

Manizales, Febrero de 2023

Señores:

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Circasia, Quindío

E.S.D

Asunto: Pronunciamiento de Avalúo y Liquidación del Crédito

Radicado N° 2020-057

JAVIER ALBERTO MUÑOZ CALVO, mayor de edad, con cédula de ciudadanía N° 1.053.822.961 de Manizales, con domicilio en la misma ciudad, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional N° 283.994 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando en calidad de apoderado de la señora **OMAIRA CARVAJAL LÓPEZ**, identificada con la C.C N° 24.483.536 (Q.E.P.D), paso a pronunciarme sobre el avalúo presentado por la parte ejecutada, así:

1. Si bien es cierto, el Código General del Proceso permitió la presentación del avalúo de los bienes inmuebles sobre el avalúo catastral más un 50% del valor de éste, también lo es que el Avalúo presentado por Perito Avaluador debe prevalecer sobre el primero, ya que el último realiza un estudio comparativo del mercado.
2. Se observa entonces, que la parte ejecutante presentó el Avalúo Comercial dentro de los términos legales a través del perito Wilson García Pachón.
3. Dicho avalúo tuvo en cuenta los factores generales, tanto de la construcción residencial como el lote, todo como un globo, y además las edificaciones residenciales y casas del sector, se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de inmuebles, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble.
4. También se tuvieron en cuenta los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas y extinticas del sector sur, volumetría, diseño arquitectónico, área privada, iluminación natural, diseño de interiores, acabados, agregados arquitectónicos, estado de conservación, vetustez y

5. estado de mantenimiento, y todos los aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.
6. Todo lo anterior, denota que el inmueble objeto de estudio sobre el cual recayó el avalúo tiene un valor superior al indicado por la parte ejecutada, siendo pertinente dejar en firme el avalúo comercial presentado, así:

Una vez se dio aplicación a la metodología referenciada anteriormente, correspondiente para el avalúo comercial del bien inmueble ubicado en la **MANZANA I LOTE #5 PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "LA ESPAÑOLA"**, del municipio de Circasia Quindío con matrícula inmobiliaria N° 280-134366, y código catastral 63190010102510003000, arrojó el siguiente resultado:

DESCRIPCION	AREA m2	VALOR m2	VALOR COMERCIAL
LOTE DE TERRENO, metodo residual	55.00	\$313.056,90	\$17.218.129,50
CONSTRUCCIONES			
VIVIENDA FAMILIAR VIS, con depreciacion por edad y estado de conservacion (estado 3 - 27,93%)	55.00	\$1.253.445	\$68.939.477,00
VALOR INTEGRAL LOTE Y CONSTRUCCIONES			\$86.157.606,50

Son: OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/TE. (\$86.157.606)

Valor comercial de la cuota del Titular de derecho real de dominio del 50%, señor JAIME BEDOYA VALENCIA, CC # 7510101	\$43.078.803,00
---	------------------------

Se presenta la liquidación del crédito, así:

VALOR ADEUDADO					\$ 46.345.529					
					VENCIMIENTO					18/02/2020
										FECHA LIQUIDACIÓN CRÉDITO
					DÍAS DE MORA					
2020	Enero	31-ene-2020	28,16%		\$ 0					
	Febrero	28-feb-2020	28,16%	13	\$ 471.283					
	Marzo	31-mar-2020	28,16%	30	\$ 1.087.575					
	Abril	30-abr-2020	28,04%	30	\$ 1.082.941					
	Mayo	31-may-2020	28,04%	30	\$ 1.082.941					
	Junio	30-jun-2020	28,04%	30	\$ 1.082.941					
	Julio	31-jul-2020	27,18%	30	\$ 1.049.726					
	Agosto	31-ago-2020	27,18%	30	\$ 1.049.726					
	Septiembre	30-sep-2020	27,18%	30	\$ 1.049.726					
	Octubre	31-oct-2020	27,14%	30	\$ 1.048.181					
	Noviembre	30-nov-2020	27,14%	30	\$ 1.048.181					
	Diciembre	31-dic-2020	27,14%	30	\$ 1.048.181					
2021	Enero	31-ene-2021	28,16%	30	\$ 1.087.575					
	Febrero	28-feb-2021	28,16%	28	\$ 1.015.070					
	Marzo	31-mar-2021	28,16%	30	\$ 1.087.575					
	Abril	30-abr-2021	25,95%	30	\$ 1.002.222					
	Mayo	31-may-2021	25,95%	30	\$ 1.002.222					
	Junio	30-jun-2021	25,95%	30	\$ 1.002.222					
	Julio	31-jul-2021	25,77%	30	\$ 995.270					
	Agosto	31-ago-2021	25,77%	30	\$ 995.270					
	Septiembre	30-sep-2021	25,77%	30	\$ 995.270					
	Octubre	31-oct-2021	25,62%	30	\$ 989.477					
	Noviembre	30-nov-2021	25,62%	30	\$ 989.477					
	Diciembre	31-dic-2021	25,62%	30	\$ 989.477					
2022	Enero	31-ene-2022	27,45%	30	\$ 1.060.154					
	Febrero	28-feb-2022	27,45%	28	\$ 989.477					
	Marzo	31-mar-2022	27,71%	30	\$ 1.070.196					
	Abril	30-abr-2022	28,58%	30	\$ 1.103.796					
	Mayo	31-may-2022	29,57%	30	\$ 1.142.031					
	Junio	30-jun-2022	29,57%	30	\$ 1.142.031					
	Julio	31-jul-2022	31,92%	30	\$ 1.232.791					
	Agosto	31-ago-2022	31,92%	30	\$ 1.232.791					
	Septiembre	30-sep-2022	31,92%	30	\$ 1.232.791					
	Octubre	31-oct-2022	31,92%	30	\$ 1.232.791					
	Noviembre	30-nov-2022	31,92%	30	\$ 1.232.791					
	Diciembre	31-dic-2022	31,92%	30	\$ 1.232.791					
2023	Enero	31-ene-2022	43,26%	28	\$ 1.559.373					
	Febrero	28-feb-2022	43,26%	30	\$ 1.670.756					
	Marzo	31-mar-2022	43,26%		\$ 0					
	Abril	30-abr-2022			\$ 0					
	Mayo	31-may-2022			\$ 0					
	Junio	30-jun-2022			\$ 0					
	Julio	31-jul-2022			\$ 0					
	Agosto	31-ago-2022			\$ 0					



JAVIER MUÑOZ CALVO

Septiembre	30-sep-2022			\$ 0
Octubre	31-oct-2022			\$ 0
Noviembre	30-nov-2022			\$ 0
Diciembre	31-dic-2022			\$ 0
TOTAL OBLIGACION				\$ 46.345.529
TOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS				\$ 40.387.090
TOTAL A PAGAR				\$ 86.732.619

Así mismo, solicito el escrito de publicación de remate conforme lo indica el artículo 450 del CGP.

De esa forma estamos cumpliendo con lo previsto en el Auto Interlocutorio 024.

Cordialmente,



JAVIER ALBERTO MUÑOZ CALVO
C.C. No. 1.053.822.961 DE MANIZALES
T.P. No. 283.994 del C.S de la J.