

Alcaldía Municipal
Rovira - Tolima
Nit. 800100138-9
INSPECCION DE POLICIA



AUTO 002

Rovira, Julio 15 de 2021.

REF. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE LA COOPERTATIVA DE AHORRO Y CREDITO SOCIAL PROPERANDO CONTRA LUCILA GOMEZ DE FUENTES, diligencia de secuestro del bienes inmueble, ubicado en la Carrera 5ª No. 11-37/41Barrio Miraflores de esta localidad, identificado con el folio de matrícula No. 350-198839 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Teniendo en cuenta el **despacho comisorio 13 de Octubre de 2020**, Proveniente del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Rovira- Tolima, donde se comisiona el suscrito Inspector Municipal de policía de Rovira Tolima llevar a cabo la diligencia de secuestro del bien inmueble, **ubicado en la Carrera 5ª No. 11-37/41Barrio Miraflores de esta localidad, identificado con folio de matrícula No. 350-198839 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué** de Propiedad de la señora **LUCILA GOMEZ DE FUENTES.**

SEGUNDO: Siguiendo la ritualidad del artículo 595 del Código General del proceso, numeral 1, se dispone lo siguiente:

DISPONE

PRIMERO. Cumplir con la comisión conferida por el Juzgado Primero Promiscuo municipal Rovira Tolima.

SEGUNDO. Fijar como fecha el **DIA VIERNES 30 de JULIO del 2021** hora **10:00 A.M.** Para practicar la diligencia de secuestro del bien inmueble **ubicado en la Carrera 5ª No. 11-37/41Barrio Miraflores de esta localidad, identificado con folio de matrícula No. 350-198839 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué** de Propiedad de la señora **LUCILA GOMEZ DE FUENTES**, siendo apoderado el Doctor **EDINSON AUGUSTO AGUILAR**, cedula de ciudadanía No. 80180096 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional 241987 del C.S de la Judicatura, se ubica en la Carrera 3 No. 15-17, Edificio Banco Agrario, Piso 03, Ibagué (Tolima). de la ciudad de Ibagué Tolima.



Alcaldía Municipal
Rovira - Tolima
Nit. 800100138-9
INSPECCION DE POLICIA



TERCERO. Desígnese como secuestre, al señor **JAIME FLORIAN POLANIA** C.C. 5830503 de Alpujarra cumple con los requisitos de ley, además de hacer parte de la lista de auxiliares que pertenece a este Juzgado y acredita póliza de vigente, localizado en la Calle 104 No. 4B-06 Barrio Agua Marina de la ciudad de Ibagué, celular 3228570550, cumple con los requisitos de ley y hace parte de la lista de auxiliares que pertenece a este Juzgado y acredita póliza de vigente.

4 – Librar las demás comunicaciones del caso.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

DANIÉLA RAMIREZ MARIN
Inspector de Policía



www.rovira-tolima.gov.co

Calle 3 No. 1-10 diagonal al parque Simón Bolívar
alcaldia@rovira-tolima.gov.co Tel.: (57)(8) 2880066 - 2880455

Alcaldía Municipal
Rovira - Tolima
Nit. 800100138-9
INSPECCION DE POLICIA



ACTA DE POSESIÓN DEL SECUESTRE

A los treinta (30) días del mes de Julio del año 2021, en el despacho de la Inspección Municipal de Rovira Tolima, se presenta el Señor **JAIME FLORIAN POLANIA** C.C. 5830503 de Alpujarra cumple con los requisitos de ley, además de hacer parte de la lista de auxiliares que pertenece a este Juzgado y acredita póliza de vigente, localizado en la Calle 104 No. 4B-06 Barrio Agua Marina de la ciudad de Ibagué, celular 3228570550, cumple con los requisitos de ley y hace parte de la lista de auxiliares de la justicia del consejo superior de la judicatura, con el fin de tomar posesión como secuestre para la diligencia dentro del **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE LA COOPERTATIVA DE AHORRO Y CREDITO SOCIAL PROPERANDO CONTRA LUCILA GOMEZ DE FUENTES**, diligencia de secuestro del bienes inmueble, ubicado en la Carrera 5ª No. 11-37/41 Barrio Miraflores de esta localidad, identificado con el folio de matrícula No. 350-198839 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, procede a tomar el juramento de ley al posesionado, bajo cuya gravedad prometió cumplir bien y fielmente los deberes que el cargo impone.

DANIELA RAMIREZ MARIN
Inspectora de Policía de Rovira Tolima
Alpujarra

JAIME FLORIAN POLANIA
C.C No.5.830.503 de *Alpujarra*



Alcaldía Municipal
Rovira - Tolima
Nit. 800100138-9
INSPECCION DE POLICIA



DILIGENCIA DE SECUESTRO

En el despacho de la Inspección Municipal de Policía de Rovira Tolima, hoy Treinta(30) de Julio del año dos mil veintiuno (2021), siendo 10:00 A.M, para llevar acabo diligencia de secuestro del bien inmueble, **ubicado en la Carrera 5ª No. 11-37/41 Barrio Miraflores de esta localidad, identificado con el folio de matrícula No. 350-198839 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué** de Propiedad de la señora **LUCILA GOMEZ DE FUENTES**, siendo apoderado el Doctor **EDINSON AUGUSTO AGUILAR**. Se reunió la Inspectora de policía de Rovira Tolima y se declaró abierta la diligencia a la hora y fecha fijada compareció la parte demandante por intermedio de su apoderado siendo el Doctor **EDINSON AUGUSTO AGUILAR**, cedula de ciudadanía No. 80180096 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional 241987 del C.S de la Judicatura se designó como secuestre, al señor **JAIME FLORIAN POLANIA** C.C. 5830503 de Alpujarra cumple con los requisitos de ley y hace parte de la lista de auxiliares de la justicia y acredita póliza vigente, quien estando presente tomó posesión y manifestó bajo gravedad de juramento cumplir bien y fielmente los deberes del cargo, seguidamente el suscrito se traslada al lugar indicado de la comisión, se hace claridad que la diligencia objeto de esta diligencia, se hace cumpliendo - comisión ordenada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Rovira, según Despacho Comisorio Nro., aw corrige-conforme se ordena en auto del 13 de Octubre de 2020, emitido dentro del proceso que se sigue contra la señora- **LUCILA GOMEZ DE FUENTES**, siendo denunciante **PROSPERANDO - Ltda**, con radicación Nro. 73-624-40-89-001-2018-00015-00. Una vez en el sitio de la diligencia en forma voluntaria fuimos atendidos por el señor **ELIAS FUENTES GOMEZ**, titular de la C. de C. Nro. 5.994.884 de Rovira Tolima, a quien se le entero del motivo de la diligencia permitiendo el acceso al interior del inmueble. El citado señor es hijo de la demandada, quien manifiesta que ella no se encuentra.- Igual, se deja constancia que el Dr. **EDINSON AUGUSTO AGUILAR**, es el Apoderado principal reconocido en el



proceso quien está presente en la diligencia para prestar los medios para el desarrollo de la misma.- Seguidamente se procede a la identificación del inmueble: Se trata de un inmueble en construcción en material, ubicado en la Calle , se corrige, carrera 5a Nro. 1137/41 según el certificado de libertad y tradición Nro. 350-198839 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué, dirección que es la misma que aparece en la Escritura Pública Nro, 1169 del 25 de Mayo de 2012 de la Notaría Cuarta de Ibagué, cuyos linderos insertos en la misma, me permito transcribir: POR EL NOROCCIDENTE con Salvador Peña, en extensión de 26.65 metros, POR EL ORIENTE con lote de reserva del Municipio, en extensión de 8.70 metros, POR EL SUR con Herminia Valverde en extensión de 26.65 metros y por el Occidente con la Carrera 5a. en extensión de 13 metros, En el primer piso encontramos tres locales, el primero con puerta de entrada metálica corrediza, piso en cemento rústico, cubierta en concreto, funciona un taller, Otro salón con portón metálico, cerrado y no se abre pero por el interior del tercer local se observa tiene una puerta metálica, se repite el mismo se encuentra cerrado, pero por el interior del tercer local se ve tiene varios muebles como guardados, cubierta en concreto, piso en baldosón, un tercer local con puerta de entrada metálica corrediza, funciona una panadería cubierta en concreto, pisos en cerámica, a continuación de estos locales encontramos un espacio que está acondicionado como comedor y cocina, luego un estar y hacia el lado derecho de este una alcoba con puerta de entrada en metal y ventana del mismo material vista al patio, sobre la margen izquierda se halla una alberca y lavadero en cemento prefabricados, un baño-bucna sin puerta de entrada, pañetada, del estar o zaguán sale una puerta metálica que dá salida a un patio encerrado en bloque y ladrillo telete prensado y tejas de zinc, donde se levantan dos pequeñas en ramadas en madera, cubierta en tejas de zinc, es de indicar que como se anota en la descripción de los locales la cubierta es en concreto, el resto de la cubierta de la edificación es en teja de zinc tipo canalote sobre cerchas metálicas, pisos en cerámica, pintados en regular estado es de indicar que el primer local del costado sur está solo en pedo, seguido a este local en el costado sur existe una

Hoja 3

pequeña puerta metálica y luego unos pasos en cemento que llevan a una terraza que abarca la totalidad de las construcciones del primer piso, pisos en cemento, cubierta en tejas de zinc tipo canaleta y normal, encerrado en su parte oriental con muro a una altura de dos metros, cuenta con tres ventanales metálicos con vista a la carrera 5a, allí también encontramos un baño con puerta de acceso en acrílico y aluminio piso en tableta y cemento sin pintar, - Cuenta con los servicios de energía eléctrica, agua alcantarillado, gas domiciliario. El total es del inmueble es en material soportado en columna de cemento y vigas de a marre. En este estado se le concede el uso de la palabra al Dr. FELIX GONZALEZ, quien en uso de ella dice: "Manifiesto que me ratifico en la solicitud del suscrito para dejar en estado de secuestro el predio hipotecado. De todo. - Seguidamente se le da el uso de la palabra al señor ELIAS FERNANDEZ GOMEZ, quien atiende la diligencia y dice: "Que el Abogado le manifieste que lo dice el Abogado de mi mamá, si yo fuera abogado me defendería solo. - En este estado de la diligencia, se le concede la palabra al Dr. LUIS ANTONIO GALLIGO TRONCOSA, quien manifiesta: "De una manera muy respetuosa ante la señorita inspectora extensivamente al señor Juan de coroniano me permito oponerme a la diligencia que hoy se adelanta de conformidad con el artículo 596 en concordancia con el artículo 309 del Código General del Proceso, - los argumentos de hecho fáctica que se apoya el suscrito para la oposición son los siguientes: Se evidencia palmariamente y sin esfuerzo alguno del contenido que precede la presente diligencia y los alegatos en donde se plasmó en dicha acta una serie de afirmaciones que no obedecen a la realidad y dichas aseveraciones se dirigen a la identificación y ubicación del inmueble no se ha hecho por parte del señor secuestro toda vez que dicha información la recoge del certificado de libertad 350-1988 39 esto en concordancia con la nomenclatura y en lo atinente a los linderos que pertenecen al inmueble que se pretende secuestrar. Lo que aprende o toma de la Escritura Pública Nro. 1169 del 25 de mayo de 2012 y no de la verificación del inmueble que se pretende secuestrar. Ello conlleva a que dentro de la presente diligencia no quede identificado el inmueble como se ha indicado en precedencia, pues estamos ante una diligencia de secuestro que así lo exige y no con aporte de avalúos, levantamiento topograri-

