoridad.

NOTIFÍQUESE



FIRMA VALIDA SOLO PROVIDENCIAS JUDICIALES- Art 11 Decreto 491/20
ROBERTO CARLOS MENDOZA REYES
JUEZ