

Liquidación de crédito

luis eduardo Gonzalez Rodriguez <luisgor2005@hotmail.com>

Vie 02/09/2022 11:57

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - N. De Santander - Pamplona
<j02cmpalpam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Atentamente,



LUIS EDUARDO GONZALEZ RODRIGUEZ
ABOGADO
Cra. 6 No. 4-21 Interior 103 Ed. Márquez
Celular 3156482588
luisgor2005@hotmail.com



LUIS EDUARDO GONZALEZ R.

ABOGADO

Carrera 6 No. 4-17 Interior 102 Edificio Márquez

Correo electrónico: luisgor2005@hotmail.com

Teléfono 5685591 Celular 315-6482588

Pamplona Norte de Santander

Señora

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PAMPLONA

E S. D.

Ref: EJECUTIVO SINGULAR

Rdo: 0092-2015

Dte: LUIS EMILIO GARCIA JAIMES

DDO: HUGO VILLAMIZAR.

LUIS EDUARDO GONZALEZ RODRIGUEZ, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Pamplona, abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 73.076.170 expedida en Cartagena (Bolívar) y portador de la Tarjeta Profesional No. 105.190 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, comedidamente me dirijo a su Despacho, con el fin de presentar la **ACTUALIZACION DE LA LIQUIDACION DEL CREDITO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 521 del código de procedimiento civil, de acuerdo a la siguiente fórmula financiera $IP = (1+i)^n / n - 1$.

CAPITAL	2.900.000,00
INTERESES DESDE EL 12 DE AGOSTO 2021	194.483,68
	3.094.483,68

DESDE	HASTA	TASA	1/2 INT.	PERIODO	DIAS	CAPITAL	INTERES
13/08/21	31/08/21	17,24	1,33	2,00	19	2.900.000,00	36.758,97
01/09/21	30/09/21	17,08	1,32	1,98	30	2.900.000,00	57.538,86
01/10/21	08/10/21	17,08	1,32	1,98	8	2.900.000,00	15.343,70
							109.641,53

Capital	\$	2.900.000,00
saldo intereses	\$	194.483,68
Intereses a la fecha	\$	109.641,53
Menos t.j. 152669 de 08 de octubre de 2021	\$	325.951,00
Saldo intereses	\$	-21.825,79
TOTAL ADEUDADO		2.878.174,21

09/10/21	31/10/21	17,08	1,32	1,98	23	2.878.174,21	43.781,12
01/11/21	12/11/21	17,27	1,34	2,00	12	2.878.174,21	23.078,78
							66.859,90

Capital	\$	2.878.174,21
saldo intereses	\$	0,00
Intereses a la fecha	\$	66.859,90
Menos t.j. 153089 de 12 de noviembre de 2021	\$	325.951,00
Saldo intereses	\$	-259.091,10
TOTAL ADEUDADO		2.619.083,11

13/11/21	30/11/21	17,27	1,34	2,00	18	2.619.083,11	31.501,86
01/12/21	13/12/21	17,46	1,35	2,03	13	2.619.083,11	22.984,10
							54.485,96

Capital	\$	2.619.083,11
Saldo Intereses	\$	0,00
Intereses a la fecha	\$	54.485,96
Menos t.j. 153544 de 13 de diciembre de	\$	325.951,00

2021

Saldo Intereses \$ -271.465,04
TOTAL ADEUDADO \$ 2.347.618,07

13/12/21	31/12/21	17,46	1,35	2,03	19	2.347.618,07	30.110,35
01/01/22	25/01/22	17,66	1,36	2,05	25	2.347.618,07	40.040,56
							70.150,92

Capital \$ 2.347.618,07
Saldo Intereses \$ 0,00
Intereses a la fecha \$ 70.150,92
Menos t.j. 154001 de 25 de enero de 2022 \$ **325.951,00**
Saldo Intereses \$ -255.800,08
TOTAL ADEUDADO \$ **2.091.817,99**

26/01/22	31/01/22	17,66	1,36	2,05	6	2.091.817,99	8.562,64
01/02/22	28/02/22	18,30	1,41	2,12	28	2.091.817,99	41.301,24
01/03/22	31/03/22	18,47	1,42	2,13	31	2.091.817,99	46.119,86
01/04/22	07/04/22	19,05	1,46	2,20	7	2.091.817,99	10.716,43
							106.700,17

Capital \$ 2.091.817,99
Saldo Intereses \$ 0,00
Intereses a la fecha \$ 106.700,17
Menos t.j. 155011 de 07 de abril de 2022 \$ **263.512,00**
Saldo Intereses \$ -156.811,83
TOTAL ADEUDADO \$ **1.935.006,16**

08/04/22	30/04/22	19,05	1,46	2,20	23	1.935.006,16	32.571,55
01/05/22	31/05/22	19,71	1,51	2,27	31	1.935.006,16	45.303,13
01/06/22	30/06/22	20,40	1,56	2,34	30	1.935.006,16	45.253,23
01/07/22	31/07/22	21,28	1,62	2,43	31	1.935.006,16	48.610,76
01/08/22	31/08/22	22,21	1,69	2,53	31	1.935.006,16	50.551,58
01/09/22	30/09/22	23,50	1,77	2,66	30	1.935.006,16	51.504,59
							273.794,83

Capital \$ 1.935.006,16
Saldo Intereses \$ 0,00
Intereses a la fecha \$ 273.794,83
Saldo Intereses \$ 273.794,83
TOTAL ADEUDADO \$ **2.208.800,99**

Son: DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS con 99 centavos (\$2'208.800,99)

Liquidación efectuada al 30 de junio de 2020

De la señora juez,

Atentamente,


LUIS EDUARDO GONZALEZ RODRIGUEZ
C.C. No. 73.076.170 de Cartagena (Bolívar)
T.P. No. 105.190 del C.S.J.

Señora
JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL MUNICIPAL DE PAMPLONA
 E. S. D.

REFERENCIA:	EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A
DEMANDADO:	JHON FREDY PEÑARANDA LOPEZ
RADICADO:	2021-00132

ASUNTO: PRESENTÓ LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

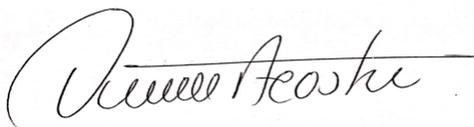
DIANA ZORAIDA ACOSTA LANCHEROS, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Cúcuta, identificada con cédula de ciudadanía No.52.388.605 de Bogotá y con T.P. No. 305.067 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso referenciado, acudo de manera respetuosa a fin de presentar liquidación de crédito.

TOTAL LIQUIDACIÓN:

OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL ONCE PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE (\$83.922.011,46)

Solicito al Señor Juez proceder de conformidad.

Cordialmente



DIANA ZORAIDA ACOSTA LANCHEROS
 C.C. 52.388.605 de Bogotá D.C.
 T.P. No. 305.067 del C. S. de la J.
 Lotus 66006

CREDITO No.	05706506100152349	TITULAR	PENARANDA LOPEZ JHON FREDY
-------------	-------------------	---------	----------------------------

LIQUIDACION ACTUALIZADA				
TASA DE MORA				22,03%
FECHA DE LIQUIDACION				31-may-22
FECHA PRESENTACION DE LA DEMANDA				21-abr-21
DIAS MORA				405
	(CAPITAL EN PESOS)	(TASA DE MORA)	(DIAS DE MORA)	(INTERESES DE MORA)
INTERESES DE MORA				
21/04/2021	\$179.394,09	X 22,03%	X 405	= \$43.852
21/05/2021	\$181.454,85	X 22,03%	X 375	= \$41.070
21/06/2021	\$183.539,28	X 22,03%	X 344	= \$38.107
21/07/2021	\$185.647,66	X 22,03%	X 314	= \$35.184
21/08/2021	\$187.780,26	X 22,03%	X 283	= \$32.074
21/09/2021	\$189.937,35	X 22,03%	X 252	= \$28.889
21/10/2021	\$192.119,23	X 22,03%	X 222	= \$25.742
21/11/2021	\$194.326,17	X 22,03%	X 191	= \$22.402
21/12/2021	\$196.558,46	X 22,03%	X 161	= \$19.100
21/01/2022	\$198.816,39	X 22,03%	X 130	= \$15.600
21/02/2022	\$201.100,27	X 22,03%	X 99	= \$12.016
21/03/2022	\$203.410,37	X 22,03%	X 71	= \$8.717
21/04/2022	\$205.747,02	X 22,03%	X 40	= \$4.967
21/05/2022	\$208.110,50	X 22,03%	X 10	= \$1.256
		365	SUBTOTAL	= \$328.976
	(TOTAL PESOS)			(CAPITAL ADEUDADO EN \$)
CAPITAL ACELERADO	62.542.489,29		=	\$62.542.489,29
	(CAPITAL EN PESOS)	(TASA DE MORA)	(DIAS DE MORA)	(INTERESES DE MORA)
INTERESES DE MORA	\$62.542.489,29	X 22,03%	X 405	= \$15.288.040
		365		
	(CAPITAL ADEUDADO EN \$)			(TOTAL LIQUIDACION)
INTERESES DE PLAZO	\$5.762.505,81		=	\$5.762.505,81
	(CAPITAL ADEUDADO EN \$)	(INTERESES)	INTERESES DE PLAZO	(TOTAL LIQUIDACION)
SUMATORIA	\$62.542.489,29	+ \$15.617.016	\$5.762.505,81	= \$83.922.011

21-abr-21
ABONOS REALIZADOS

FECHA	VALOR	VLR PAGADO INT. CORRIENTES	AMORTIZACION CAPITAL	VLR PAGADO INT. MORA
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTAL	\$ -	\$ -	\$ -

TOTAL ABONOS	\$ -
TOTAL LIQUIDACION	\$ 83.922.011,46



Doctora:

MARÍA TERESA LÓPEZ PARADA

Juez Segundo Civil Municipal.

Pamplona – Norte de Santander

j02cmpalpam@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Referencia: Proceso de Demanda de Simulación Absoluta

Demandante: DIANA PATRICIA ACEVEDO GALVIS.

Demandados: GUSTAVO MENDOZA JAIMES

MARÍA BEATRIZ MENDOZA JAIMES

Radicado: 2021-00339-00.

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de Auxiliar de la Justicia dentro del proceso de la referencia y encontrándome dentro de términos, me permito muy respetuosamente presentar informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en la Carrera 9 A # 5-112 Apartamento 101 del Edificio Valentina de Pamplona, identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-44968.

Conforme al estudio valuatorio se tiene que el valor comercial del Avalúo de este informe a la fecha actual: sesenta y seis millones quinientos mil pesos m/c. (**\$ 66.500.000 m/c**) y el valor para la fecha de octubre de 2017 es de cincuenta y cinco millones setecientos setenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos m/L (**\$ 55.775.456**), con un canon de arrendamiento total de (\$ 530.000,o)

Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

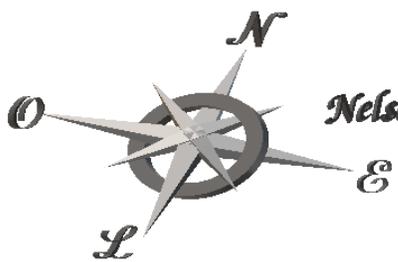
Cordialmente.

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ

C.C. 88156418 de Pamplona.

Ingeniero Civil

Perito Avaluador



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

1. INFORMACIÓN BÁSICA

AVALÚO COMERCIAL
CARRERA 9A # 5-112 APARTAMENTO NO. 101
EDIFICIO VALENTINA – PAMPLONA N de S

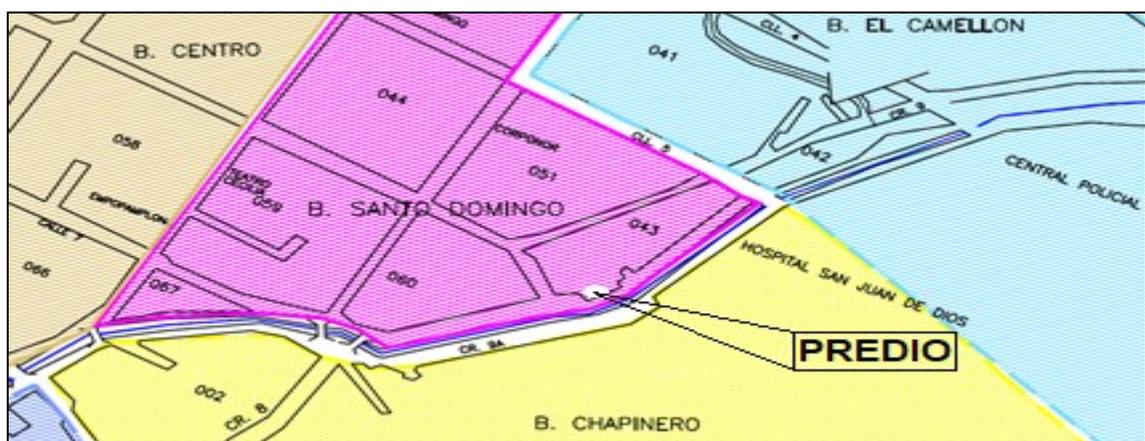


1.1 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.