Hoja Nro. 4

fico que pretende la parte actora a llegar a esta diligencia. Se indica y deja constancia que el Despacho Comisorio data del trece de Octubre de 2020 y que este no ha sido derogado por lo que se infiere que ha tenido vigencia en el tiempo, siendo así que el señor apoderado de la parte actora que hoy participa activamente de esta diligencia, le sustituyó poder a la doctora FRANCY MARYORI ALVIS NIVIA con T.P. Nro. 334114 y la quien en esta diligencia no ha hecho presencia ni tampoco se le ha derogado o retomado el poder que se sustituyó en su momento y cuya personería adjetiva le fue reconocida mediante auto adiado el 22 de Enero de 2021. En relación con la diligencia de secuestro debo indicarle al Despacho que me dirigí al despacho de conocimiento a solicitarle el levantamiento de la medida cautelar que aquí se pretende legalizar, siendo negada por el señor Juez de conocimiento quien directo ejercicio el derecho de acudir a los recursos ordinarios el de reposición y subsidio de apelación, no reponiendo el señor Juez su decisión pero en cambio si concede la Apelación ello se refleja en el auto del 12 de Julio de 2021, de lo anterior el señor apoderado de la parte demandante tiene conocimiento de ello, no obstante insistió en la practica de la diligencia. Se solicita respetuosamente a la señora Inspectora si tiene la facultad y el señor Juez de conocimiento que en directa aplicación del principio de proporcionalidad, razonabilidad, racionalidad e igualdad con apoyo en el artículo 10 de la Carta Política y 226 de la misma obra, se le de valia probatoria a liquidación que presenta el apoderado de la parte demandante Dr. EDINSON AUGUSTO AGUILAR CUBIAS por valor de \$63.995.079 la cual resulta falaz, contradictoria, y desproporcionada a la certificación que emita la entidad que el señor Apoderado representa denominada COOPERATIVA PRO ESPERANDO la cual indica que el saldo insoluto por pagar es de \$8.201.280, sin que se tenga en cuenta además la consignación que se realizó por \$800.000 en la cuenta de depósitos judiciales a ordenes del Juzgado de conocimiento. En consecuencia de lo anterior, se reitera, mi oposición, la cual se enmarca en la solicitud de nulidad de la misma y subsidiariamente declararla improcedente en razón a la cuantía del saldo insoluto por pagar presuntamente con dirección apoyo de los -

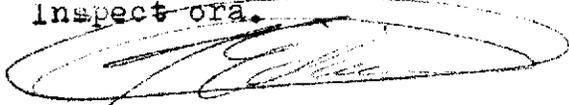
argumentos expuestos precedentemente y con las pruebas que he mencionado y me permito anexar a la diligencia. Me permito aportar 12 folios útiles. Se reciben 12 folios y se incorporan a la diligencia.- Seguidamente se le concede la palabra al Dr. EDINSON-AGUILAR apoderado actor quien al respecto dijo: "Solicito al Despacho el rechazo de plano de la oposición presentada directamente por la demandada con base al artículo 309 de la Norma Procesal inciso 1o. toda vez que sobre dicha parte demandada producirá efectos la sentencia, no obstante solicito al Despacho--comisionado que insisto expresamente en la entrega del predio--con fundamento en el inciso 5 de la misma norma procesal para el caso podrá dejar al mismo opositor en calidad de secuestre. Segundo aporto a esta diligencia copia del informe avalúo del predio a secuestrar de fecha 23 de Noviembre de 2015 presentado a la fecha de otorgamiento del crédito a Prosperando por parte de la misma demandada firmado por el Arquitecto Perito EFRAIN OSORIO que consta de 11 folios referente al predio Carrera 5 Nro 11-37/39/41 Barrio Miraflores de este Municipio, a folio 7 -- contiene mapa cartográfico que acredita la plena identificación e individualización de este predio no quedando duda de que nos encontramos en el predio hipotecado y de la correcta individualización hecha por el secuestre.- Es todo. Aporto 9 folios se reciben y anexan a la diligencia. En cuanto al poder especial de sustitución conferido por el suscrito a otra Abogada, aclaro al Despacho que el mismo fue exclusivamente para la diligencia inicialmente programada del 17 de Noviembre de 2020 la cual fue -- suspendida. En este estado de la diligencia el Despacho procede a rechazar la oposición en razón y acogiendo al artículo 309 Numeral 1o. del C. G.P., toda vez que la oposición fue formulada por el apoderado de la señora LUCILA GOMEZ DE PUENTEZ quien funge en el presente proceso en calidad de demandada, así mismo, los documentos aportados por el señor Abogado LUIS GALLEGU -TROMPA dan soporte probatorio a lo dicho. Por lo tanto, el Despacho declara legalmente secuestrado y se le entrega al secuestre señor JAIME FLORIAN POLANIA, quien manifiesta lo recibo en la forma indicada por las partes y constado.- Como honorarios se le fijan al secuestre la suma de TRECIENTOS MIL PESOS por -- estar fijados en el auto objeto de la comisión por parte del -

Hoja Nro. 6

comitente . Honorarios que se pagan en en curso de esta diligencia, es to es, en estemomento, los que son recibidos. No sien do otro el objeto de la misma se termina y firma por los intervinientes.


DANIELA RAMIREZ MARIN

Inspectora.


EDISON AUGUSTO AGUILAR CUESTA
Apoderado a ctor.

LUIS ANTONIO GALLEGO TROMPA
Apoderado demandada.

ELIAS FUENTES GOMEZ
Atendio diligencia


JAIME FLORIAN POLANIA
Secuestre.

El Dr LUIS ANTONIO GALLEGO TROMPA manifiesta no firma porque no se me concedieron los recursos por parte de la Inspectora.

3

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMICUO MUNICIPAL ROVIRA TOLIMA

Trece (13) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: PROSPERANDO LTDA
Demandado: LUCILA GOMEZ DE FUENTES
Radicación: 73-624-40-89-001-2018-00015-00
Decisión: **ORDENA COMISIONAR**

Solicita el apoderado de la parte demandante, se practique diligencia de secuestro sobre el bien inmueble debidamente embargado. Antes de pronunciarse al respecto, el Despacho aclara, que aun cuando en la referencia del proceso se cita como parte demandante al Banco Agrario, a renglón seguido se cita de manera correcta el demandante Prosperando Ltda., en cuando a la radicación del proceso y parte demandada se encuentran bien citados.

En lo atinente a la comisión solicitada, deberá darse aplicación a lo dispuesto en la Ley 2030 del 27 de julio de 2020, artículo 1° Parágrafo 1°, artículo 4 y parágrafo 1 que modifico el artículo 38 de la ley 1564 de 2012. el cual en su parte pertinente reza:

“Cuando los alcaldes o demás funcionarios de policía sean comisionados o subcomisionados para los fines establecidos en este artículo, deberán ejecutar la comisión directamente o podrán subcomisionar a una autoridad que tenga jurisdicción y competencia de la respectiva alcaldía, quienes ejercerán transitoriamente como autoridad administrativa de policía. No se podrá comisionar a los cuerpos colegiados de policía “

Artículo 4. Se modifica el parágrafo 1 e del artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 y se le adiciona un inciso, así:

PARÁGRAFO 1. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, deberán realizar las diligencias jurisdiccionales o administrativas por comisión de los jueces o subcomisión de los alcaldes de acuerdo con las normas especiales sobre la materia. Para el cumplimiento de la comisión o subcomisión podrán a su vez subcomisionar a otra autoridad que tenga jurisdicción y competencia, quienes ejercerán transitoriamente como autoridad administrativa de policía y estarán obligados a cumplir la subcomisión dentro de los términos que se le establezca.

De lo anteriormente expuesto; es fácil colegir que a la se fecha se permitido comisionar a los Alcaldes Municipales y/o Inspectores de Policía para la práctica de la diligencia de secuestro.

Estando acreditada la inscripción del embargo que recae sobre el bien de propiedad de la demandada LUCILA GOMEZ DE FUENTES, sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-198839 de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y habiendo sido solicitado con antelación por la parte ejecutante, el Juzgado

RESUELVE:

1.- DECRETAR el secuestro de los derechos de cuota que le corresponden a la demandada LUCILA GOMEZ DE FUENTES con la C.C. Nro 28.539.521, sobre el bien inmueble debidamente embargado en este trámite, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-198839.

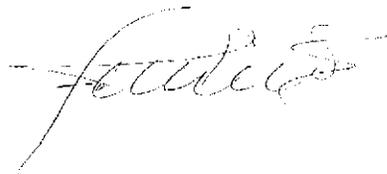
2.- En consecuencia se dispone designar como secuestre, al Grupo Florián y Florián Administración y Avalúos S.A.S, ubicado en la calle 104 N° 4B-06 Agua Marina de la ciudad de Ibagué. Celular N° 3228570550, quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia vigente en el circuito judicial de Ibagué al que pertenece este Juzgado. Líbrese el oficio correspondiente por intermedio de la secretaria del Juzgado, el cual deberá ser diligenciado por la parte interesada.

3.- Para la práctica de la diligencia, se comisiona al señor Inspector de Policía de este Municipio, con amplias facultades, **EXCEPTO LA DE FIJAR HONORARIOS**. El comisionado podrá relevar al secuestre designado por el Juzgado, solo en caso de demostrar que lo ha citado en debida forma. La persona que llegase a designar, **deberá hacer parte de la lista de auxiliares de la justicia vigente y acreditar que ha constituido la póliza de rigor.**

4.- se fijan como honorarios provisionales la suma de trescientos mil pesos (300.000), a cargo de la parte demandante.

5. Librese despacho comisorio con los insertos de ley para que se cumpla la medida aquí decretada, el abogado de la parte actora es el dr. EDISON AUGUSTO AGUILAR Correo electrónico: nivalabogados@hotmail.com Cra 3 N° 15-17 Piso 3 (AFINE), Edificio Banco Agrario. Ibagué (Tolima) Tel: 3187425893-(8)2746823. . Lo anterior de conformidad con los artículos 38 y ss del C.G. del Proceso, en concordancia con lo previsto en la ley 2030 de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ALEJANDRO OSPINA RIOS
Juez

firma escaneada Decreto 491 del 28 de marzo de 2020

Nombre: LUCILA GOMEZ DE FUENTES

Cedula: 28539521

Clasificación: Consumo

No. Crédito: 40000016045

Valor del Crédito: \$ 70.000.000

Fecha de desembolso: 12/23/2015

INICIO DE COBRO JURIDICO 11/14/2017

FECHA	DOC.	NUM. DOC	VALOR PAGO	CAPITAL	INT. CORRIENTE	INT. MODA	SEGURO	HONORARIOS ABOGADO	COMISION	COSTAS	AHORROS	CUOTA DE MANEJO	SALDO CAPITAL
01/23/2015	DC	4001534											\$ 70.000.000
02/09/2016	RC	40052384	\$ 1.649.499	\$ 353.472	\$ 1.253.000	\$ 1.027	\$ 42.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 69.646.528
03/18/2016	RC	10086499	\$ 1.652.084	\$ 360.011	\$ 1.246.673	\$ 3.460	\$ 42.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 69.286.517
04/12/2016	RC	40056395	\$ 1.650.624	\$ 366.671	\$ 1.240.229	\$ 1.936	\$ 41.788	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 68.919.846
05/12/2016	RC	40058375	\$ 1.655.333	\$ 373.455	\$ 1.233.665	\$ 1.972	\$ 41.572	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.669	\$ 68.546.391
06/17/2016	RC	40060719	\$ 1.652.139	\$ 380.364	\$ 1.226.980	\$ 3.443	\$ 41.352	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 68.166.027
07/13/2016	RC	10096191	\$ 1.651.118	\$ 387.400	\$ 1.220.172	\$ 2.438	\$ 41.128	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 67.778.627
08/08/2016	RC	10098408	\$ 1.649.629	\$ 394.568	\$ 1.213.237	\$ 924	\$ 40.900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 67.384.059
08/10/2016	RC	40066226	\$ 1.650.277	\$ 401.867	\$ 1.206.175	\$ 1.568	\$ 40.667	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66.982.192
10/13/2016	RC	40068065	\$ 1.651.337	\$ 409.302	\$ 1.198.981	\$ 2.624	\$ 40.430	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66.572.890
11/22/2016	RC	40070543	\$ 1.660.232	\$ 416.873	\$ 1.191.655	\$ 5.679	\$ 40.189	\$ -	\$ 5.836	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66.156.017
12/21/2016	RC	40072318	\$ 1.660.110	\$ 424.585	\$ 1.184.193	\$ 5.444	\$ 39.944	\$ -	\$ 5.944	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 65.731.432
01/24/2017	RC	40074475	\$ 1.661.457	\$ 432.440	\$ 1.176.593	\$ 6.676	\$ 39.694	\$ -	\$ 6.054	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 65.298.992
03/02/2017	RC	40076728	\$ 1.663.845	\$ 440.441	\$ 1.168.852	\$ 8.947	\$ 39.439	\$ -	\$ 6.166	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 64.858.551
03/25/2017	RC	40078124	\$ 1.662.305	\$ 448.589	\$ 1.160.968	\$ 7.289	\$ 39.179	\$ -	\$ 6.280	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 64.409.962
04/27/2017	RC	40080117	\$ 1.663.301	\$ 456.887	\$ 1.152.939	\$ 8.164	\$ 38.915	\$ -	\$ 6.396	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 63.953.075
06/05/2017	RC	40082448	\$ 1.667.014	\$ 465.340	\$ 1.144.760	\$ 11.717	\$ 38.683	\$ -	\$ 6.514	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 63.487.735
07/06/2017	RC	10125395	\$ 1.667.642	\$ 473.949	\$ 1.136.430	\$ 12.293	\$ 38.335	\$ -	\$ 6.635	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 63.013.786
08/22/2017	RC	40086993	\$ 1.721.971	\$ 482.718	\$ 1.127.946	\$ 24.870	\$ 38.166	\$ -	\$ 48.271	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 62.531.068
09/23/2017	RC	40088813	\$ 1.000.000	\$ -	\$ 893.311	\$ 19.505	\$ 38.020	\$ -	\$ 49.164	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 62.039.421
09/27/2017	RC	40089902	\$ 720.800	\$ 491.647	\$ 225.995	\$ 3.116	\$ 42	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 61.538.679
10/19/2017	RC	40090497	\$ 1.713.174	\$ 500.742	\$ 1.110.506	\$ 14.082	\$ 37.770	\$ -	\$ 90.074	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 61.028.672
10/31/2017	NC	4002584	\$ 1.649.064	\$ 510.007	\$ 1.101.542	\$ -	\$ 37.515	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60.509.231
12/29/2017	RC	10139728	\$ 1.736.892	\$ 519.441	\$ 1.092.414	\$ 35.869	\$ 37.224	\$ 51.944	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 59.980.180
01/31/2018	RC	40096712	\$ 1.730.000	\$ 529.051	\$ 1.083.115	\$ 23.902	\$ 41.027	\$ 52.905	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 59.467.680
02/15/2018	NC	990031931	\$ 1.680.000	\$ 512.500	\$ 1.073.645	\$ -	\$ 32.355	\$ 61.500	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 59.041.341
02/28/2018	NC	990032121	\$ 26.339	\$ 26.339	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58.992.534
03/21/2018	RC	40099898	\$ 1.745.000	\$ 548.807	\$ 1.064.000	\$ 31.734	\$ 46.579	\$ 54.880	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58.333.574
04/16/2018	RC	10148190	\$ 1.711.287	\$ 558.960	\$ 1.054.176	\$ 15.688	\$ 26.567	\$ 55.896	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 57.764.273
05/15/2018	RC	40103171	\$ 1.722.835	\$ 569.301	\$ 1.044.171	\$ 16.768	\$ 35.665	\$ 56.930	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 57.176.737
05/22/2018	RC	40103580	\$ 1.659.900	\$ 587.536	\$ 1.033.980	\$ 3.048	\$ 35.336	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56.593.880
06/30/2018	RC	10153815	\$ 1.680.730	\$ 582.857	\$ 1.023.541	\$ 10.872	\$ 35.000	\$ 8.160	\$ -	\$ 20.300	\$ -	\$ -	\$ 55.992.394
07/23/2018	RC	40107988	\$ 1.665.231	\$ 601.486	\$ 1.013.039	\$ 7.988	\$ 34.306	\$ 8.421	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55.992.394
08/15/2018	RC	40108783	\$ 1.000.000	\$ -	\$ 961.543	\$ 4.501	\$ 33.956	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55.992.394

08/28/2018	RC	40109310	\$667,762	\$612,613	\$40,721	\$5,851	\$-	\$8,577	\$-	\$-	\$-	\$55,379,781
09/24/2018	RC	40110812	\$1,656,900	\$626,346	\$991,298	\$5,661	\$33,595	\$-	\$-	\$-	\$-	\$54,753,435
10/29/2018	NC	990035233	\$1,600,000	\$514,430	\$980,114	\$11,011	\$33,228	\$61,217	\$-	\$-	\$-	\$54,239,005
11/02/2018	RC	40112930	\$120,862	\$118,658	\$-	\$343	\$-	\$1,661	\$-	\$-	\$-	\$54,120,347
11/21/2018	RC	10164343	\$1,150,000	\$140,934	\$968,754	\$7,460	\$32,852	\$7,088	\$-	\$-	\$-	\$53,979,413
12/06/2018	RC	40115064	\$520,000	\$506,312	\$-	\$5,935	\$685	\$7,088	\$-	\$-	\$-	\$53,473,101
01/31/2019	RC	40118279	\$1,600,000	\$572,325	\$957,169	\$38,699	\$31,807	\$-	\$-	\$-	\$-	\$52,900,776
03/01/2019	RC	40118281	\$86,894	\$86,894	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$52,813,882
02/27/2019	RC	10171942	\$1,740,414	\$671,415	\$945,369	\$24,101	\$32,388	\$67,141	\$-	\$-	\$-	\$52,142,467
03/27/2019	NC	990038283	\$1,000,000	\$30,890	\$933,350	\$-	\$32,084	\$3,676	\$-	\$-	\$-	\$52,111,577
03/29/2019	NC	990038291	\$745,000	\$652,947	\$-	\$-	\$-	\$92,053	\$-	\$-	\$-	\$51,458,630
04/23/2019	NC	990038794	\$1,000,000	\$-	\$920,115	\$48,197	\$31,688	\$-	\$-	\$-	\$-	\$51,458,630
04/30/2019	RC	40123459	\$704,512	\$696,487	\$995	\$7,033	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$50,762,143
05/28/2019	RC	10178498	\$1,746,320	\$709,373	\$938,642	\$26,083	\$31,285	\$70,937	\$-	\$-	\$-	\$50,052,770
06/19/2019	NC	99002083	\$1,750,000	\$722,495	\$895,945	\$29,116	\$30,875	\$71,569	\$-	\$-	\$-	\$49,330,275
07/10/2019	NC	990040774	\$1,000,000	\$66,240	\$883,012	\$8,446	\$30,457	\$11,855	\$-	\$-	\$-	\$49,264,045
07/30/2019	CB	990071929	\$750,000	\$669,632	\$-	\$20,239	\$-	\$60,129	\$-	\$-	\$-	\$48,594,413
08/14/2019	RC	10184308	\$1,673,492	\$749,475	\$869,840	\$12,937	\$30,748	\$10,492	\$-	\$-	\$-	\$47,844,938
09/03/2019	CB	990072694	\$900,000	\$3,734	\$856,425	\$10,907	\$28,882	\$52	\$-	\$-	\$-	\$47,841,204
09/11/2019	CB	990072767	\$788,000	\$759,848	\$-	\$7,673	\$9,841	\$10,638	\$-	\$-	\$-	\$47,081,356
10/01/2019	RC	10187414	\$1,661,283	\$777,221	\$842,760	\$11,105	\$19,316	\$10,881	\$-	\$-	\$-	\$46,304,135
10/15/2019	CB	990073325	\$1,000,000	\$136,849	\$828,844	\$5,600	\$28,707	\$-	\$-	\$-	\$-	\$46,167,286
10/30/2019	CB	990073600	\$672,000	\$655,304	\$-	\$6,948	\$777	\$9,171	\$-	\$-	\$-	\$45,512,182
11/13/2019	CB	990073914	\$1,000,000	\$153,777	\$814,670	\$4,548	\$27,005	\$-	\$-	\$-	\$-	\$45,358,405
11/28/2019	CB	990074170	\$650,000	\$634,220	\$-	\$6,901	\$-	\$8,879	\$-	\$-	\$-	\$44,774,185
12/05/2019	CB	990074342	\$27,000	\$18,505	\$-	\$91	\$8,145	\$259	\$-	\$-	\$-	\$44,705,680
12/13/2019	CB	990074554	\$1,000,000	\$175,998	\$800,234	\$4,606	\$19,162	\$-	\$-	\$-	\$-	\$44,529,682
12/28/2019	CB	990074750	\$662,028	\$645,407	\$-	\$6,786	\$799	\$9,036	\$-	\$-	\$-	\$43,884,275
01/28/2020	CB	990075215	\$1,673,183	\$836,507	\$785,530	\$13,399	\$26,036	\$11,711	\$-	\$-	\$-	\$43,047,768
03/10/2020	NC	990047275	\$1,800,000	\$852,088	\$770,555	\$23,467	\$26,331	\$127,559	\$-	\$-	\$-	\$42,195,680
07/15/2020	RC	40144155	\$4,766,859	\$867,852	\$3,719,353	\$52,045	\$127,609	\$-	\$-	\$-	\$-	\$41,327,828
10/30/2020	NC	990025217	\$1,941,936	\$883,907	\$840,605	\$9,091	\$50,114	\$158,219	\$-	\$-	\$-	\$40,443,921
09/30/2020	RC	40146885	\$40,000	\$-	\$-	\$40,000	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$40,443,921
10/22/2020	RC	40147790	\$3,378,479	\$1,817,175	\$1,330,940	\$23,849	\$24,797	\$181,718	\$-	\$-	\$-	\$38,626,746
11/05/2020	RC	10207970	\$1,801,962	\$933,877	\$691,419	\$-	\$24,266	\$-	\$152,400	\$-	\$-	\$37,692,869
12/14/2020	RC	10210162	\$850,000	\$147,096	\$674,702	\$5,586	\$22,616	\$-	\$-	\$-	\$-	\$37,545,773
12/14/2020	RC	10210171	\$804,058	\$804,058	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$36,741,715
12/17/2020	NC	990051208	\$35,000,000	\$28,540,425	\$263,070	\$-	\$-	\$6,196,505	\$-	\$-	\$-	\$8,201,290
TOTAL			\$96,259,913	\$33,258,285	\$58,772,848	\$781,175	\$1,990,818	\$1,345,154	\$197,334	\$172,700	\$-	\$4,669

LIQUIDACION DE CREDITO PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: PROSPERANDO LTDA.

DEMANDADO: LUCILA GOMEZ DE FUENTES.

JUZGADO: JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ROVIRA-TOLIMA.

RADICADO: 2018-00015-00.

LIQUIDAR CRÉDITOS EN PROCESOS EJECUTIVOS DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 426 DEL C. DE P.

LIQUIDACION DE CREDITO PAGARE N° 40000016045 CUOTAS VENCIDAS y CAPITAL ACELERADO							
% GTE ANUAL	MES	AÑO	FRACCIÓN	TASA	CAPITAL	CONCEPTO	INTERÉS POR MES
20,96%	NOVIEMBRE	2017	23	2,62%	\$ 61.028.672,00		\$ 1.225.862,59
20,77%	DICIEMBRE	2017	31	2,60%	\$ 60.509.231,00		\$ 1.623.336,61
20,69%	ENERO	2018	31	2,59%	\$ 59.980.180,00		\$ 1.602.945,32
20,69%	FEBRERO	2018	28	2,59%	\$ 59.441.341,00		\$ 1.434.814,90
20,69%	MARZO	2018	31	2,59%	\$ 58.892.534,00		\$ 1.573.878,43
20,48%	ABRIL	2018	30	2,56%	\$ 58.333.574,00		\$ 1.493.339,49
20,48%	MAYO	2018	31	2,56%	\$ 57.176.737,00		\$ 1.512.515,28
20,48%	JUNIO	2018	30	2,56%	\$ 56.593.880,00		\$ 1.448.803,33
19,94%	JULIO	2018	31	2,49%	\$ 55.992.394,00		\$ 1.442.130,77
19,94%	AGOSTO	2018	31	2,49%	\$ 55.379.781,00		\$ 1.426.352,41
19,81%	SEPTIEMBRE	2018	30	2,48%	\$ 54.753.435,00		\$ 1.355.831,93
19,63%	OCTUBRE	2018	31	2,45%	\$ 54.239.005,00		\$ 1.375.252,57
19,49%	NOVIEMBRE	2018	30	2,44%	\$ 53.979.413,00		\$ 1.315.073,45
19,40%	DICIEMBRE	2018	31	2,43%	\$ 53.473.101,00		\$ 1.339.946,79
19,16%	ENERO	2019	31	2,39%	\$ 52.813.882,00		\$ 1.307.055,56
19,70%	FEBRERO	2019	28	2,46%	\$ 52.142.467,00		\$ 1.198.407,70
19,37%	MARZO	2019	31	2,42%	\$ 51.458.630,00		\$ 1.287.473,48
19,32%	ABRIL	2019	30	2,41%	\$ 50.762.143,00		\$ 1.225.905,75
19,34%	MAYO	2019	31	2,42%	\$ 50.052.770,00		\$ 1.250.359,91
19,30%	JUNIO	2019	30	2,41%	\$ 49.330.275,00		\$ 1.190.092,88
19,28%	JULIO	2019	31	2,41%	\$ 48.594.413,00		\$ 1.210.162,87
19,32%	AGOSTO	2019	31	2,41%	\$ 47.844.938,00		\$ 1.193.970,43
19,32%	SEPTIEMBRE	2019	30	2,41%	\$ 47.081.356,00		\$ 1.137.014,75
19,10%	OCTUBRE	2019	31	2,39%	\$ 45.512.182,00		\$ 1.122.823,46
19,03%	NOVIEMBRE	2019	30	2,38%	\$ 44.724.185,00		\$ 1.063.876,55
18,91%	DICIEMBRE	2019	31	2,36%	\$ 43.884.275,00		\$ 1.071.891,70
18,77%	ENERO	2020	31	2,35%	\$ 43.047.768,00		\$ 1.043.675,20
19,06%	FEBRERO	2020	28	2,38%	\$ 43.047.768,00		\$ 957.238,87
18,95%	MARZO	2020	31	2,37%	\$ 42.195.680,00		\$ 1.032.827,18
18,69%	ABRIL	2020	30	2,34%	\$ 42.195.680,00		\$ 985.796,67
18,19%	MAYO	2020	31	2,27%	\$ 42.195.680,00		\$ 991.405,08
18,12%	JUNIO	2020	30	2,27%	\$ 42.195.680,00		\$ 955.732,15
18,12%	JULIO	2020	31	2,27%	\$ 41.327.828,00		\$ 967.277,81
18,29%	AGOSTO	2020	31	2,29%	\$ 41.327.828,00		\$ 976.352,72
18,35%	SEPTIEMBRE	2020	30	2,29%	\$ 40.443.921,00		\$ 927.682,44
18,09%	OCTUBRE	2020	31	2,26%	\$ 38.626.746,00		\$ 902.562,20
17,84%	NOVIEMBRE	2020	30	2,23%	\$ 37.692.869,00		\$ 840.550,98
18,91%	DICIEMBRE	2020	16	18,91%	\$ 36.741.715,00		\$ 6.947.859,31
17,46%	DICIEMBRE	2020	15	2,18%	\$ 8.201.290,00		\$ 89.496,58
17,32%	ENERO	2021	31	2,16%	\$ 7.528.046,00		\$ 168.414,94
17,54%	FEBRERO	2021	28	2,19%	\$ 7.528.046,00		\$ 154.048,91

PAGARÉ No: 40000016045.

TOTAL CAPITAL + INTERESES MORATORIOS: 60.295.079.

TOTAL, ADEUDADO: SESENTA MILLONES, DOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL, SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$60.295.079.).

- **COSTAS JUDICIALES ORDENADO MEDIANTE AUTO DEL 29 DE AGOSTO DE 2019.
\$3.700.000.**

TOTAL, LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO	\$63.995.079
--------------------------------------	---------------------

Cordialmente,



EDISON AUGUSTO AGUILAR CUESTA
CC. 80.180.096 de Bogotá
T.P. No. 241987 del C.S.J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMICUO MUNICIPAL ROVIRA TOLIMA

Trece (13) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: PROSPERANDO LTDA
Demandado: LUCILA GOMEZ DE FUENTES
Radicación: 73-624-40-89-001-2018-00015-00
Decisión **ORDENA COMISIONAR**

Solicita el apoderado de la parte demandante, se practique diligencia de secuestro sobre el bien inmueble debidamente embargado. Antes de pronunciarse al respecto, el Despacho aclara, que aun cuando en la referencia del proceso se cita como parte demandante al Banco Agrario, a renglón seguido se cita de manera correcta el demandante Prosperando Ltda., en cuando a la radicación del proceso y parte demandada se encuentran bien citados.

En lo atinente a la comisión solicitada, deberá darse aplicación a lo dispuesto en la Ley 2030 del 27 de julio de 2020, artículo 1° Parágrafo 1°, artículo 4 y parágrafo 1 que modifico el artículo 38 de la ley 1564 de 2012. el cual en su parte pertinente reza:

“Cuando los alcaldes o demás funcionarios de policía sean comisionados o subcomisionados para los fines establecidos en este artículo, deberán ejecutar la comisión directamente o podrán subcomisionar a una autoridad que tenga jurisdicción y competencia de la respectiva alcaldía, quienes ejercerán transitoriamente como autoridad administrativa de policía. No se podrá comisionar a los cuerpos colegiados de policía “

Artículo 4. Se modifica el parágrafo 1 e del artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 y se le adiciona un inciso, así:

PARÁGRAFO 1. Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, deberán realizar las diligencias jurisdiccionales o administrativas por comisión de los jueces o subcomisión de los alcaldes de acuerdo con las normas especiales sobre la materia. Para el cumplimiento de la comisión o subcomisión podrán a su vez subcomisionar a otra autoridad que tenga jurisdicción y competencia, quienes ejercerán transitoriamente como autoridad administrativa de policía y estarán obligados a cumplir la subcomisión dentro de los términos que se le establezca.

De lo anteriormente expuesto; es fácil colegir que a la se fecha se permitido comisionar a los Alcaldes Municipales y/o Inspectores de Policía para la práctica de la diligencia de secuestro.

Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y habiendo sido solicitado con antelación por la parte ejecutante, el Juzgado

RESUELVE:

1.- DECRETAR el secuestro de los derechos de cuota que le corresponden a la demandada LUCILA GOMEZ DE FUENTES con la C.C. Nro 28.539.521, sobre el bien inmueble debidamente embargado en este trámite, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 350-198839.

2.- En consecuencia se dispone designar como secuestre, al Grupo Florián y Florián Administración y Avalúos SA.S, ubicado en la calle 104 N° 4B-06 Agua Marina de la ciudad de Ibagué, Celular N° 3228570550, quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia vigente en el circuito judicial de Ibagué al que pertenece este Juzgado. Líbrese el oficio correspondiente por intermedio de la secretaria del Juzgado, el cual deberá ser diligenciado por la parte interesada.

3.- Para la práctica de la diligencia, se comisiona al señor Inspector de Policía de este Municipio, con amplias facultades, **EXCEPTO LA DE FIJAR HONORARIOS.** El comisionado podrá relevar al secuestre designado por el Juzgado, solo en caso de demostrar que lo ha citado en debida forma. La persona que llegase a designar, **deberá hacer parte de la lista de auxiliares de la justicia vigente y acreditar que ha constituido la póliza de rigor.**

4.- se fijan como honorarios provisionales la suma de trescientos mil pesos (300.000), a cargo de la parte demandante.

5. Líbrese despacho comisorio con los insertos de ley para que se cumpla la medida aquí decretada, el abogado de la parte actora es el dr. EDISON AUGUSTO AGUILAR Correo electrónico: nivalabogados@hotmail.com Cra 3 N° 15-17Piso 3 (AFINE), Edificio Banco Agrario. Ibagué (Tolima) Tel: 3187425893-(8)2746823. . Lo anterior de conformidad con los artículos 38 y ss del C.G. del Proceso, en concordancia con lo previsto en la ley 2030 de 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ALEJANDRO OSPINA RIOS

Juez

firma escaneada Decreto 491 del 28 de marzo de 2020



**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE ROVIRA**

Doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Clase de proceso: Ejecutivo Hipotecario – menor cuantía
Demandante: prosperando limitada
Demandado: Lucila Gómez de Fuentes
Radicación : 2018-00015-00
Decisión: **NO REPONER AUTO – CONCEDE APELACIÓN**

I. ASUNTO

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra el auto de fecha 06 de mayo de 2021 que negó la solicitud de levantamiento de medida cautelar de Secuestro

II. ANTECEDENTES

El 31 de enero de 2018, se despachó mandamiento de pago con garantía y se decretó el embargo y secuestro del bien inmueble dado en garantía hipotecaria. Notificada la demandada, a través de apoderado judicial solicito el levantamiento de la medida de secuestro y la diligencia de secuestro.

Por auto del 6 de mayo de 2021, este Despacho judicial negó la solicitud de levantamiento o suspensión de la medida cautelar de secuestro, habida cuenta que no existía fundamento jurídico para acceder a esta, indicando que el bien perseguido tiene gravamen hipotecario y que demás es el único bien perseguido por la parte ejecutante, situación que inclusive impedía de oficio entrar a realizar una reducción de embargo. Adicionalmente se indicó, que la petición en comento no se ajusta a lo regulado en el artículo 599 y 600 del C.G.P. así mismo se adujo, que el demandado tampoco había allego caución por el valor de la ejecución aumentada en un 50% en aras de evitar la práctica del secuestro con fundamento en el artículo 602 del C.G.P.

Igualmente se le indico, que respecto a la inconformidad del estado del crédito, en lo que respecta a esta agencia judicial, se le indico, que una vez se presentara la liquidación del crédito por parte de la demandante se discurría el traslado para que la parte ejerciera el derecho de contradicción, que inclusive podía presentar su propia liquidación de crédito ajustada a derecho.

El recurrente afina su inconformidad en las siguientes:

Que la medida cautelar deprecada, resulta altamente dañina para los derechos fundamentales, e intereses de la señora LUCILA GOMEZ DE FUENTES, que la Judicatura deja de lado la garantía legal, de embargo, que precisamente fue decretada por el mismo despacho. Que la medida que se erige legalmente como garantizadora del crédito demandado, pero que no siendo así la medida de secuestro, por resultar excesiva, que porque el saldo insoluto es, al momento reducido.

Que la decisión que emana del despacho, no es congruente con los aportes probatorios, ni con los postulados de la equidad, pues desbordan la finalidad de la medida cautelar, en atención que, de adelantarse el secuestro sin desatar el incidente de nulidad y que sigue latente el impedimento al acceso a la Administración de Justicia, por cuanto el despacho, pese, a que se arrima la prueba que corrobora los pagos realizados, sigue adelante con la diligencia de secuestro.

III. CONSIDERACIONES

El secuestro de bienes sucede cuando hay un litigio respecto a una deuda o a una propiedad, y entonces el juez decreta el secuestro del bien involucrado entregándolo en depósito y custodia de un tercero llamado secuestre. En la diligencia se secuestró, lo que se hace es entregar el bien en litigio a un tercero llamado secuestre para que lo tenga en calidad de depósito, a fin de conservarlo y administrarlo hasta tanto se resuelva de fondo y se entregue quien en derecho corresponda, sin perder de vista que existen en el ordenamiento jurídico soluciones alternativas o terminación anticipada del conflicto vía conciliación, transacción etc, que permiten que el bien con gravamen llegue a quedar en cabeza del deudor.

El secuestro puede aplicar sobre bienes muebles y bienes inmuebles, en el segundo caso, el secuestre actúa como mandatario.

El código civil colombiano en el artículo 2273 define el secuestro de cosas o bienes de la siguiente forma:

“El secuestro es el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituir al que obtenga una decisión a su favor”.
(Subrayas incorporadas)

El artículo 599 del CGP., indica: Desde la presentación de la demanda el ejecutante podrá solicitar el embargo y secuestro de bienes del ejecutado. A su turno, el artículo 597 ibídem, regula el levantamiento del embargo y secuestro, de acuerdo a las hipótesis dadas en alguno de los numerales del 1 al 11 y párrafo.

El Artículo 601. Secuestro de bienes sujetos a registro

“El secuestro de bienes sujetos a registro sólo se practicará una vez se haya inscrito el embargo. En todo caso, debe perfeccionarse antes de que se ordene el remate; en el evento de levantarse el secuestro, se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 596”.

El artículo 602 ibídem, indica que: “El ejecutado podrá evitar que se practiquen embargos y secuestros solicitados por el ejecutante o solicitar el levantamiento de los practicados, si presta caución por el valor actual de la ejecución aumentada en

De otra parte, una vez realizada una lectura minuciosa al escrito presentado por el recurrente, avizora este despacho que no se traen argumentos nuevos de los ya introducidos en la solicitud inicial de levantamiento de la medida de secuestro, situación que sería más que suficiente para rechazar de plano. No obstante, en aras de ahondar en garantías para la parte vale la pena decidir de fondo.

El despacho no acoge los planteamientos del recurrente cuando indica, que la decisión cuestionada carece de principios, adema de razonabilidad, garantías y de igualdad; toda vez que su inconformidad está basada en lo que a su modo de ver debió ser o debe ser, pero sus argumentos distan de soporte legal. La decisión adoptada por esta judicatura claramente este soportada en la normatividad vigente reglada en la ley 1564 de 2012, la cual, fue expedida por el congreso de la república en uso de sus facultad legislativa, a la fecha las normas que regulan la procedencia de embargo y secuestro de bienes inmuebles con garantía real y su eventual levantamiento, no han sido declaradas inexequibles por la Corte Constitucional.

Dentro de las causales regladas en el artículo 597 del CGP., las cuales regulan el levantamiento del embargo y secuestro. No se avizora que "el abonó a capital o disminución del capital adeudado", habilite como causal, el levantamiento del secuestro del bien previamente embargado o la suspensión de la diligencia de secuestro, como competente el recurrente, pues las causales previstas en el artículo previamente citado, son taxativas y no permiten interpretaciones caprichosas o amañadas.

Que se aduzca que el secuestro de un bien inmueble dado en garantía real resulta excesiva porque el saldo capital o adeudado a la fecha esta reducido vía abono, no deja de ser una posición personalísima del recurrente, pues si bien los abonos pueden amortiguar la deuda, no por ello, se puede colegir que la obligación será satisfecha en su totalidad, pues esto obedece a factores externos no atribuibles al Despacho. Máxime que en el concreto a la fecha no se ha presentado solicitud de pago total o parcial de la obligación lo que impide que se acceda al levantamiento de la medida cautelar legalmente decretada.

Olvida en recurrente tal y como se expuso en acápite anteriores, que en la diligencia se secuestró, lo que se hace es entregar el bien en litigio a un tercero llamado secuestre para que lo tenga en calidad de depósito como también se le puede dejar a la parte demandada en depósito provisional, a fin de conservarlo y administrarlo hasta tanto se resuelva de fondo y se entregue quien en derecho corresponda, de lo anterior emerge, que la diligencia de secuestro no tiene como finalidad o propósito desalojar o expulsar a la parte demandada, pues esa acto procesal solo es procedente después de que se haya rematado en pública subasta el bien inmueble dado en garantía.

Nótese que aunque se lleve a cabo la diligencia de secuestro, en nada altera o afecta la permanencia de la demandada en el bien inmueble objeto de medida cautelar; toda vez que es un fenómeno jurídico en etapa cautelar.

Como se ha venido insistiendo, el argumento central del recurrente se centra en que la demandada realizo unos abonos a capital, y que estos disminuyeron la deuda y que por ende, no es procedente el secuestro y/o la diligencia de secuestro. Se deja claro que a la fecha las partes no han allegado liquidación del crédito, solo algunos recibos de abonos a capital provenientes de la parte

demanda, el demandado no presto caución para impedir o levantar la medida, tampoco se ha ordenado la terminación del proceso por revocatoria del mandamiento de pago, tampoco se absuelto a la demandada en proceso declarativo, del certificado de tradición tampoco se avizora que contra quien se profirió la medida no es la titular del derecho de dominio ni tampoco se remitió nota devolutiva de la oficina de registro indicando la preexistencia de un embargo o secuestro anterior.

Fuerza para concluir, que dentro del trámite procesal dado al proceso de la referencia, no se avizoran irregularidades que dieran al traste con una declaratoria de irregularidad o conllevara a recurrir la actuación cuestionada; por tal motivo no se repondrá la providencia recurrida.

IV. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Rovira Tolima

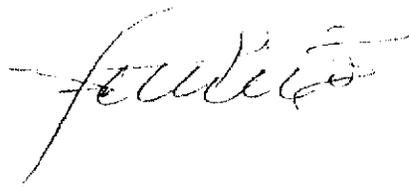
RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del 06 de mayo de 2021, mediante el cual se negó el levantamiento de la medida previa de secuestro y su respectiva diligencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación, que de manera subsidiada se interpuso contra el auto indicado, por tratarse de un asunto de menor cuantía. Lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 321 numeral 8 del C.G.P. el recurso se concede en el efecto devolutivo.

TERCERO: por secretaria, remítase el expediente vía link ante el centro de servicios judiciales, para que sea sometido a reparto ante los Jueces Civiles del Circuito (reparto) de la ciudad de Ibagué. Previa anotación en el libro radicador.

NOTIFÍQUESE



ALEJANDRO OSPINA RIOS

Juez

Firma reconocida según el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 del 26 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL ROVIRA TOLIMA

Veintidós (22) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: PROSPERANDO
Demandado: LUCILA GOMEZ DE FUENTES
Radicación: 73-624-40-89-001-2018-00015-00
Decisión: **traslado incidente de nulidad – sustitución de poder
- Reconoce personería adjetiva.**

Por medio del cual se resuelven varios memoriales dentro del referido proceso:

Dentro del referido proceso, se da traslado a la otra parte por el término de tres (3) días, del incidente de nulidad propuesto por el abogado LUIS ANTONIO GALLEGO, obrante en el cuaderno número 3º digital. Para que se pronuncie en los términos de ley. Artículo 129 del CGP.

Reconocer personería adjetiva al Doctor LUIS ANTONIO GALLEGO TROMPA con T.P. No. 130113 del C. S de la Judicatura., como apoderado de la parte demandada, en la forma y términos del poder debidamente conferido.

Ahora bien, se avizora en las presentes diligencias, que fue proferido auto que ordena seguir adelante la ejecución el día 29 de mayo de 2019 y por tanto el señor apoderado tomara el proceso en el estado en que se encuentra.

En segundo lugar, se presenta por parte del Doctor EDISON AUGUSTO AGUILAR CUESTA, como apoderado judicial de la parte demandante, sustitución de poder para actuar en diligencia de secuestro, en favor de la Doctora FRANCY MARYORI ALVIS NIVIA identificada con T.P. No. 334114 del C. S de la Judicatura., en consecuencia, se reconoce a la citada profesional del derecho, como apoderada sustituta en la forma y términos del poder debidamente conferido.

- Por secretaria, una vez se notifique por estados el presente auto, **publíquese en el portal web de la rama judicial, traslados especiales y ordinarios el escrito que contiene la solicitud de nulidad**, para efectos de publicidad.

NOTIFÍQUESE



AVALUO PREDIO URBANO

**VIVIENDA COMERCIAL UNI-FAMILIAR DOS PISOS
CARRERA 5 N° 11-37/39/41
BARRIO, MIRAFLORES, ROVIRA
LUCILA GOMEZ DE FUENTES**

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO SOCIAL

The logo for Prosperando features a stylized white bird icon on the left, followed by the word "Prosperando" in a white, italicized serif font, all contained within a solid black rectangular background.

Prosperando

IBAGUE, NOVIEMBRE DE 2015

AVALUO INMUEBLE URBANO, VIVIENDA COMERCIAL

VIVIENDA COMERCIAL Y RESIDENCIAL DOS PISOS; CARRERA 5ª N° 11-37/39/41, BARRIO MIRAFLORES

CIUDAD Y FECHA	IBAGUE	FECHA VISITA: 19 de Noviembre de 2015	FECHA INFORME: 23 de Noviembre de 2015
SOLICITANTE	LUCILA GOMEZ DE FUENTES C.C. N° 28,539,521 de Ibagué.		
TELEFONO	3204912426 - 3125793325		
DESTINO	Cooperativa de Crédito y Ahorro Social PROSPERANDO		
OBJETO DEL AVALUO:	Respaldo Crédito Garantía Hipotecaria.		

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO

1.1 **DIRECCION INMUEBLE:** Carrera 5ª N° 11-37/39/41; Barrio Miraflores; municipio de Rovira, Tolima.

1.2 **PROPIETARIO(A) ACTUAL:** Lucila Gómez de Fuentes

1.3 **CLASE O TIPO DE INMUEBLE:** Vivienda uso comercial dos pisos, predio medianero

1.4 **LOCALIZACION SECTORIAL:** El inmueble se encuentra localizado a margen izquierda de la carrera 5ª, entre calles 11 y 12 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Rovira, departamento del Tolima.

Barrio Vereda: MIRAFLORES	Sector: ROVIRA
---------------------------	----------------

1.5 **VECINDARIO:** Circundado por los barrios Marco Fidel, Miller Peláez, Darío Reyes Echandía, Santander y Mate Guadua

1.6 **VIAS DE ACCESO AL SECTOR:** Información del sector y la cuadra

Vía principal; carrera 5ª; vías secundarias la calle 11 y calle 12.

ESTADO DE LAS VIAS: Carrera 5ª vía principal de comunicación y eje estructurante bi-direccional totalmente pavimentada en concreto rígido, buen estado de conservación, tiene relación directa con el inmueble y comunica al barrio y el sector con los principales centros de comercio y servicio de la cabecera municipal. La Calle 12, vía secundaria de comunicación, bi-direccional, pavimento rígido, aceptable estado de conservación; la calle 11 vía secundaria de comunicación bi-direccional, recebada, regular estado de conservación.

1.7 **TRANSPORTE:** Particularmente es bueno, tránsito permanente de todo tipo de vehículos de servicio público, particular e intermunicipal por la principal vía como la carrera 5ª; el servicio de transporte urbano es prestado por moto taxis y otros medios particulares.

1.8 **ACCESIBILIDAD VEHICULAR:** Al sector y a la vivienda es bueno, se accede peatonalmente y vehicularmente, facilidad de transporte. Al predio se accede por la carrera 5ª

1.9 SERVICIOS PUBLICOS:

EN EL SECTOR

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED / LINEA TELEFONICA	GAS DOMICILIARIO	RECOLECCION BASURAS	ANDENES Y SARDINEL	TV DIGITAL, INTERNET OTRO SERVICIO
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

EN EL INMUEBLE

SI	SI	SI		NO	SI	SI	SI	SI
----	----	----	--	----	----	----	----	----

FACTIBILIDAD DE INSTALACION SERVICIOS

				SI		1 vez/semana		
--	--	--	--	----	--	--------------	--	--

1.10 **SITIOS DE INTERES PUBLICO E INFRA ESTRUCTURA:** Cerca al sector está ubicado; Parroquia San Martín, Institución educativa Marco Manuel Ruiz, Colegio Francisco de Miranda sede central, parque infantil, alcaldía municipal, parque principal, puesto de policía, hospital de primer nivel y casa de la justicia.

AVALUO INMUEBLE URBANO, VIVIENDA COMERCIAL

2. ASPECTO JURIDICO; TITULACION DEL PREDIO

2.1 ESCRITURA PUBLICA N°: 1169 de fecha 25 de Mayo del año 2012, Notaria Cuarta del círculo de Ibagué

2.2 MATRICULA INMOBILIARIA N°: 350-198839 certificado de libertad y tradición oficina de registro y notariado

2.3 CODIGO O FICHA CATASTRAL N°: 01-00-0122-0008-001 y 01-00.0122- 0008-000

2.4 MODO DE ADQUISICION: Compraventa de Miriam Martínez de Trujillo parte vendedora a favor de Lucila Gómez de Fuentes, parte compradora, ver anotación N° 5 certificado de libertad y tradición de fecha 17 de Noviembre del 2015 y escritura publica N° 1169 de fecha 25/5/1012.

2.5 VICIOS QUE AFECTAN LA PROPIEDAD: Ninguna conocida o manifestada por su propietario, hipoteca en cuantía indeterminada a favor de Cooperfive. Libre de embargo, pleito judicial, patrimonio de familia, Impuestos, anticresis, etc.

3. NORMATIVIDAD, ASPECTOS URBANISTICOS

3.1 ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR: Sin anotación, no especificado.

3.2 USO Y ACTIVIDAD DEL SECTOR: Residencial secundario, actividad predominante de la cuadra, vivienda y comercio

3.3 TRATAMIENTO: Desarrollo Urbano. Sector en permanente cambio y mejoramiento del entorno, implementación áreas de protección ambiental, recreativo y de esparcimiento.

3.4 NORMAS, CONSTRUCCIONES Y USOS DEL SUELO: Actividad comercial sobre corredor vial, compatible con servicios institucionales y de servicios; un garaje por unidad de vivienda, aislamiento posterior patio 3,00 mts. Acuerdo municipal 03 del 19 de febrero del 2003 usos del suelo urbano y E. O. T. del municipio de Rovira Tolima.

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE AVALUADO

4.1 CABIDA Y LINDEROS: El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación de dos pisos, tiene un área superficial de 300,00 M2 aproximadamente, comprendido por los siguientes linderos especiales:

NORTE: Con Salvador Peña en extensión de 26,65 mts.

SUR: Con Herminia Valverde en extensión de 26,65 mts.

ORIENTE: Con lote de reserva del municipio en extensión de 8,70 mts.

OCCIDENTE: Con la carrera 5ª en extensión de 13,00 mts.

4.2 TOPOGRAFIA Y RELIEVE DEL PREDIO: Ligeramente inclinado

4.3 FORMA GEOMETRICA: Polígono regular trapezoidal, en relación 1 : 2,05 frente menor al fondo.

4.4 UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA: Predio lote medianero, con frentes sobre vía vehicula.



4.5 DESCRIPCION FISICA, COMPOSICION DE LA EDIFICACION:

El predio Vivienda comercial de dos pisos, localizado en la carrera 5ª N° 11-37/39/41 con un área construida de ,00 M2, aproximadamente, esta compuesto por los siguientes espacios a su interior:

Primer piso: tres (3) locales comercial; una (1) alcoba con baño privado, dos (2) baños; un (1) espacio para cocina, un (1) espacio para sala-comedor y área de trabajo; una (1) zona de ropas con alberca y un (1) patio o solar

Segundo piso: escalera de acceso independiente; un (1) salón múltiple

Nota: edificación comercial destinada a vivienda, tres locales comerciales y salón destinado a culto en segundo piso. Desarrollo progresivo.

AVALUO INMUEBLE URBANO, VIVIENDA COMERCIAL

4.6 CUADRO DE AREAS:

AREA TOTAL GLOBO DE TERRENO	300,00	/M2
AREA COMERCIAL	250,00	/M2
AREA RESIDENCIAL	12,00	/M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA PREDIO	<u>262,00</u>	/M2

4.7 MATERIALES DE CONSTRUCCION:

Cubierta o placa terraza: Teja lamina zinc, estructura correas y cerchas en lámina.

Fachada: Sencilla, Vinilo exterior sobre pañete, enchape parcial y obra gris.

Estructura: Pórticos de concreto reforzado. sistema sismo resistente NCSR-1998

Entrepiso: Placa maciza concreto reforzado. (entrepiso parcial)

Cimientos: Zapatas y viga corrida concreto reforzado.

Muros: Bloque recocido H-4, mortero de pega 1:5.

Pisos: Baldosa porcelanizada, mortero esmaltado y concreto rustico segundo piso.

Cielo raso: Pañete bajo placa, parcialmente PVC. Parcialmente sin cielo raso.

Puertas: Puertas exteriores lámina, acabado pintura de aceite.

Ventanas: Lamina con reja de protección en varilla y platina, acabado pintura de aceite.

Obras exteriores: Anden concreto simple.

Carpinteria madera: No

Tanque de Reserva: No

Pañete Muros: Revoque mortero 1:5.

Pintura: Vinilo lavable, parcialmente estuco y vinilo.

Enchape Muros: Parcialmente en área baños.

Muebles y Aparatos Sanitarios: Alberca en sitio; porcelana sanitaria lavable; mueble formica.

Vidrios y cerraduras: Cerradura chapa seguridad puertas exteriores.

Guarda escoba: Parcialmente retal baldosa.

Redes: Tuberia conduit p.v.c. y metálica; cables aislados diferentes calibres red eléctrica y telefónica; tubería p.v.c. presión y accesorios galvanizados red hidráulica; tubería sanitaria y aguas lluvias alcantarillado gres; caja inspección ladrillo tolete y revoque mortero esmaltado.

Medidores: Acueducto: 1 Energía: 3 Gas domiciliario: Tanque propio, llenado por empresa

4.8 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

TIPO: Predio uso comercial y vivienda.

VETUSTEZ O TIEMPO DE CONSTRUIDO: (Vida útil o de uso)

55 Años aproximadamente

3 Años ampliada

VIDA TECNICA ESPERADA DE LA EDIFICACION:

80 Años aproximadamente

3 Vida útil promedio

ESTADO DE CONSERVACION: Aceptable (calificación 3,0) Requiere reparaciones de poca importancia tales como:

Terminación pisos, pintura y enchape áreas de trabajo y húmedas

ACABADOS: Normales para éste tipo de edificaciones.

Nº DE PISOS O NIVELES: Dos (2).

Nota: Vivienda uso residencial y comercial, en proceso de mejoramiento. Desarrollo progresivo.



AVALUO INMUEBLE URBANO, VIVIENDA COMERCIAL

5. ASPECTOS ECONOMICOS

5.1 UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: Area residencial habitado por su propietario. Area comercial parcialmente arrendada y ocupada por el propietario.

5.2 EDIFICABILIDAD EN LA CUADRA Y EL SECTOR: Actualmente en el sector no se está desarrollando ningún proyecto de importancia: pequeñas y medianas obras individuales de ampliación, remodelación o adecuación, existen dentro del sector algunos lotes vecinos sin urbanizar o desarrollar.

5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA:

Dentro del barrio donde se ubica el predio, se hallan pocas edificaciones y lotes para la venta, sector de estrato medio a bajo, en proceso de desarrollo, sector de mediana valorización.

6. METODO APLICADO EN EL AVALUO

Método de depreciación para el inmueble, avalúo de la construcción usada, comparativo o de mercado para el lote.

Consiste en avaluar construcciones ya existentes, que tienen uso de varios años y presenta mejor o peor estado de conservación. Son edificaciones usadas que pierden o ganan, paulatinamente con el paso del tiempo valor, y por lo tanto se aplican diferentes métodos de depreciación para llegar al valor actual o presente. El avalúo de la construcción usada, parte del valor determinado para la construcción nueva y aplica un valor de Depreciación de acuerdo con diferentes métodos; de tal manera que el valor actual será igual al de la construcción Depreciada más un Valor Residual esperado.

6.1 CONSIDERACIONES: Una vez analizados los aspectos físicos, económicos y el método, se investigo los predios en venta que existe en el sector; se determino su valor promedio por M2, con base al tamaño, composición, estado de conservación, acabados, ubicación, valorización; actividad edificadora y tendencias del sector.

7. ESTUDIO DE MERCADO:

7.1 INVESTIGACION DE MERCADO, SUSTENTACION

INMUEBLE SIMILAR	CARACTERISTICAS		AREA M2	VALOR OFERTA	Vr. M2 CONSTRUCCION
Cra. 5 N° 12-50 B Miraflores 2 pisos	6 alcobas, sala comedor, 3 baño, cocina, ropas, solar		180,00	135.000.000	\$ 750.000
Cra. 5 N° 11-51 B Miraflores 1 piso	Casa lote, 3 alcobas, cocina, baños, solar		145,00	100.000.000	\$ 689.655
Cra. 5 N° 10-92 B Miraflores 1 piso	Locales, vivienda, solar		165,00	120.000.000	\$ 727.273
DESV. ESTANDAR	24.884,42	COEFICIENTE VARIACION	3,45%	MEDIA ARITMETICA	\$ 722.309
LIMITE SUPERIOR	747.193,72	LIMITE INFERIOR	697.424,88	VALOR ADOPTADO	\$ 697.425
NOTA: Según resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC el coeficiente de variación no puede exceder el 7.5%					
VALOR PROMEDIO M2	LOTE URBANIZADO:	\$ 144.462	VALOR M2 CONSTRUCCION:	\$ 697.425	

Para el lote urbanizado se determinó un costo por M2 de:

\$ 144.462

7.2 ASPECTOS POSITIVOS O VALORIZANTES: Su excelente ubicación con frentes sobre vías más importante como lo es la carrera 5ª, uso comercial produciendo renta; sector de mediana valorización, rodeado de barrios y urbanizaciones de similar estrato, son aspectos de importancia para determinar el valor posible de mercado para inmuebles de éste tipo.

7.3 ASPECTOS NEGATIVOS O DESVALORIZANTES: Carece de un espacio propio para garaje, debe mejorar algunos de sus espacios interiores culminando los acabados. Son aspectos negativos que inciden notablemente en su valor.

AVALUO INMUEBLE URBANO, VIVIENDA COMERCIAL

8. METODOLOGIA VALUATORIA

Partimos del Valor de Reposición o de Sustitución (Vn) le vamos a aplicar la Depreciación al valor depreciable (1-R). El valor Residual puede no existir a criterio del evaluador, entonces se le aplica la Depreciación por el valor total de la edificación. Se entiende por valor Residual, el valor de demolición y que al final de la vida útil siempre vale algo la edificación; más el valor del lote urbanizado. Entonces tenemos aplicando la fórmula:

Vivienda uso comercial dos pisos, con un área construida aproximada de 262,00 M2; vida útil de 3 años, aceptable estado de conservación (calificación 3,0); requiere reparaciones de poca importancia como son: terminación acabados, pisos, pintura. Vida técnica esperada 80 años. Valor de reposición según fuentes e investigación de mercado local para el presente año para este tipo de construcciones (vivienda comercial); se estima en:

Costo Directo de Construcción: $\$ 697.425 /M2$

Depreciación por Edad. $3/80=0,04$ Revisamos la tabla de Fitto y Corvini y obtenemos 19,37% calificación 3,0; por tratarse de construcciones individuales uso Comercial, le aplicamos un factor de ,85 y un multiplicador de Costo Directo de 1,60

Costo de construcción: $\$ 697.425 \times 0,85 \times 1,60 = \$ 948.498 /M2$

Valor Depreciado constr. Usada: $\$ 948.498 (1-0,1937) = \$ 923.369 /M2$

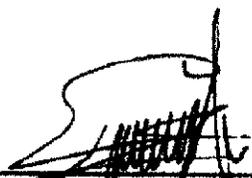
Como el área residencial esta ubicada al fondo y tiene menos demanda que lo comercial, lo DEPRECIAMOS con un ,30% menos del valor comercial.

CUADRO DE VALORES DEL AVALUO

DESCRIPCION	AREA M2	Vr. M2	Vr. TOTAL
VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA AREA VIVIENDA	12,00	646.358,30	7.756.300
VALOR AREA DESTINADA PARA COMERCIO	250,00	923.369,00	230.842.250
VALOR LOTE DE TERRENO URBANIZADO	300,00	144.461,86	43.338.558
VALOR ESTIMADO INMUEBLE:			281.937.108

NOTA: los valores se aproximan a miles de pesos por defecto

VALOR AVALUO: DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$ 281,937,000,00) M/CTE.


Arq. **EFRAIN OSORIO AREVALO**

Perito evaluador

Registro Nal. N° 01051120 Rango MASTER

Miembro División Lonja Inmobiliaria S.C.A. Regional Tolima

ANEXOS: Registro fotográfico, ubicación inmueble

AVALUO INMUEBLE URBANO, VIVIENDA COMERCIAL

RELACION DOCUMENTACION RECIBIDA

Fotocopia escritura de propiedad N°: 1169 de fecha 25 de Mayo del año 2012, Notaria Cuarta del círculo de Ibagué
Certificado de libertad y tradición fecha: 17 de Noviembre de 2015, oficina de registro y notariado
Fotocopia recibo impuesto predial: Año 2015
Fotocopia factura servicio publico de:

RESUMEN / CERTIFICACION

El método empleado en el avalúo nos permite, determinar el costo promedio por M2 de construcción para una edificación uso comercial, aceptable estado de conservación, produciendo renta, en proceso de mejoramiento. El método empleado, se aplica para éste tipo de inmuebles usado, teniendo en cuenta la demanda de edificaciones de éste tipo en el sector; su valor refleja las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Declaro haber inspeccionado personalmente el inmueble, motivo de este avalúo. Y certifico que en el presente informe y en la valoración del mismo, no tengo interés financiero ni de otra índole en el bien avaluado y no existe vínculos de naturaleza alguna que me comprometan con sus actuales propietarios mas allá de los derivados de la contratación de mis servicios como profesional.

DECLARO QUE ESTE INFORME HA SIDO PREPARADO DENTRO DE LOS PARAMETROS MAS EXTRICTOS Y DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS DEL CODIGO COLOMBIANO DE ETICA PROFESIONAL Y DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE COLOMBIA.

ACLARO QUE LA INFORMACION SUMINISTRADA EN EL PRESENTE INFORME, FUE EXTRAIDA DE LA DOCUMENTACION SOPORTE DE ESTE AVALUO: QUE LOS PERITOS NO SOMOS RESPONSABLES DE LA VERACIDAD DE LA INFORMACION RECIBIDA QUE SE DERIBE DE ELLOS. Y QUE EL RESULTADO FINAL NO COMPROMETE AL PERITO EN LA APROBACION O RECHAZO DEL CREDITO

El presente avalúo tiene vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de su elaboración, su resultado final puede variar, conforme a las circunstancias y comportamiento del mercado en época de crisis o auge.

EL RANGO DE FLUCTUACION PARA UNA POSIBLE TRANSACCION ES DEL 10% POR EXESO O POR DEFECTO. ALGUNOS VALORES PUEDEN NO ALCANZAR LOS COSTOS DE REPOSICION. EL AVALUO NO CREA UN VALOR NI RECOMIENDA ACCION, ES SOLO UN PARAMETRO ADOPTABLE POR LAS PARTES EN UNA POSIBLE NEGOCIACION.



CALLE 33 N° 3-14 B/ DEPARTAMENTAL - TELEFONO 264 16 80, CELULAR 310 88 888 87

IBAGUE - TOLIMA

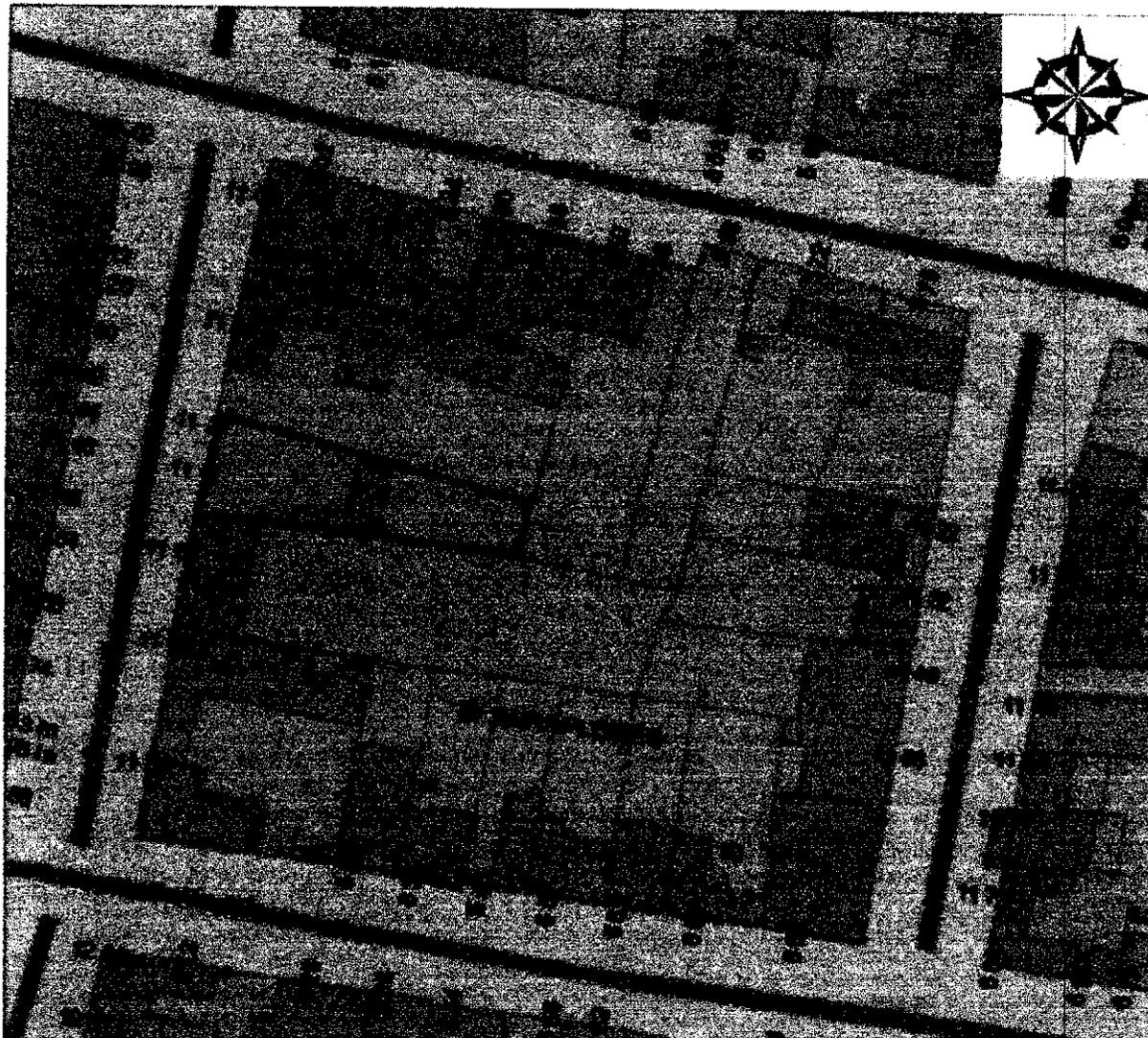
DISEÑO ARQUITECTONICO, SUPERVISION DE OBRA, PRESUPUESTO, AVALUOS URBANOS, RURALES, REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD

AVALUO INMUEBLE URBANO VIVIENDA COMERCIAL
CARTOGRAFIA DEL PREDIO



CABECERA MUNICIPAL DE ROVIRA

AVALUO INMUEBLE URBANO VIVIENDA COMERCIAL
CARTOGRAFIA DEL PREDIO

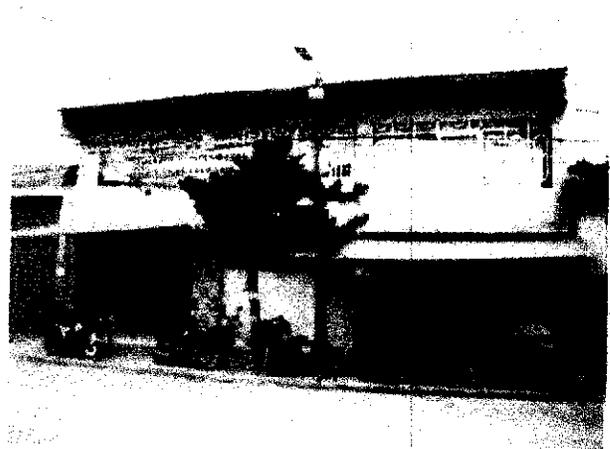


UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA VIAS COLINDANTES

AVALUO INMUEBLE URBANO VIVIENDA COMERCIAL
REGISTRO FOTOGRAFICO



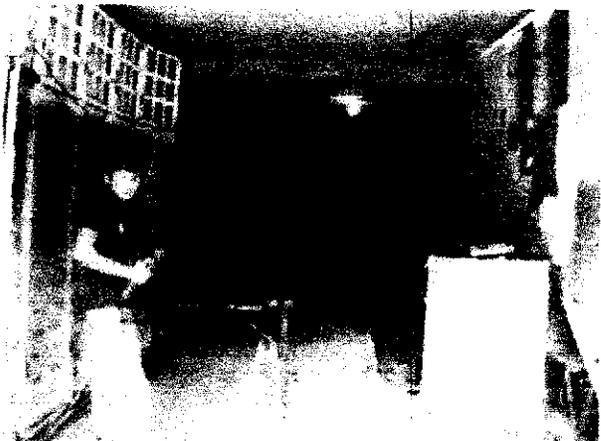
PROYECCION CARRERA 5ª, VIA PRINCIPAL DE ACCESO



PROYECCION FACHADA PRINCIPAL



VISTA LOCAL 1, PRIMER PISO



VISTA LOCAL 3, PRIMER PISO



VISTA INTERIOR AREA DE TRABAJO



VISTA INTERIOR SALA-COMEDOR, PRIMER PISO

AVALUO INMUEBLE URBANO VIVIENDA COMERCIAL
REGISTRO FOTOGRAFICO



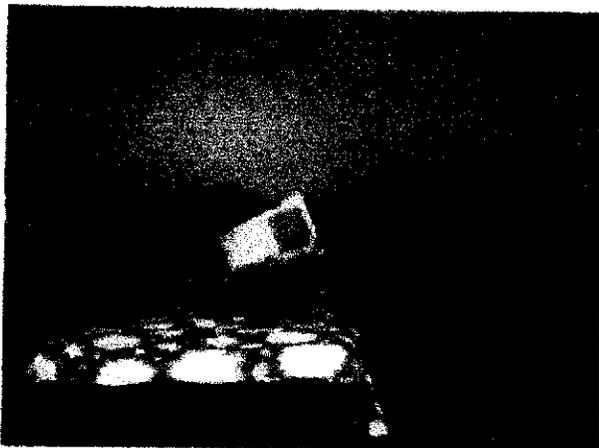
VISTA INTERIOR DEPOSITO, 1º PISO



ZONA ROPAS



BAÑO, PRIMER PISO



VISTA INTERIOR ALCOBA PRINCIPAL, PRIMER PISO



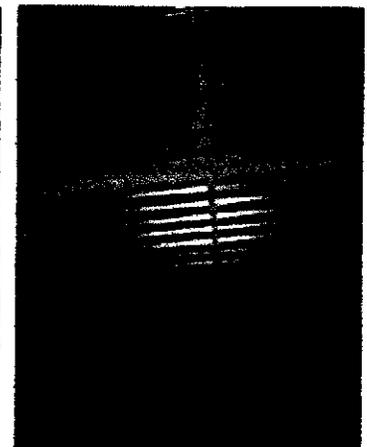
VISTA INTERIOR PATIO O SOLAR



INTERIOR SALON, SEGUNDO PISO



BAÑO ALCOBA



DETALLE CUBIERTA