

MEMORIAL RADICADO 2017-033

Luz Marina Arias Ospina <abogadoscorralesarias@gmail.com>

Jue 28/09/2023 15:31

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Caramanta
<j01prmpalcaramanta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (488 KB)

MEMORIAL 2017-033.pdf; LIQUIDACION HERNAN(Recuperado automáticamente).xlsx; AVALUO 2017-033.pdf;

BENDECIDA TARDE

Adjunto memorial a proceso de alimentos radicado 2017-033

FELIZ Y EXITOSO RESTO DE DIA

--

Luz Marina Arias Ospina

Abogada Especialista en Derecho Comercial

Universidad Santo Tomas

SEÑOR

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

CARAMANTA ANTIOQUIA

E.S.D.

PROCESO: Ejecutivo Singular

EJECUTANTE: Kelly Johana y Jaime Andrés Montoya Cárdenas

EJECUTADO: Hernán Conrado Montoya Álvarez

RADICADO: 05 145 40 89 001 2017 00033 00

De manera respetuosa y con atención al auto interlocutorio N°0225 del 5 de septiembre de 2023, en el cual se fija fecha de remate y se enuncian los requisitos para que el mismo se lleve acabo realizo los siguientes aportes y aclaraciones, con el fin de que se tengan en cuenta, ya que son determinantes para la respectiva diligencia y pago de la obligación a mis representados.

1. El avalúo tenido en cuenta en dicho auto por valor de CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROIENTOS CURENTA Y OCHO MIL PESOS (\$164.448.000), no es el correcto ya que el día 7 de maro de 2022, se allego al expediente el evaluó correspondiente al primer piso que equivale al 50% del cual tiene el demandado el derecho real de dominio. Tal como consta en la correspondiente liquidación de la sociedad conyugal, que dio origen al derecho real de dominio del 50% del demandado.
2. El avalúo que debe tenerse en cuenta es el que corresponde al primer piso, el cual fue allegado el 7 de marzo de 2022 por valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$47.240.000), o si es de su consideración tener en cuenta el avalúo actualizado a la fecha, teniendo en cuenta que el aportado ya supera el año establecido por el decreto 1420 de 1998. Para lo cual anexo el nuevo avalúo correspondiente al primer piso actualizado,
3. De igual forma allego liquidación de la obligación actualizada a octubre de 2023, esto con la finalidad de tener el valor real de lo adeudado por el demandado

LUZ MARINA ARIAS OSPINA
ABOGADA

Atentamente



LUZ MARINA ARIAS OSPINA

CC. N°21.620.329

T.P N°228.514 del Consejo Superior de la Judicatura

e-mail: abogadoscorralesarias@gmail.com



República de Colombia
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
Formato para la Rendición de Dictamen por Avaluos de Bienes
Muebles y Mejoras Parágrafo del Artículo 37, Acuerdo 1518 de
2002.



**ACTUALIZACIÓN AL AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE
CARRERA 18 # 60 77 ZONA 1033 MANZANA 33
M.I. NRO. 032-0015017
CARAMANTA – ANTIOQUIA-COLOMBIA.**

1. IDENTIFICACION DEL PROCESO

PROPIETARIA

GLADYS ELENA CÁRDENAS SÁNCHEZ

AVALUÓ SOLICITADO POR

KELLY YOHANA MONTOYA

Fecha De Elaboración del Avaluó

25 de septiembre de 2023



*John Jairo Cadavid Lopera
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador
AVAL-RAA. 8.151.826 celular 312 721 16 20.*



2. OBJETO DEL AVALUÓ

- 2.1.** Realizar la actualización del avaluó comercial del inmueble ubicado en la carrera 18 #60-77.
- 2.2.** Cumplir las directrices del decreto 1420 de 1998 y el 422 del 2000, expedidos por el ministerio de hacienda y crédito público y el ministerio de desarrollo económico, el presente avaluó comercial tiene una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha que se realizó, siempre y cuando las condiciones del predio o la construcción se presente deterioro y tengan fallas geológicas que ejercen en el lote o la construcción, sufriendo algún cambio.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- 3.1.** 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.
- 3.2.** El evaluador no revelara la información sobre el avaluó a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo del avaluó y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. COMPARACIÓN PREDIOS

PROPIEDAD	METROS	VALOR	OBSERVACIÓN
Caramanta	150 MTS2	\$230.000.000	
Caramanta	125 MTS2	\$195.000.000	
Caramanta	165 MTS2	\$240.000.000	
Caramanta	124 Mts2	\$200.000.000	
$\bar{x} = \sum / 4 = 584 / 4 = \text{R/146}$		\$865.000.000/4 R\$216.250.000	
La Media		\$1.481.165	
Varianza		1,62%	
Variacion		\$23.995	
Limite Superior		\$1.505.160	
Limite Inferior		\$1.457.170	
Valor Tomado		\$1.505.160	

EL METRO CUADRADO EN LA ZONA ES DE **\$1.505.160**, Se aproxima a cifras más reales que no queden con centavos. A este valor del metro cuadrado, se le aplica la resta de la depreciación, el deterioro, la ubicación de la zona y del predio, los terminados de la construcción, se nota que a la propiedad tiene una buena estructura, esta muy mejorada, los terminados y la fachada esta deteriorada, sus acabados hace que la propiedad disminuya su valor del metro cuadrado, se le hace la división para sacar el metro cuadrado del lote y el metro cuadrado de la construcción.

5. VALOR DE LA PROPIEDAD

Valor del Metro Cuadrado del Lote	\$501.000	TOTAL
-----------------------------------	------------------	--------------





República de Colombia
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
Formato para la Rendición de Dictamen por Avaluo de Bienes
Muebles y Mejoras Parágrafo del Artículo 37, Acuerdo 1518 de 2002.



Medida del Lote	36 Mts2	\$18.036.000
Valor del Metro Cuadrado de la Construcción	\$1.104.000	
Metros Cosntruidos	32 Mts2	\$35.328.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$53.364.000	
CINCUENTA Y TRES MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS		

6. ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACION DEL AVALUO

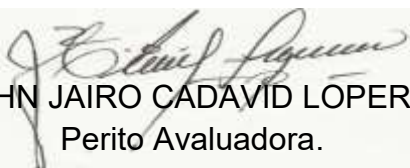
Revisión documental del predio	SI
Reconocimiento del terreno y el sector	SI
Consulta con agencias de arrendamientos y del sector inmobiliario	SI
Consulta de la oferta y la demanda en el sector	SI
Estudios de valoración del suelo en Itagüí por parte de la lonja	SI
Consulta en planeación de Caramanta	SI
Consulta en catastro municipal de Caramanta	SI

7. NOTA

Según lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y el 422 del 2000, expedidos por el ministerio de hacienda y crédito público y el ministerio de desarrollo económico, el presente avaluó comercial tiene una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha que se realizó, siempre y cuando las condiciones del predio o la construcción se presente deterioro y tengan fallas geológicas que ejercen en el lote o la construcción, sufriendo algún cambio.

8. ANEXOS

8.1. Cumplimiento al artículo 226 del Código General de Proceso.
8.2. Diploma técnico por competencias en avalúos.
8.3. Diplomados en avalúos.
8.4. Certificado del Aval- RAA-ERA
8.5. Certificado de costos en construcción.


JOHN JAIRO CADAVID LÓPERA
Perito Avaluadora.
AVASL-RAA-ERA-8.151.826
CELULAR 312 721 16 20.

John Jairo Cadavid Lopera
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador
AVAL-RAA. 8.151.826 celular 312 721 16 20.