El predio objeto del presente avalúo comercial responde a la dirección de CARRERA NOVENA “A” (9A) # 5 - 112 apartamento, 101 y hace parte del Edificio Valentina Propiedad Horizontal. barrio Santo Domingo, Municipio de Pamplona, Norte de Santander.

1.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Barrio: Santo Domingo. Ciudad: Pamplona Departamento: Norte de Santander.



1. FUETE. MAPA BARRIOS PBOT PAMPLONA



- 1.3. **CLASE DE AVALÚO.** Comercial.
- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE.** Urbano.
- 1.5. **DESTINACIÓN ACTUAL.** Residencial:
- 1.6. **SOLICITANTE.** Juzgado Segundo Civil Municipal -Pamplona.
- 1.7. **ELABORADO.** Nelson Ovidio Eugenio López
- 1.8. **FECHA DE VISITA OCULAR.** Viernes, 22 de Julio de 2022.
- 1.9. **FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO.** Viernes, 12 de agosto de 2022.

1.10 OBJETO DEL AVALÚO. Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble en el mercado. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avalúo.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del evaluador, previo análisis objetivo del inmueble y de la zona donde se encuentra el bien, según las leyes que rigen la oferta y la demanda de la ubicación del inmueble objeto del avalúo.

2. TITULACIÓN.

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. Apartamento 101 del Edificio Valentina de Pamplona, identificado con matrícula inmobiliaria No. 272-44968.
Parqueadero: NO.

2.2. PROPIETARIO: MARÍA BEATRIZ MENDOZA JAIMES.

2.3. SOPORTES: Certificado de tradición con matrícula No 272-44968 impreso el 20 de octubre de 2021.

2.4. LIMITACIONES AL DOMINIO: Propiedad horizontal (anotación N° 1). Fuente certificado de libertad y tradición impreso el 20/10/2021.

2.5 GRAVÁMENES: Ninguno



3. CARACTERÍSTICAS.

3.1 SISTEMA CONSTRUCTIVO: (Construcción Área privada). Conforme al título escriturario aportado al proceso el sistema constructivo obedece a muros de carga en ladrillo de obra común, con placa maciza de entrepiso en concreto reforzado, (sistema utilizado en su época). Con acabados en estuco y pintura sobre muros, pisos en Baldosín de mortero y cerámica, carpintería metálica exterior e interiormente puertas de alcobas en madera.

3.1.1. VETUSTEZ: Posee una edad de 44 años aproximadamente

3.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble necesita reparaciones sencillas y mantenimiento general, se observan algunos problemas de humedad en la base de algunos muros. Catalogada como CLASE 3.5

3.1.3. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Óptimos, Posee todos los servicios, Agua, luz, alcantarillado y gas natural.

3.1.4. ILUMINACIÓN: Se observan falencias en la distribución arquitectónica, en razón que se encuentra espacio con acceso limitado o nulo a luz y ventilación natural.

3.1.5. DESCRIPCIÓN DE DEPENDENCIAS: Se trata de un inmueble ubicado en la Carrera nueve A (9A) No. 5 - 112 apartamento 101 Edificio Valentina de acuerdo con la visita realizada y conforme a la evidencia del registro fotográfico consta de:

Sala, tres (03) Habitaciones sin closet, una de ellas con acceso a la vía pública y con batería sanitaria, Comedor, Cocina con enchape en cerámica a una altura de 1.5 aproximadamente, con mesón en concreto enchapado en la misma cerámica, patio de ropas pequeño donde se encuentra baño con área para ducha e inodoro, con enchape a una altura de 1.8 aproximadamente (lavamanos en el área de comedor), lavadero y espacio para lavadora.

3.1.6. FUNCIONALIDAD: Se observan falencias de funcionalidad en los cuartos de baño relacionados en la falta de espacios para lavamanos y ducha e iluminación y ventilación en alcoba.

3.1.7. LINDEROS:

- NORTE: en 7.8 metros con predio de Suc. LUIS EMILIO PARADA
- ORIENTE: en 8.6 metros con predio de PEDRO RODRÍGUEZ.
- SUR: en 9.2 metros con la vía pública CARRERA 9A
- OCCIDENTE: en 7.80 metros con predio de DELFINA GARCÍA.
- NADIR: Con la placa de entrepiso que lo separa del apartamento 201.
- CENIT: Con los cimientos del edificio.



3.1.8. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: En la visita ocular realizada se observa en general una topografía plana en el inmueble y en todo el conjunto.

3.1.9. FORMA: Polígono Irregular.

3.1. 10. ÁREA CONSTRUIDA Y PRIVADA: Según documentos aportados al proceso el inmueble cuanta con un área de 86 M².

El área del inmueble con forme a las medidas tomadas es de 70 m².

Nota: Se toma el área que relacionan el plano levantado con forme a las medidas tomadas, en razón a que es con la que cuenta realmente el bien inmueble.

3.2. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO O SECTOR: Urbano residencial y comercial, el entorno social es bueno, corresponde a un estrato tres (3), el nivel de seguridad es bueno y el nivel social de las personas que ocupan el sector es bueno.

3.2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE: Bueno. Entre la principal vía de acceso encontramos la vía nacional que es la misma Carrera 9A que pasa por el frente del inmueble bidireccional. Pasa el transporte intermunicipal que comunica a la ciudad con los municipios vecinos de Chitaga y el centro del país, al igual que con el departamento de Arauca. También una ruta de transporte interno municipal.

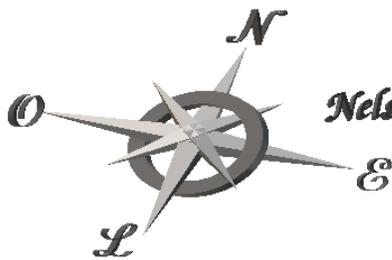
3.2.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector que presenta una actividad principal residencial y comercial debido a su cercanía con el centro de la ciudad entre las cuales se destacan talleres, mensajería, mini mercado, lavandería, entre otros.

3.2.3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA: La infraestructura urbanística es aceptable disponiendo de vías de buena capacidad y de infraestructura para la prestación de servicios públicos

3.2.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Bajas por las características que conforman el inmueble y su vetustez.

3.2.5. SERVICIOS PÚBLICOS ASOCIADOS AL ENTORNO: El servicio de educación para básica primaria más cercano se encuentra en el sector del centro (carácter privado) y básica secundaria es el Colegio Provincial Sede Faria (carácter público), el servicio de salud prestado por el hospital San Juan de Dios, la seguridad prestada por el Comando de la Policía, sectores vecinos.

3.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El predio se localiza en la manzana catastral 0043 se le asignó el estrato dos (2), con forme a recibo de impuesto Predial. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Página 6 de 28

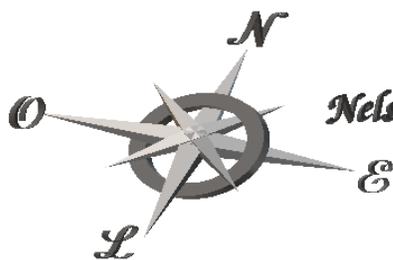
4. ASPECTO NORMATIVO.

La reglamentación urbanística que rige para el municipio de Pamplona está contenida en el plan básico de ordenamiento territorial PBOT que fue aprobado en el año 2002 por el concejo municipal mediante acuerdo 0025 del mismo año y su modificación excepcional aprobada en diciembre de 2015 según acuerdo N° 0034 del concejo municipal.

- **TRATAMIENTO URBANÍSTICO:** Los tratamientos urbanísticos son la base normativa del componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, por medio de los cuales se orientan las actuaciones públicas y privadas en los diferentes sectores del suelo urbano y de expansión urbana, de acuerdo a sus propias características y potencialidades.
- **Tratamiento de conservación** Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, arquitectónicas culturales o arqueológicas, limita la transformación de la estructura física de las áreas del Municipio, de inmuebles de particulares con afectación patrimonial, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA Y CULTURAL

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA Y CULTURAL.	
DESCRIPCIÓN:	El tratamiento de conservación regula la intervención de las edificaciones que han sido declaradas como patrimonio arquitectónico, histórico y cultural en el Municipio de Pamplona, las cuales se encuentran
	inventariadas en la resolución 2111 de 2009, por la cual se aprobó el Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Antiguo de Pamplona, declarado como Bien de Interés Cultural. Este tratamiento limita las transformaciones de la estructura física de los inmuebles públicos y privados declarados como patrimoniales, por lo tanto el Plan Básico de Ordenamiento dispondrá de los mecanismos compensatorios correspondientes.
AREA DE ACTIVIDAD:	Múltiple
BARRIOS:	Centro El Camellón Brighton San Agustín El Humilladero El Carmen
OBJETIVO:	Fortalecer el centro funcional de la ciudad, equilibrando el sistema urbano y protegiendo el patrimonio. Consolidar las actividades asociadas a la vivienda, mitigar el impacto de las actividades de escala municipal, subregional y regional. Fortalecer los ejes económicos primarios y secundarios con usos que permitan dinámicas múltiples y especializadas.

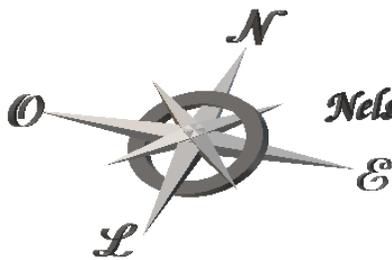


Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Página 7 de 28

USO PRINCIPAL:	Residencial Unifamiliar (R1) Residencial Bifamiliar (R2) Residencial Multifamiliar (R3) Unidades Inmobiliarias Cerradas (R4)
USO COMPATIBLE:	Comercio a baja escala (C1) Comercio de uso frecuente (C2) Comercio mediano (C3) Comercio pesado (C4) Comercio de recuperación de materiales (C5) Servicios de uso cotidiano de bajo impacto (S1) Servicios asociados a la vivienda (S2) Servicios de uso ocasional (S3) Servicios de escala media (S4) Servicios de gran escala (S5) Parqueaderos (S6) Servicios de diversión y esparcimiento público (S7) Servicios de alojamiento (S9) Servicios de juegos de azar (S11) Servicios funerarios (S12) Servicios religiosos (S13) Servicios bancarios (S14) Equipamiento colectivo de escala de vecindario o barrio (E1) Equipamiento de escala comunal o sector (E2) Equipamiento de escala urbana o municipal (E3) Industria artesanal o casera (I1) Usos especiales (ES1) Usos especiales (ES3) Usos especiales (ES5)
USO PROHIBIDO	Hacen parte de este ítem los usos no clasificados como uso principal o compatible
AREA MÍNIMA DE LOTE:	Residencial Unifamiliar (R1): 60 m ² Residencial Bifamiliar (R2): 70 m ² Residencial Multifamiliar (R3): 200 m ²
ALTURA MÁXIMA:	Cinco pisos

	<ul style="list-style-type: none"> • Se entienden como usos del suelo prohibidos aquellos que no se mencionan en la presente ficha, además de los definidos en el listado de usos prohibidos. • Los servicios con venta y consumo de licor, existente y nuevo, deben presentar plan de mitigación de impactos. • Cuando la actividad requiera realizar alguna actuación urbanística, incluyendo la adecuación (cambio de uso), modificación, deberá cumplir con los requisitos normativos de acuerdo al uso del suelo. • Los proyectos que se formulen sobrepasando la altura máxima, deberán presentar los estudios técnicos correspondientes a las condiciones geotécnicas del suelo, condiciones estructurales de la edificación, condiciones ambientales y someterse compensación por transferencia de derechos, según el decreto 1337 de 2002. • Todo proyecto de construcción debe presentar los estudios técnicos, respaldados por profesionales o empresas certificadas. • Toda construcción de uso Residencial, R2 y R3, menores a 2000 m² que no cumplan con 1 parqueadero por vivienda o apartamento el constructor retribuirá económicamente al municipio de acuerdo al estatuto de renta del municipio para el 2016.
--	--



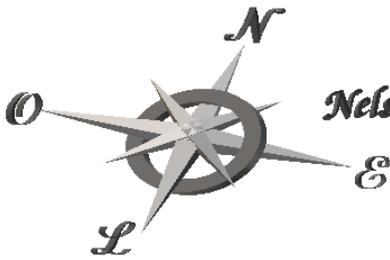
Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Página 8 de 28

USO RESIDENCIAL				
Residencial	R1	R2	R3	R4
Área mínima del predio (m ²)	60 - 69	70 - 199	200 - 499	≥500
Frente mínimo (m)	6	6	8	10
Voladizo	0.60 m., el 70% del andén. Altura mínima 2.40 m., desde el nivel más elevado del andén, o según disponga el perfil vial.			
Índice Máximo de Ocupación	0.7	0.7	0.65	0.6
Índice Máximo de Construcción	1.7	3.6	3.8	1.2
Antejardín	De acuerdo al perfil vial			
Cesión Tipo A o Pública, mínima	<p>El porcentaje establecido para cesiones tipo A en usos residenciales del 22% del área neta urbanizable.</p> <p>El porcentaje establecido para cesiones tipo A en usos comerciales y de servicios del 17% del área neta urbanizable.</p> <p>El porcentaje establecido para cesiones tipo A en usos industriales o dotacionales del 15% del área neta urbanizable.</p> <p>El porcentaje establecido para cesiones tipo A en usos recreacionales del 13% del área neta urbanizable.</p>			
Cesión Tipo B o privada, mínima	N/A			
Parqueaderos	<p>1 parqueadero vehicular privado por vivienda. 1 parqueadero vehicular público por cada 5 viviendas, 1 parqueadero vehicular público para personas con movilidad reducida, 2 parqueaderos para bicicletas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Los predios que soliciten una licencia de construcción tipo ampliación, que se posee afectación por vulnerabilidad, deberán realizar un reforzamiento estructural, basados en cálculos estructurales aplicables a cada categoría (alta, media y baja) y de acuerdo a los lineamientos de la NSR-10. 			



FUETE. MAPA CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES PEMP



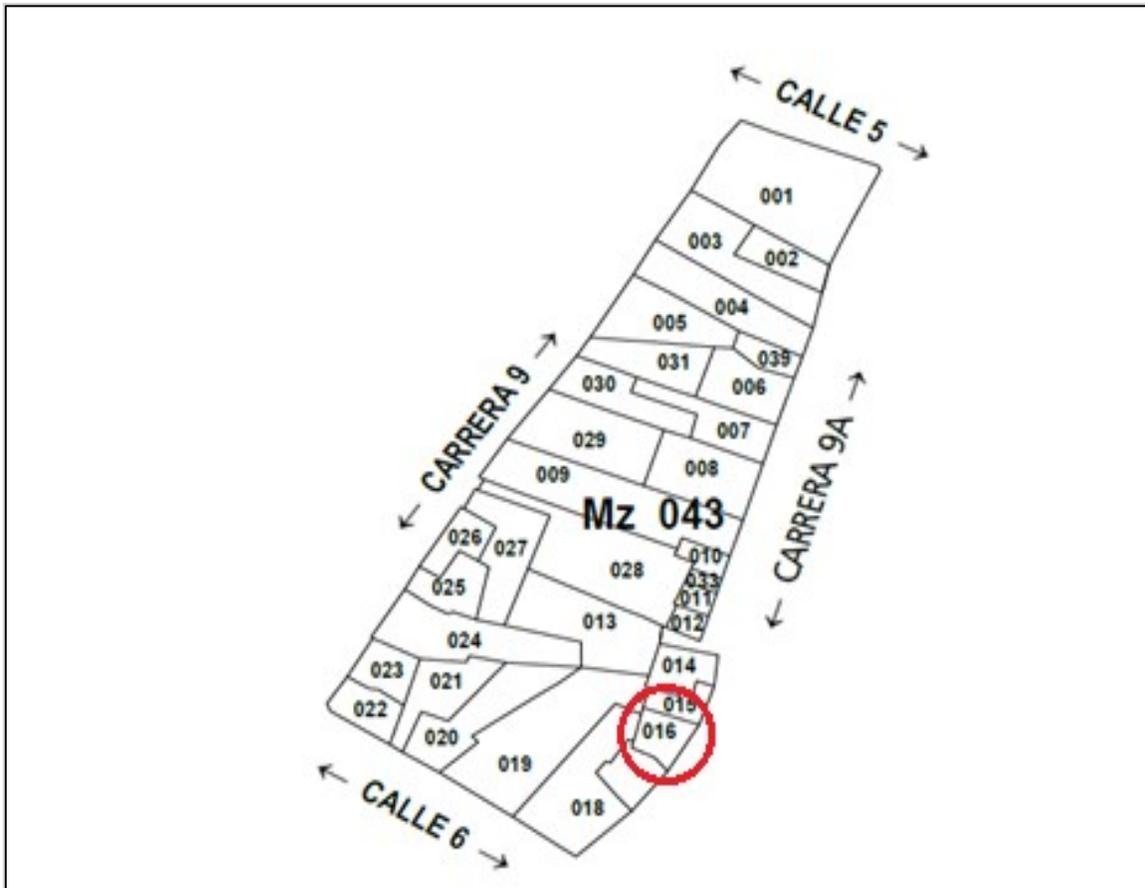
Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Página 9 de 28

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE PAMPLONA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA EN EL DEPARTAMENTO DEL NORTE DE SANTANDER

VOLUMEN I: FORMULACIÓN
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

2.15 FNI-I –13. Manzana catastral 043



FICHA NORMATIVA # FNI-I – 13 MZ-043	Características del predio		Sector Normativo	Nivel de intervención	Zona de actividad	Alturas permitidas
	#	Área				

	016	51,94	RU-1	N-3	Z.U.M(3)	Altura máxima de 5 pisos (3,00 mts entre piso fino)
---	-----	-------	------	-----	----------	---

 CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S

 0975-683548

 3212325939

 noeugenio@gmail.com



5. **SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.**

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización (Bajas por las características propias del bien)
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo. (Existe muy poca oferta comparable con el bien objeto de avalúo).
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- La consulta a expertos Avaluadores.

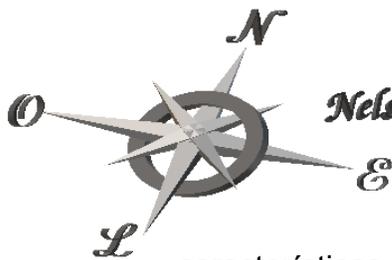
6. **METODOLOGÍA USADA (CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS)**

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, y al existir muy poca oferta de inmuebles con características similares he aplicado el método de capitalización de rentas o ingresos.

Artículo 2°.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Según investigación de mercado y fuentes de información como internet y terreno, en la información obtenida tabulada y seleccionada estos inmuebles cuentan con



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Página 11 de 28

características similares de acuerdo a su funcionalidad y servicios ofertados en el mercado.

- MUESTRAS.

#	URL OFERTA	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	AREA /M2	MODALIDAD	DESCRIPCION	IMAGEN
1	Arrendamientos Parada Alarcón (arrendamientosparadaalarcón.com.co)	CALLE 6 # 9-09 PISO 1	\$ 600.000,0	0	ARRIENDO	DOS HABITACIONES SIN CLOSET, COCINA BASICA, UN BAÑO Y PATIO DE ROPAS	
2	Arrendamientos Parada Alarcón (arrendamientosparadaalarcón.com.co)	CARRERA 8A # 11-05 APTO 201 LA ROMERO	\$ 430.000,0	46	ARRIENDO	2 HABITACIONES, SALA-COMEDOR, COCINA, PATIO DE ROPAS, 1 BAÑO.	
3	Arrendamientos Parada Alarcón (arrendamientosparadaalarcón.com.co)	CARRERA 8A # 11-05 APTO 201 LA ROMERO	\$ 72.000.000,0	46	VENTA	2 HABITACIONES, SALA-COMEDOR, COCINA, PATIO DE ROPAS, 1 BAÑO.	

Con forme al articulo 37 numeral 6 de la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C se tiene que la formula aplicar en el desarrollo de la metodología es la siguiente:

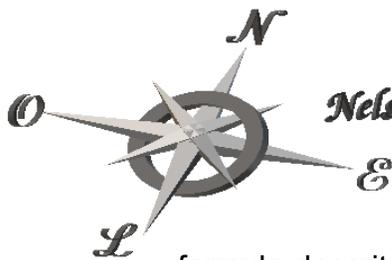
6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente
 VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.
 i = interés
 n = número de periodos trimestrales, semestrales o anuales.

Tomando como base los datos de las ofertas # 2 y 3 para aplicar la formula conociendo la vida remanente del bien con base en las características constructivas y aplicando la



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Página 12 de 28

formula descrita en la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C por su similitud con el bien objeto de avalúo, se obtiene el INTERÉS (i) aplicable al desarrollo de la metodología para el bien objeto de avalúo de la siguiente manera:

Canon de arrendamiento = \$ 430.000

AÑOS	VF	I	n	VP
1	\$ 5.160.000,0	6,23%	78	\$ 72.000.000,00
2	\$ 5.469.600,0			
78	\$ 458.354.318,0			
	\$ 8.011.592.950,7			

Se obtiene un interés del **6.23%**

Se procede a aplicar con el bien objeto de avalúo así:

Se tiene un Canon de arrendamiento = \$ 530.000 para todo el bien

AÑOS	VF	I	n	VP
1	\$ 6.360.000,0	6,23%	26	\$ 78.168.541,21
2	\$ 6.741.600,0			
26	\$ 27.296.297,8			
	\$ 376.234.594,1			

Se procede a Castigar el valor encontrado por las diferencias significativas con el de objeto de comparación esto es; la no existencia de closet en las alcobas, estado de conservación, funcionalidad arquitectónica en un 15% así:

VALOR OBTENIDO	\$ 78.168.541,21
MENOS 15%	\$ 11.725.281,18
NUEVO VALOR	\$ 66.443.260,03
VALOR METRO CUADRADO	\$ 949.189,43



SE ASUME UN VALOR PARA EL METRO CUADRADO DE NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$ 950.000,o)

7. PRECIO DEL PREDIO.

REFERENCIA	AREA M2 APARTAMENTO	VALOR	VALOR TOTAL
PROMEDIO	70	\$950.000	\$66.500.000,o

VALOR EN LETRA APARTAMENTO: SESENTA Y SEIS millones QUINIENTOS mil pesos m/c. (**\$66.500.000 m/c**).

Valor comercial del Avalúo de este informe: **sesenta y seis millones quinientos mil pesos m/c. (\$66.500.000 m/c)**.

7. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia "ASOLNALPRAC".

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES.

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de



Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

Me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Nacional de Avaluador, ante el estado colombiano.

9. VIGENCIA DEL AVALÚO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. Para manejo Normas de Información Financiera (NIIF) el máximo es de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega 8 de abril del 2019.

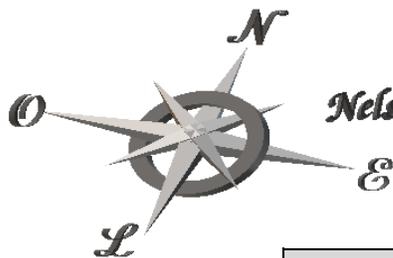
10. ANEXOS.

Registro fotográfico.
Plano del bien inmueble.
Información Perito Avaluador.
Documentos aportados al proceso.

11. SOLUCIÓN CUESTIONARIO

Con forme a lo solicitado por el Despacho se tiene que de acuerdo con la visita la persona que atendió la misma manifestó que el canon de arrendamiento para la habitación independiente es de DOSCIENTOS MIL PESOS M/L (\$200.000,0) y el canon de arrendamiento para el resto del inmueble es de TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L (\$ 330.000,0), para un total de quinientos treinta mil pesos (\$ 530.000,0).

En cuanto al posible valor para la fecha octubre de 2017 se utiliza la regresión del valor encontrado en el presente informe a la fecha que es de \$ 66.500.000,0 utilizando como base el factor de actualización basado en el IPC mes a mes suministrado por el DANE PARA BIENES DURABLES de la siguiente manera:



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Página 15 de 28

VALOR INMUEBLE AÑO 2022 \$ 66.500.000

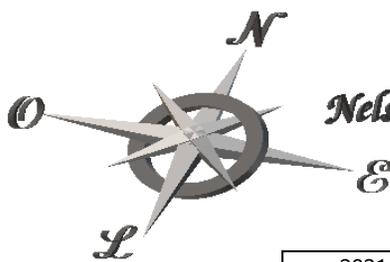
AÑO	MES	IPC	REFERENCIA	F.A	REGRESION
2017	10	99,75	118,93	0,99730054	\$ 55.775.456,2
2017	11	100,02	118,93	1,00060024	\$ 55.926.427,3
2017	12	99,96	118,93	1,001402525	\$ 55.892.878,2
2018	1	99,82	118,93	0,9980004	\$ 55.814.596,8
2018	2	100,02	118,93	0,997606224	\$ 55.926.427,3
2018	3	100,26	118,93	0,997909824	\$ 56.060.623,9
2018	4	100,47	118,93	0,999701493	\$ 56.178.045,9
2018	5	100,50	118,93	1,002793854	\$ 56.194.820,5
2018	6	100,22	118,93	0,999202393	\$ 56.038.257,8
2018	7	100,30	118,93	1,000299192	\$ 56.082.990,0
2018	8	100,27	118,93	1,00280028	\$ 56.066.215,4
2018	9	99,99	118,93	0,997904192	\$ 55.909.652,7
2018	10	100,20	118,93	1,00179964	\$ 56.027.074,7
2018	11	100,02	118,93	1,0002	\$ 55.926.427,3
2018	12	100,00	118,93	1,002606778	\$ 55.915.244,3
2019	1	99,74	118,93	0,999198557	\$ 55.769.864,6
2019	2	99,82	118,93	0,997302428	\$ 55.814.596,8
2019	3	100,09	118,93	0,997906281	\$ 55.965.568,0
2019	4	100,30	118,93	0,998805019	\$ 56.082.990,0
2019	5	100,42	118,93	0,997913147	\$ 56.150.088,3
2019	6	100,63	118,93	0,997917493	\$ 56.267.510,3
2019	7	100,84	118,93	1,001688686	\$ 56.384.932,3
2019	8	100,67	118,93	0,999007641	\$ 56.289.876,4
2019	9	100,77	118,93	0,997623998	\$ 56.345.791,6
2019	10	101,01	118,93	0,998319826	\$ 56.479.988,2
2019	11	101,18	118,93	0,997043752	\$ 56.575.044,1
2019	12	101,48	118,93	0,998720598	\$ 56.742.789,9
2020	1	101,61	118,93	0,999508164	\$ 56.815.479,7
2020	2	101,66	118,93	0,997742664	\$ 56.843.437,3
2020	3	101,89	118,93	1,000098155	\$ 56.972.042,4
2020	4	101,88	118,93	0,998921463	\$ 56.966.450,9
2020	5	101,99	118,93	0,996385307	\$ 57.027.957,6
2020	6	102,36	118,93	0,995429349	\$ 57.234.844,0
2020	7	102,83	118,93	0,996028671	\$ 57.497.645,7
2020	8	103,24	118,93	0,995948292	\$ 57.726.898,2
2020	9	103,66	118,93	0,997498075	\$ 57.961.742,2
2020	10	103,92	118,93	1,007367197	\$ 58.107.121,8
2020	11	103,16	118,93	0,991732359	\$ 57.682.166,0
2020	12	104,02	118,93	0,996073925	\$ 58.163.037,1
2021	1	104,43	118,93	0,986678005	\$ 58.392.289,6
2021	2	105,84	118,93	0,999339061	\$ 59.180.694,5
2021	3	105,91	118,93	0,997551097	\$ 59.219.835,2
2021	4	106,17	118,93	1,000848416	\$ 59.365.214,8
2021	5	106,08	118,93	0,995308688	\$ 59.314.891,1
2021	6	106,58	118,93	0,997006548	\$ 59.594.467,3

CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S

0975-683548

3212325939

noeugenio@gmail.com



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

2021	7	106,90	118,93	0,996364992	\$ 59.773.396,1
2021	8	107,29	118,93	0,991772971	\$ 59.991.465,6
2021	9	108,18	118,93	0,993479658	\$ 60.489.111,2
2021	10	108,89	118,93	0,994066095	\$ 60.886.109,5
2021	11	109,54	118,93	0,991850779	\$ 61.249.558,6
2021	12	110,44	118,93	0,988012167	\$ 61.752.795,8
2022	1	111,78	118,93	0,98345944	\$ 62.502.060,0
2022	2	113,66	118,93	0,992230467	\$ 63.553.266,6
2022	3	114,55	118,93	0,989376404	\$ 64.050.912,3
2022	4	115,78	118,93	0,992626886	\$ 64.738.669,8
2022	5	116,64	118,93	0,993695689	\$ 65.219.540,9
2022	6	117,38	118,93	0,986967124	\$ 65.633.313,7
2022	7	118,93	118,93	1	\$ 66.500.000,0

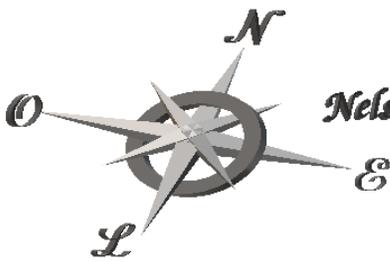
De la anterior se obtiene un valor para octubre de 2017 de:

CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L (**\$ 55.775.456**)

Cordialmente,

Firma

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ
C.C. 88156418 de Pamplona.
Ingeniero Civil
Perito Avaluador



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

REGISTRO FOTOGRÁFICO.





Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
BASADO EN EL SISTEMA
MEDICIÓN CON DISTANCIOMETRO

SOLICITANTE:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
PAMPLONA

CONTIENE:

PLANTA PRINCIPAL

DIRECCIÓN:

PREDIO URBANO
CARRERA 9A # 5-112
APARTAMENTO 101
BARRIO SANTO DOMINGO
MUNICIPIO DE PAMPLONA
NORTE DE SANTANDER

MATRICULAS:

272-44968

NÚMERO O CÓDIGO PREDIAL:

54-518-01-01-0043-0049-906

CUADRO DE ÁREAS

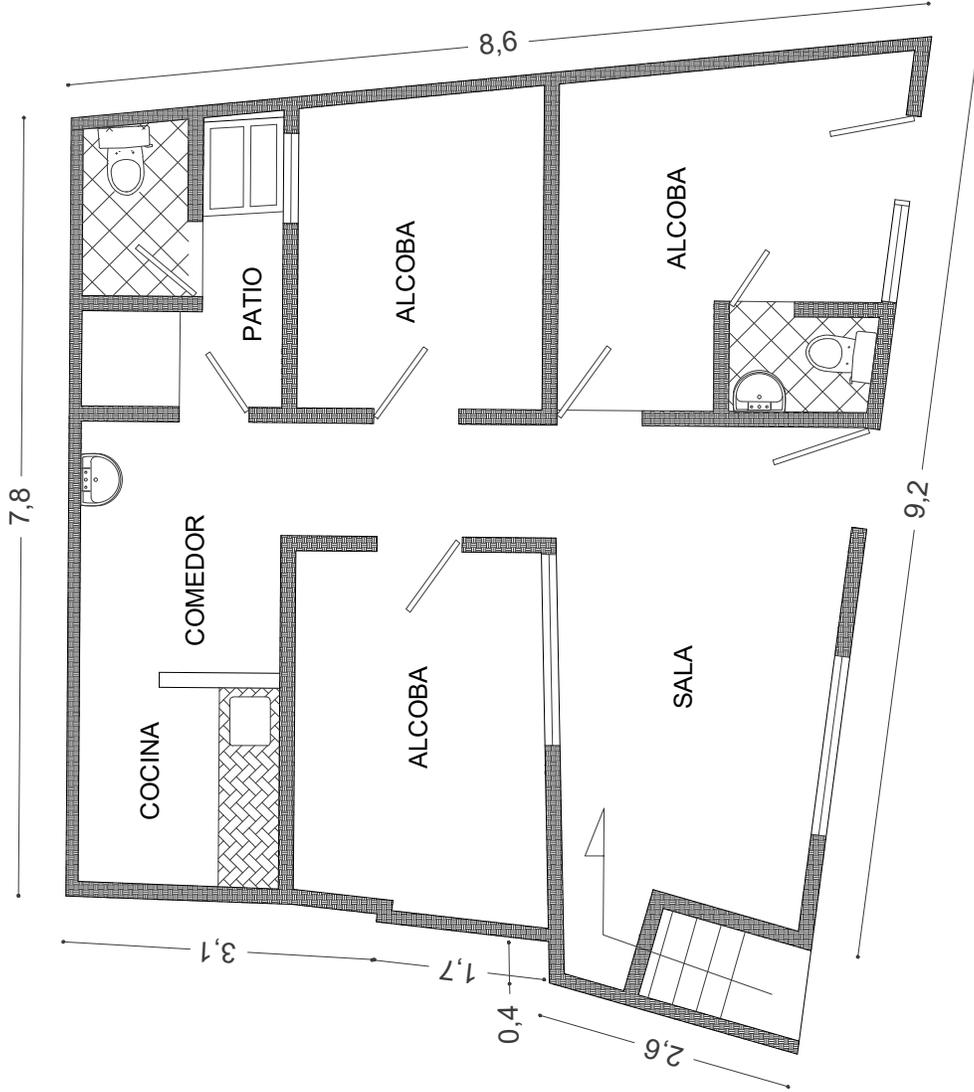
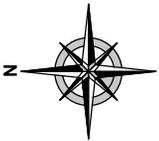
ÁREA PRIVADA 2 ALCOBAS = 57.1 M²

ÁREA ALCOBA INDEPENDIE. = 12.9 M²

TOTAL ÁREA PRIVADA = 70 M²

PERITO:

NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA



CARRERA 9A

11/08/2022 ESC: 1--75

**Proceso R. 2022-00079 Dt. FINANCIERA COMULTRASAN Do. EDNA RUBIELA
MARTINEZ CAPACHO Y TILCIA CAPACHO DE MARTINEZ - Liquidación del crédito.**

DIEGO JOSE BERNAL JAIMES <diegojosebernal16@gmail.com>

Mié 03/08/2022 11:42

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - N. De Santander - Pamplona

<j02cmpalpam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Atentamente,

DIEGO JOSE BERNAL JAIMES
Abogado

FAVOR ACUSAR RECIBIDO

DIEGO JOSE BERNAL JAIMES
ABOGADO

Doctora

MARIA TERESA LOPEZ PARADA
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
PAMPLONA

E. S. D.

REFERENCIA: LIQUIDACION DEL CREDITO
DEMANDANTE: FINANCIERA COMULTRASAN.
DEMANDADO: EDNA RUBIELA MARTINEZ CAPACHO y TILCIA
CAPACHO DE MARTINEZ.
RADICADO: 2022-0079

DIEGO JOSE BERNAL JAIMES, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 88.034.945 expedida en Pamplona, portador de la T.P. No 197.424 del C.S.J, obrando como apoderado de la FINANCIERA COMULTRASAN, ejecutante en el proceso EJECUTIVO de la referencia, me permito allegar la liquidación del crédito así:

Capital	\$ 17.973.838
Intereses de mora	\$ 1.047.322
Intereses de mora 04 marzo 2022 al 30 agosto 2022	\$ 2.355.719
TOTAL:	\$ 21.376.879

Más agencias en derecho y liquidación Costas.

Atentamente,

DIEGO JOSE BERNAL JAIMES

C.C. 88.034.945 de PAMPLONA

TARJETA PROFESIONAL N ° 197.424 DEL C.S.J

*Carrera 6 No 5-29 ofi 202 edif Plaza Oriente tel 5687655 Celular 312-3206033
Pamplona, Norte de Santander*