

SOLICITUD LIQUIDACIÓN ADICIONAL DEL CRÉDITO, SE APORTA AVALÚO INMUEBLE 2021 Y SE SOLICITA FECHA PARA REMATE PROCESO RADICADO 2015-00176

sandra lorena restrepo espinosa <sandra2709@hotmail.com>

Lun 10/05/2021 3:39 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cartago <j01cmcartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (666 KB)

AVALUO CASA CARTAGO 2021.pdf;

Señor(a):

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO - VALLE
E.S.D

Referencia:
HIPOTECARIO

PROCESO EJECUTIVO

Demandante:

JUAN ALBERTO OCHOA
RESTREPO (LITISCONSORCIO) YULY
CATALINA AVILA

Demandando:

OLGA LUCIA ARANGO DUQUE

Radicado:

2015-00176

SANDRA LORENA RESTREPO ESPINOSA, mayor de edad y vecina de Pereira - Risaralda, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderada judicial de la señora YULY CATALINA AVILA, en el proceso de la referencia, mediante el presente escrito me permito presentar, una liquidación adicional del crédito de la siguiente manera.

CAPITAL \$ 20.000.000.00

2020	30 de septiembre al 30 de septiembre	2.05%	\$ 13.666.00
	Octubre	2.02%	\$404.000.00
	Noviembre	2.00%	\$400.000.00
	Diciembre	1.96%	\$392.000.00
2021	Enero	1.94%	\$388.000.00
	Febrero	1.97%	\$394.000.00
	Marzo	1.95%	\$390.000.00
	Abril	1.94%	\$388.000.00
	Del 1 de Mayo a 10 de Mayo	1.93%	\$124.516.00

TOTAL**\$2.894.182.00****▪ CAPITAL****\$ 20.000.000.00**

- Interés de mora a la tasa del 2.39% mensual desde diciembre 01 de 2014 hasta

Diciembre 07 de 2018, aprobado por el
Despacho.

\$21.748.133.00

- Interés de mora del 08-dic. 2018 a 29-sept. 2020, aprobado por el
Despacho. \$ 9.141.667,00

▪ TOTAL**\$50.889.800,00**

- Interés de mora del 30 de septiembre de 2020 a 10 de mayo de
2021. \$ 2.894.182.00

▪ GRAN TOTAL**\$53.783982.00**

- Costas procesales, auto de aprobación, mayo 4 de
2021 \$ 3.467.872,00

Igualmente, apporto al proceso una actualización del avalúo comercial del inmueble, con el fin, que una vez este sea aprobado por su señoría, se fije fecha y hora para la diligencia de remate.

**LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO**

FECHA: Mayo 03 de 2021

TIPO DE INMUEBLE: Local Comercial

**LOCALIZACIÓN: Calle 35 No. 6N-22
Urbanización San Pablo
Municipio de Cartago
Departamento del Valle del Cauca**

PROPIETARIO: Olga Lucía Arango Duque

OBJETO: Determinar el Valor Comercial

VALOR: \$ 65.296.000

**AVALUADOR: Luis Jaime Restrepo G.
Arquitecto
Matricula 875 de Caldas
RAA.
AVAL 10071628**

1. GENERALIDADES

1.1. Dirección del Inmueble

El Inmueble materia de este Avalúo, se encuentra ubicado en la Calle 35 No. 6N-22, Urbanización San Pablo, Municipio de Cartago, Departamento del Valle del Cauca.

1.2. Clase de Inmueble

Se trata de un Inmueble de Dos (2) Pisos con Locales en Primero y segundo Piso.

1.3. Propietario

Como Propietario figura la señora **Olga Lucía Arango Duque**.

1.4. Solicitud y Tipo del Avalúo

En el mes de abril de 2021, se me solicitó la elaboración de un Avalúo Comercial.

1.5. Inspección Ocular

El Inmueble fue visitado el día 16 de abril de 2021, por parte del **Arquitecto Luis Jaime Restrepo Giraldo**, Perito Avaluador.

1.6. Destinación del Inmueble

A la fecha de la Visita el Local se encontró Desocupado.

1.7. Ubicación-Sector

El Inmueble se localiza al Nor-Occidente del Municipio.

Sector caracterizado por Vivienda Unifamiliar Independiente de Uno (1) y Dos (2) Pisos.

