

RADICACIÓN 2019-00511, LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO, AVALÚOS Y EXPLICACIÓN

james villa rincon <justoderecho@outlook.com>

Vie 14/08/2020 15:03

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j23cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

Liquidación del crédito, avalúos y explicación..pdf; Certificaciones catastrales.pdf;

Doctora:

MARTA ELINA DEJOY TOBAR

Juez Veintitrés Civil Municipal de Cali

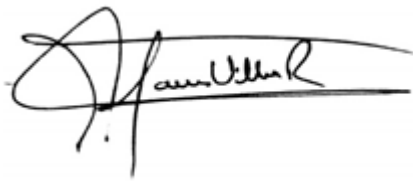
E. S. D.

REFERENCIA: PRESENTAR LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y AVALÚOS DE LOS INMUEBLES CON EXPLICACION PERTINENTE

PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15
DEMANDADA: MARIA SANDRA LOBOA
RADICACIÓN: 2019-00511

JAMES VILLA RINCÓN, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.536.706 expedida en Armenia (Q.), y T.P. No. 244.139 del C.S.J., actuando como apoderado judicial de la persona jurídica denominada EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio del presente escrito, presento la liquidación del crédito, avalúos de los bienes y explicación al respecto.

De su señoría,



JAMES VILLA RINCÓN

C.C. No. 7.536.706 de Armenia (Q.)

T.P. No. 244139 del C.S.J.

Correo electrónico: justoderecho@outlook.com

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

Doctora:
MARTA ELINA DEJOY TOBAR
Juez Veintitrés Civil Municipal de Cali
E. S. D.

REFERENCIA: PRESENTAR LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y AVALÚOS DE LOS INMUEBLES CON EXPLICACION PERTINENTE

PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15
DEMANDADA|: MARIA SANDRA LOBOA
RADICACIÓN: 2019-00511

JAMES VILLA RINCÓN, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.536.706 expedida en Armenia (Q.), y T.P. No. 244.139 del C.S.J., actuando como apoderado judicial de la persona jurídica denominada EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio del presente escrito:

1. PRESENTO LA LIQUIDACIÓN DEL CREDITO.

	LOCAL	202					
AÑO	MES	CONCEPTO	VR MENSUAL	CUOTA EXTRA	CAPITAL ACUMULADO	TASA INTERES	INTERESES
2014	enero	ADMON	78900		78900	2,4566	1938,257
2014	febrero	ADMON	78900		157800	2,4566	3876,515
2014	marzo	ADMON	78900		236700	2,4566	5814,772
2014	abril	ADMON	78900		315600	2,4541	7745,140
2014	mayo	ADMON	78900		394500	2,4541	9681,425
2014	junio	ADMON	78900		473400	2,4541	11617,709
2014	julio	ADMON	78900		552300	2,4166	13346,882
2014	agosto	ADMON	78900		631200	2,4166	15253,579
2014	septiembre	ADMON	78900		710100	2,4166	17160,277
2014	octubre	ADMON	78900		789000	2,3966	18909,174
2014	noviembre	ADMON	78900		867900	2,3966	20800,091
2014	diciembre	ADMON	78900		946800	2,3966	22691,009
2015	enero	ADMON	78900		1025700	2,4016	24633,211
2015	febrero	ADMON	78900		1104600	2,4016	26528,074
2015	marzo	ADMON	78900		1183500	2,4016	28422,936
2015	abril	ADMON	78900		1262400	2,4216	30570,278
2015	mayo	ADMON	78900		1341300	2,4216	32480,921
2015	junio	ADMON	78900		1420200	2,4216	34391,563
2015	julio	ADMON	78900		1499100	2,4075	36090,833
2015	agosto	ADMON	78900		1578000	2,4075	37990,350
2015	septiembre	ADMON	78900		1656900	2,4075	39889,868
2015	octubre	ADMON	78900		1735800	2,4166	41947,343
2015	noviembre	ADMON	78900		1814700	2,4166	43854,040
2015	diciembre	ADMON	78900		1893600	2,4166	45760,738

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

2016	enero	ADMON	78900		1972500	2,4600	48523,500
2016	febrero	ADMON	78900		2051400	2,4600	50464,440
2016	marzo	ADMON	78900		2130300	2,4600	52405,380
2016	abril	ADMON	78900		2209200	2,5675	56721,210
2016	mayo	ADMON	78900		2288100	2,5675	58746,968
2016	junio	ADMON	78900		2367000	2,5675	60772,725
2016	julio	ADMON	78900		2445900	2,6675	65244,383
2016	agosto	ADMON	78900		2524800	2,6675	67349,040
2016	septiembre	ADMON	78900		2603700	2,6675	69453,698
2016	octubre	ADMON	78900		2682600	2,7491	73747,357
2016	noviembre	ADMON	78900		2761500	2,7491	75916,397
2016	diciembre	ADMON	78900		2840400	2,7491	78085,436
2017	enero	ADMON	78900		2919300	2,7925	81521,453
2017	febrero	ADMON	52300		2971600	2,7925	82981,930
2017	marzo	ADMON	0		2971600	2,7925	82981,930
2017	abril	ADMON	0		2971600	2,7916	82955,186
2017	mayo	ADMON	0		2971600	2,7916	82955,186
2017	junio	ADMON	0		2971600	2,7916	82955,186
2017	julio	ADMON	0		2971600	2,7475	81644,710
2017	agosto	ADMON	0		2971600	2,7475	81644,710
2017	septiembre	ADMON	151636		3123236	2,685	83858,8866
2017	octubre	ADMON	151636		3274872	2,6441	86590,8906
2017	noviembre	ADMON	151636		3426508	2,62	89774,5096
2017	diciembre	ADMON	151636	687784	4265928	2,5966	110769,086
2018	enero	ADMON	151636		4417564	2,5866	114264,71
2018	febrero	ADMON	151636		4569200	2,6266	120014,607
2018	marzo	ADMON	151636		4720836	2,585	122033,611
2018	abril	ADMON	151636		4872472	2,56	124735,283
2018	mayo	ADMON	151636		5024108	2,555	128365,959
2018	junio	ADMON	151636		5175744	2,535	131205,11
2018	julio	ADMON	151636		5327380	2,5041	133402,923
2018	agosto	ADMON	151636		5479016	2,4925	136564,474
2018	septiembre	ADMON	151636		5630652	2,4766	139448,727
2018	octubre	ADMON	151636		5782288	2,4541	141903,13
2018	noviembre	ADMON	151636		5933924	2,4366	144585,992
2018	diciembre	ADMON	151636		6085560	2,425	147574,83
2019	enero	ADMON	151636		6237196	2,395	149380,844
2019	febrero	ADMON	151636		6388832	2,4625	157324,988
2019	marzo	ADMON	151636	84793	6625261	2,4216	160437,32
2019	abril	ADMON	169585		6794846	2,415	164095,531
2019	mayo	ADMON	169585		6964431	2,4175	168365,119
2019	junio	ADMON	169585		7134016	2,4125	172108,136
2019	julio	ADMON	169585		7303601	2,41	176016,784
2019	agosto	ADMON	169585		7473186	2,415	180477,442
2019	septiembre	ADMON	169585		7642771	2,415	184572,92
2019	octubre	ADMON	169585		7812356	2,3875	186520
2019	noviembre	ADMON	169585		7981941	2,3791	189898,358

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

2019	diciembre	ADMON	169585		8151526	2,3641	192710,226
2020	enero	ADMON	169585		8321111	2,3466	195263,191
2020	febrero	ADMON	169585		8490696	2,3825	202290,832
2020	marzo	ADMON	169585		8660281	2,3691	205170,717
2020	abril	ADMON	169585		8829866	2,3366	206318,649
2020	mayo	ADMON	169585		8999451	2,2741	204656,515
2020	junio	ADMON	169585		9169036	2,265	207678,665
2020	julio	ADMON	169585		9338621	2,265	211519,766
							7458364,539
TOTAL EXPENSAS PENDIENTES							
DE PAGO			\$9,338,621,00				
TOTAL INTERESES			\$7,458,364,539				
SUMA TOTAL DE LA OBLIGACIÓN			\$16,796,985,539				

	LOCAL	203					
AÑO	MES	CONCEPTO	VR MENSUAL	CUOTA EXTRA	CAPITAL ACUMULADO	TASA INTERES	INTERESES
2014	enero	ADMON	82400		78900	2,4566	1938,257
2014	febrero	ADMON	82400		161300	2,4566	3962,496
2014	marzo	ADMON	82400		243700	2,4566	5986,734
2014	abril	ADMON	82400		326100	2,4541	8002,820
2014	mayo	ADMON	82400		408500	2,4541	10024,999
2014	junio	ADMON	82400		490900	2,4541	12047,177
2014	julio	ADMON	82400		573300	2,4166	13854,368
2014	agosto	ADMON	82400		655700	2,4166	15845,646
2014	septiembre	ADMON	82400		738100	2,4166	17836,925
2014	octubre	ADMON	82400		820500	2,3966	19664,103
2014	noviembre	ADMON	82400		902900	2,3966	21638,901
2014	diciembre	ADMON	82400		985300	2,3966	23613,700
2015	enero	ADMON	82400		1067700	2,4016	25641,883
2015	febrero	ADMON	82400		1150100	2,4016	27620,802
2015	marzo	ADMON	82400		1232500	2,4016	29599,720
2015	abril	ADMON	82400		1314900	2,4216	31841,618
2015	mayo	ADMON	82400		1397300	2,4216	33837,017
2015	junio	ADMON	82400		1479700	2,4216	35832,415
2015	julio	ADMON	82400		1562100	2,4075	37607,558
2015	agosto	ADMON	82400		1644500	2,4075	39591,338
2015	septiembre	ADMON	82400		1726900	2,4075	41575,118
2015	octubre	ADMON	82400		1809300	2,4166	43723,544
2015	noviembre	ADMON	82400		1891700	2,4166	45714,822
2015	diciembre	ADMON	82400		1974100	2,4166	47706,101
2016	enero	ADMON	82400		2056500	2,4600	50589,900
2016	febrero	ADMON	82400		2138900	2,4600	52616,940
2016	marzo	ADMON	82400		2221300	2,4600	54643,980
2016	abril	ADMON	82400		2303700	2,5675	59147,498

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

2016	mayo	ADMON	82400		2386100	2,5675	61263,118
2016	junio	ADMON	82400		2468500	2,5675	63378,738
2016	julio	ADMON	82400		2550900	2,6675	68045,258
2016	agosto	ADMON	82400		2633300	2,6675	70243,278
2016	septiembre	ADMON	82400		2715700	2,6675	72441,298
2016	octubre	ADMON	82400		2798100	2,7491	76922,567
2016	noviembre	ADMON	82400		2880500	2,7491	79187,826
2016	diciembre	ADMON	82400		2962900	2,7491	81453,084
2017	enero	ADMON	82400		3045300	2,7925	85040,003
2017	febrero	ADMON	82400		3127700	2,7925	87341,023
2017	marzo	ADMON	82400		3210100	2,7925	89642,043
2017	abril	ADMON	82400		3292500	2,7916	91913,430
2017	mayo	ADMON	82400		3374900	2,7916	94213,708
2017	junio	ADMON	82400		3457300	2,7916	96513,987
2017	julio	ADMON	82400		3539700	2,7475	97253,258
2017	agosto	ADMON	82400		3622100	2,7475	99517,198
2017	septiembre	ADMON	151636		3279336	2,685	88050,1716
2017	octubre	ADMON	151636		3430972	2,6441	90718,33065
2017	noviembre	ADMON	151636		3582608	2,62	93864,3296
2017	diciembre	ADMON	151636	687784	4422028	2,5966	114822,379
2018	enero	ADMON	151636		4573664	2,5866	118302,393
2018	febrero	ADMON	151636		4725300	2,6266	124114,7298
2018	marzo	ADMON	151636		4876936	2,585	126068,7956
2018	abril	ADMON	151636		5028572	2,56	128731,4432
2018	mayo	ADMON	151636		5180208	2,555	132354,3144
2018	junio	ADMON	151636		5331844	2,535	135162,2454
2018	julio	ADMON	151636		5483480	2,5041	137311,8227
2018	agosto	ADMON	151636		5635116	2,4925	140455,2663
2018	septiembre	ADMON	151636		5786752	2,4766	143314,7
2018	octubre	ADMON	151636		5938388	2,4541	145733,9799
2018	noviembre	ADMON	151636		6090024	2,4366	148389,5248
2018	diciembre	ADMON	151636		6241660	2,425	151360,255
2019	enero	ADMON	151636		6393296	2,395	153119,4392
2019	febrero	ADMON	151636		6544932	2,4625	161168,9505
2019	marzo	ADMON	151636	84793	6781361	2,4216	164217,438
2019	abril	ADMON	169585		6950946	2,415	167865,3459
2019	mayo	ADMON	169585		7120531	2,4175	172138,8369
2019	junio	ADMON	169585		7290116	2,4125	175874,0485
2019	julio	ADMON	169585		7459701	2,41	179778,7941
2019	agosto	ADMON	169585		7629286	2,415	184247,2569
2019	septiembre	ADMON	169585		7798871	2,415	188342,7347
2019	octubre	ADMON	169585		7968456	2,3875	190246,887
2019	noviembre	ADMON	169585		8138041	2,3791	193612,1334
2019	diciembre	ADMON	169585		8307626	2,3641	196400,5863
2020	enero	ADMON	169585		8477211	2,3466	198926,2333
2020	febrero	ADMON	169585		8646796	2,3825	206009,9147
2020	marzo	ADMON	169585		8816381	2,3691	208868,8823

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

2020	abril	ADMON	169585		8985966	2,3366	209966,0816
2020	mayo	ADMON	169585		9155551	2,2741	208206,3853
2020	junio	ADMON	169585		9325136	2,265	211214,3304
2020	julio	ADMON	169585		9494721	2,265	215055,4307
							7730090,580
TOTAL EXPENSAS PENDIENTES							
DE PAGO			\$9,494,721,00				
TOTAL INTERESES			\$7,730,090,580				
SUMA TOTAL DE LA OBLIGACIÓN			\$17,224,811,580				

Esta liquidación del crédito que presento, cumpliendo lo ordenado en el Auto Interlocutorio No. 503 del nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020), proveído por su Despacho, mandando seguir adelante con la ejecución, tal como se dispuso en el Auto Interlocutorio No. 2240 de julio once (11) de dos mil diecinueve (2019) proferido dentro de este proceso, con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de presentación del presente memorial, siguiendo lo dispuesto en el artículo 446 del Código General del Proceso, y usando las certificaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, se resume así:

Total expensas pendientes de pago, ordinarias y extraordinarias, desde enero de 2014 a julio de 2020, por los locales 202 y 203\$18,833,342.00

Total intereses de mora por las expensas pendientes de pago\$15,188,455.119

Costas aprobadas por el despacho mediante auto publicitado en el estado de julio 22 de 2020\$1,660,200.00

TOTAL\$35,681,997.119

2. Las certificaciones de catastro municipal de Santiago de Cali, indicando el avalúo y su vigencia, para cada uno de los dos predios embargados y secuestrados, y por tanto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, los avalúos con fines de remate, son:

LOCAL	No. predial	Avalúo catastral	Valor
202	760010100090400050004901020028	\$83,581,000.00	\$125,371,500.00
203	760010100090400050004901020029	\$85,902,000.00	\$128,853,000.00

También por medio del presente escrito, respetuosamente, expongo al Despacho lo siguiente:

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

Es evidente que al aplicar lo preceptuado por el artículo 444, su numeral 4, del Código General del Proceso, el resultado obtenido, como valor del avalúo de los inmuebles, hace evidente una desproporción: solicitar el embargo y secuestro de los dos bienes.

Habiendo proferido el Despacho el 9 de marzo de 2020, la providencia que ordena seguir con la ejecución, se presenta un espacio temporal grande hasta el momento de presentar, este memorialista, la liquidación del crédito y los avalúos, demora que no se puede adjudicar exclusivamente a la situación de emergencia sobreviniente y que aún tiene en irregularidad la vida nacional.

La explicación es la siguiente Señoría, la situación económica que se vive en el CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 es complicada, viene de hace varios años y ahora se ha agravado, la cesación de pagos por expensas tiene en déficit grave a la administración de la copropiedad, misma que ha incurrido en incumplimientos, consecuencia de ello las demandas ejecutivas, esta y otra, incoadas por los casos más complicados, cesación de pagos explicada en buena medida por la gran cantidad de locales desocupados, esto y el ambiente de gran inseguridad reinante en el sector, no de ahora sino desde tiempo atrás hace que el valor de los inmuebles que conforman el Edificio este deprimido en grado sumo, tanto que los avalúos catastrales tienen valores que triplican, y más, el valor, en el mercado inmobiliario, de los locales, que para el caso de los dos involucrados en este ejecutivo las ofertas de posibles compradores no llegan a 30 millones.

Por esta situación se presentó solicitud a la administración municipal para que considerara ajustar a valor real del mercado los avalúos catastrales.

Pues bien, la demora en presentar la liquidación se debió a la espera de la respuesta de Catastro Municipal, que finalmente denegó lo pedido y mantuvo los avalúos en el valor que esta expreso en los certificados aportados al proceso.

Esta es también explicación del porqué no se pidió medidas cautelares respecto de un solo bien, siendo evidente que si el avalúo catastral se ajustara a la realidad comercial, sería suficiente para garantizar el pago del crédito, pero no es así, es más, estamos ante la segura situación de no realizarse el remate por falta de postores y transitar por lo previsto en el artículo 457 del Código General del Proceso.

Presento estas explicaciones para soportar la afirmación de que no se ha obrado de mala fe, y comunico al Despacho que se va a contratar el trabajo de avalúos por perito reconocido legalmente y poder peticionar y accionar, si es el caso, se asignen valores de avalúo catastral atendiendo las directrices normativas emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ANEXO Certificaciones de inscripción catastral Nos.: 24229 y 24230

Agradeciendo su atención,

De su señoría,

*Carrera 5 No. 10 – 63, Oficina 213, Edificio Colseguros, Teléfono 3128506548
Cali - Colombia*

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'James Villa R', with a stylized flourish at the end.

JAMES VILLA RINCÓN
C.C. No. 7.536.706 de Armenia (Q.)
T.P. No. 244139 del C.S.J.
Correo electrónico: justoderecho@outlook.com



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 24230



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
LOBOA MARIA SANDRA	1	100%	CC	31950229

No. Titulo	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0	01/01/1900	0	CALI	01/01/1900	453286

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100090400050004901020028	Avalúo catastral: \$83,581,000
Dirección Predio: C16 15 10 20 2 L	Año de Vigencia: 2020
Estrato: 0	Resolución No: S 8567
Total Área terreno (m ²): 23	Fecha de la Resolución: 31/12/2019
Total Área Construcción (m ²): 36	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 113 COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN PH

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 6 días del mes de agosto del año 2020

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: YISELA SALINAS MOSQUERA
Código de seguridad: 24230

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.



LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU
 VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7500
 94294383 06/08/2020 11:09:02 a.m. 1 DE 1



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 24229



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
LOBOA MARIA SANDRA	1	100%	CC	31950229

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0	01/01/1900	0	CALI	01/01/1900	453287

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100090400050004901020029	Avalúo catastral: \$85,902,000
Dirección Predio: C16 15 10 20 3 L	Año de Vigencia: 2020
Estrato: 0	Resolución No: S 8567
Total Área terreno (m ²): 24	Fecha de la Resolución: 31/12/2019
Total Área Construcción (m ²): 37	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 113 COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN PH
Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".	

Expedido en Santiago de Cali a los 6 días del mes de agosto del año 2020

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: YISELA SALINAS MOSQUERA
Código de seguridad: 24229

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.



VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7500
94294383 06/08/2020 11:08:55 a.m. 1 DE 1