Como Actividad Comercial predominante se encuentran Tiendas de Barrio y Comercio Menor.

El Inmueble se encuentra frente al Polideportivo San Pablo.

1.8. Vías de Acceso

Al Sector se accede por la Cra. 2, Vía que une a Cartago con el Sector del Aeropuerto Santa Ana.

Se parte por la Cra. 1 a la Calle 37 y Cra. 6N.

Vías en Buen Estado, Pavimentadas y con Alumbrado Público.

1.9. Transporte Público

Sector Servido por Rutas de Transporte Público Municipal.

1.10. Servicios Públicos

El Sector cuenta con todos los Servicios Públicos de Infraestructura como Energía, Agua, Alcantarillado, Gas Domiciliario y Aseo.

2. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD

2.1. Descripción

Se trata de una Construcción esquinera de Dos (2) Pisos, distribuida así:

Primer Piso: Local con Acceso Directo por la Calle 35 y por la Cra. 6N, distribuido así:

- Salón.
- Bodega – Cocineta.
- Dos Baños.

Segundo Piso: Local con Acceso por la Cra. 6N, distribuido así:

- Salón.
- Baños.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Estructura: Aporticada, Columnas, Vigas y Cimentación en Concreto Reforzado.

Placa: Maciza, Apoyada en Columnas y Vigas en cajón, Metálicas.

Muros: Ladrillo Farol, Revoque, Masilla.

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

Fachada: Ladrillo Farol, Revoque, Masilla.

Cubierta: Teja de barro sobre Varillones de Guadua y Vigas en Estructura Metálica.

Cielo Raso: Primer Piso: Pintura bajo Placa.

Pisos: Primer Piso: Baldosa de Cemento.
Segundo Piso: Mortero.

Carpintería Metálica: Puertas Primer Piso en Lámina C.R.
Ventanas Primer Piso en Lámina C.R.

Baños: Aparatos sanitarios.

Cocineta: Poyo en Acero.

Inmueble en Regular Estado de Conservación, el Segundo Piso no tiene Ventanería, Pisos y Cielo Raso. Baños sin Enchape.

4. ASPECTOS JURÍDICOS

4.1. Títulos

Inmueble de Propiedad de **Olga Lucía Arango Duque.**

Escritura Pública No. 0790 del 30-03-2009.

Notaría Segunda del Círculo de Pereira.

Matrícula Inmobiliaria 375-42517

Ficha Catastral

76147013000004210005000000000

4.2. Linderos

Contenidos en Escritura Pública No. Escritura Pública No. 0790 del 30-03-2009. Notaría Segunda del Círculo de Pereira.

“El presente Resumen No Constituye un Estudio de Títulos”.

4.3. Reglamentación Urbanística

Normas y Usos

Se encuentran Contenidos en el POT del Municipio de Cartago 200-2009.

Vivienda Unifamiliar - Bifamiliar.

4.4. Vetustez del Inmueble

Inmueble construido en el año 2004.

4.5. Riesgo Geológico y/o Inundación

El Inmueble No presenta Daños Físicos por Eventos Geológicos o Inundación o Riesgo de Inundación.

Así mismo NO presenta Afectaciones por Cesiones Viales o Violaciones urbanísticas.

4.6. Áreas

Lote	61,60 M ²
Construcción	123,20 M ²

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1. Criterios de Avalúo

Para determinar el Valor del Inmueble se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- Las Características Intrínsecas y Extrínsecas del Inmueble en cuanto a Ubicación, Topografía, Forma Geométrica, Área, Servicios Públicos, Infraestructura y Uso Actual.
- Las Características de la Construcción, Especificaciones Técnicas y Arquitectónicas, estado de Conservación, Edad, y Grado de Vetustez.
- El Tipo de Explotación Económica del Inmueble.

5.2. Consideraciones Especiales

- La Localización del Inmueble en una Zona Consolidada Urbanísticamente.
- La Normatividad Urbanística.

- Las Excelentes Condiciones de Acceso y desalojo del sector, ya que está conectado a importantes Vías Arterias de la Ciudad.
- La Infraestructura del Sector que cuenta con todos los Servicios Públicos.
- Los Valores Comerciales de Predios ubicados en el Sector.
- El Grado de Deterioro del Inmueble.

6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1. Normatividad

La Metodología utilizada para efectos del Presente Estudio, se encuentra demarcada en las Normas Internacionales de Avalúos (IVSC) y en la Resolución No. 620 de septiembre 20 de 2008, del IGAC.

6.2. Método Comparativo o Enfoque de Mercado

Se utiliza en los Avalúos de Bienes que pueden ser analizados con Bienes comparables existentes en el Mercado Abierto; se basa en la Investigación de la Oferta y la Demanda de dichos Bienes, Operaciones de Compraventa Recientes, Operaciones de Renta o Alquiler y que mediante una Homogenización de los Datos obtenidos, permiten al Avaluador estimar un Valor de Mercado.

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

El Supuesto que justifica el Empleo de este Método se basa en que un Inversionista no pagará más por una Propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una Propiedad similar de Utilidad comparable disponible en el Mercado.

También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

Para tal análisis se aplicó la Desviación Estándar.

Los Inmuebles analizados fueron los siguientes:

Inmueble 1

Casa Barrio San Pablo

Vía Peatonal Piso 1

Área 72,00 M²

Valor \$ 59.000.000

Mitula Inmobiliaria

Inmueble 2

Casa Barrio San Pablo

Vía Vehicula Piso 1

Área 67,00 M²

Valor \$ 51.000.000

Tixus

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

Inmueble 3

Casa Santana

Vía Vehicular Piso 1

Área 81,00 M²

Valor \$ 58.000.000

Propiedad Raíz

Promedio	\$ 765.563
Desviación Estándar	\$ 51.836
Coeficiente de Variación	7%
Límite Superior	\$ 817.398
Límite Inferior	\$ 713.727
Valor Adoptado	\$ 765.000

Lote: para determinar el Valor del Lote se asume un 20% del Valor del Promedio de la Construcción, de acuerdo a los Inmuebles analizados.

De acuerdo al estado de la Construcción se aplica una Depreciación por Estado de Conservación y por Edad del Inmueble.

Para tal efecto se utiliza el Método de Fitto & Corvini.

Lote: Valor M² Construcción x 20%

\$ 750.000 x 20% = \$ 150.000

**LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO**

Construcción

Edad	16 años
Vida Útil	100 años
Edad en la Vida	16%
Estado de Conservación	3,50
Depreciación	39,39%
Valor Reposición	\$ 750.000
Valor Depreciación	\$ 295.425
Valor Final	\$ 454.575
Valor Adoptado	\$ 455.000

7. VALOR DEL INMUEBLE

Lote

Área 61,60 M² x \$ 150.000 = \$ 9.240.000

Construcción

Área 123,20 M² x \$ 455.000 = \$ 56.056.000

Valor Total \$ 65.296.000

Son: Sesenta y Cinco Millones Doscientos Noventa y Seis Mil Pesos m/cte.

8. NOTAS ESPECIALES

- Luís Jaime Restrepo Giraldo, Perito Avaluador, deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.
- El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial de la unidad avaluada, entendiéndose por precio comercial, el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características y actuando ambas partes libres de toda necesidad.
- La información que contiene el presente avalúo, se obtuvo de la visita directa que practicó el Avaluador al predio.
- El presente Avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserven. Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 Artículo 2o. Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- La Información Jurídica consignada en el presente Estudio no corresponde a un Estudio Formal de los Títulos.
- La información sobre títulos y áreas fue extractada de la documentación suministrada por la entidad solicitante, razón por la

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

cual El Avaluador no se hace Responsable por la Veracidad de la misma.

Atentamente,



LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO

Arquitecto

Matricula 875 de Caldas

RAA.

AVAL 10071628

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Cra. 15 Bis No. 11-38 Edificio Vitra Oficina 209 Tel. 320 7522
Pereira - Risaralda

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO
REGISTRO FOTOGRÁFICO





PIN de Validación: afc60a3a



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) LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10071628, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10071628.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	26 Abr 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	26 Abr 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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



PIN de Validación: afc60a3a



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



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CRA 7 N° 19-28 OF 1505 TORRE DE

Teléfono: 3155306522

Correo Electrónico: luisjaime51@yahoo.es

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) LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10071628.

El(la) señor(a) LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una 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

afc60a3a

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal