

María Rosa Granadillo Fuentes

ABOGADA

Calle 40 No. 44 – 39 Oficina 4A Teléfono 3222981

Barranquilla

Correo: mrgranadillo@hotmail.com

SEÑOR

**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE VALLEDUPAR**

E.

S.

D.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCO BCSC S.A

CONTRA: YANDRA CECILIA BLANCO REYES

RADICACIÓN: 2018-1014

MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito solicito se sirva correr traslado e impartir aprobación al avalúo allegado a través de memorial radicado en fecha 27 de Febrero de 2020, y de esta forma también se fije fecha de remate.

A su vez solicito también el traslado y aprobación de la liquidación de crédito presentada en fecha 9 de Mayo de 2019.

Adjunto:

- Avalúos presentados memorial de fecha 27 de Febrero de 2020*
- Adjunto liquidación de crédito que se presentó en fecha 9 de Mayo de 2019.*

Por otra parte solicito la visualización del expediente en TYBA

De Usted,

Comendidamente;

María Rosa Granadillo F.

MARIA ROSA GRANADILLO F.

C.C. N0. 27.004.543 de San Juan del Cesar

T.P 85.106 C. S de la J.

CGR

MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES

ABOGADA

Calle 40 No. 44 - 39 Oficina 4A Teléfono 3222981
Barranquilla

SEÑOR
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE VALLEDUPAR
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCO BCSC S.A
DEMANDADO: YANDRA CECILIA BLANCO REYES
RAD. 2018-1014

MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No.27.004.543 de San Juan del C., abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 85.106 del Consejo Superior de la Judicatura, abogada del BANCO BCSC S.A por medio del presente solicito me permito aportar avalúos catastral y comercial así:

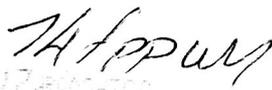
VALOR AVALUO COMERCIAL: \$53.034.800
VALOR DE AVALUO CATASTRAL INCREMENTADO AL 50 %: \$
14.347.500

Téngase como avalúo actualizado para remate el comercial presentado.

De Usted, Comedidamente;

Maria Rosa Granadillo 
MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES
C.C. NO. 27.004.543 de San Juan del Cesar
T.P 85.106 C. S de la J.

RECIBIDO 26 FEB. 2020


VALLEDUPAR
907 4788000-9070

RECIBIDO 27 FEB. 2020



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

6966-190269-10900-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que YANDRA CECILIA BLANCO REYES identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 39461602 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO: 20-CESAR	MATRÍCULA: 190-133808
MUNICIPIO: 1-VALLEDUPAR	ÁREA TERRENO: 0 Ha 55.00m²
NÚMERO PREDIAL: 01-04-00-00-1529-0908-9-00-00-0039	ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m²
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-04-1529-0039-908	AVALÚO: \$ 9,565,000
DIRECCIÓN: K 38A 16B2 89 CS B1	

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CEDULA DE CIUDADANÍA	39461602	YANDRA CECILIA BLANCO REYES

El presente certificado se expide para JUZGADO a los 17 días de octubre de 2019.

CÉSAR AUGUSTO BÓRGA SÁNCHEZ
Jefe de Oficina de Edición y Servicios de Información

OTA.

presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

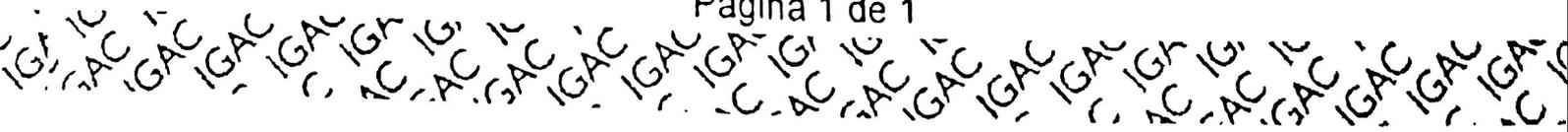
Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios del departamento de Antioquia y el Área Metropolitana de Centro Occidente.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.



Bogotá D.C., 13 Diciembre 2019

CONCEPTO COMERCIAL

Identificación Titulares 39461602
YANDRA CECILIA BLANCO REYES

Dirección: KR 38 A 16 B 2 89 CA B1,
Urbanización Tobias Daza de la Ciudad de Valledupar.

En relación con su solicitud, me permito emitir el concepto del posible valor comercial del inmueble e la referencia, según inspección efectuada al sector (No fue posible ingresar al inmueble) y documentos suministrados.

MATRICULA INMOBILIARIA: 190-133808

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2	VR. UNIT. \$ / M2	VALOR TOTAL \$
Área privada	42,77	\$1.240.000	\$53.034.800
	unidad		
GRAN TOTAL			\$53.034.800
VALOR TOTAL AJUSTADO			\$53.034.800

(Cincuenta y tres millones treinta y cuatro mil ochocientos Pesos M/cte.)

Este valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de uso y deterioro de acuerdo a su tiempo de construcción, sujeto a condiciones propias de mercado y las condiciones observadas en el sector; razón por la cual este concepto debe tomarse únicamente como valor de referencia aproximado.

Atentamente,

Avalado por .


Juan Camilo Castaño Montoya
Representante Legal
C.C. 75 83 690

Juan Sebastian Barrantes Osorio

ANEXO BUA AVALÚO

Folio Tinsa 191249328 Folio entidad

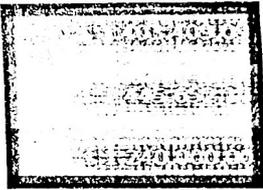
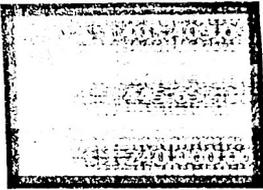
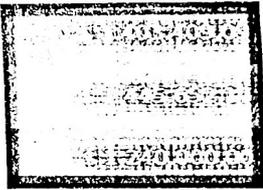
COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

de comparables

DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA	VALOR COMERCIAL	FUENTE
RB TOBIAS DAZA VALLEDUPAR CESAR COLOMBIA	Construida	44	\$ 65.000.000,00	(+57) 3204085085
JORENZO MORALES VALLEDUPAR CESAR COLOMBIA	Construida	46	\$ 70.000.000,00	(+57) 3045263060
RB TOBIAS DAZA VALLEDUPAR CESAR COLOMBIA	Construida	50	\$ 62.000.000,00	(+57) 3017255107

MON.	ÁREA LIBRE	GARAJE	PISO	EDAD (AÑOS)	PRECIO UNITARIO GARAJE	PRECIO UNITARIO ADMÓN.
	0	0		1	7	\$ 0,00
\$ 0,00	0	0		2	8	\$ 0,00
\$ 0,00	0	0		1	5	\$ 0,00
		0		2	7	

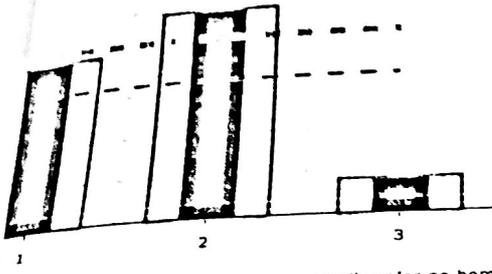
actores

GARAJE NO CUBIERTO	UBIC.	ACAB.	FEDIF	F.NE	EDAD.	FUB/PI	SUP.	F.HO.RE.	VALOR HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
17.272,73	S	S	S	0.95	1	1	1	0.95		\$ 1.403.409,09
521.739,13	S	S	S	0.95	1	1	1	0.95		\$ 1.445.652,17
240.000,00	S	S	S	1	1	1	1	1		\$ 1.240.000,00

ANEXO BUA AVALÚO

Folio Tinsa 191249328 Folio entidad

es
by anCharts



garaje y area libre

Media valor no hom. sin garaje
Media valor hom. sin garaje y area libre

Valor hom. sin garaje

Media valor hom. sin garaje

	VALOR SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	VALOR HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR HOMOLOGADO SIN GARAJE Y AREA LIBRE
Minimo	\$ 1.240.000,00	\$ 1.240.000,00	\$ 1.240.000,00
Media	\$ 1.413.003,95	\$ 1.363.020,42	\$ 1.363.020,42
Máximo	\$ 1.521.739,13	\$ 1.445.652,17	\$ 1.445.652,17
Desviación Estándar	\$ 123.671,85	\$ 88.681,59	\$ 88.681,59
Dispersión	10.72 %	7.97 %	7.97 %
Coefficiente de variación	8.75 %	6.51 %	6.51 %

TICO VALORES DE REFERENCIA

de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble tasado.

ANEXO BUA AVALÚO

Folio Tinsa 191249328 Folio entidad

amento:	20 - Cesar
io:	001 - Valledupar
Fredial e:	200010104000015290903900000039
Fredial:	20001010415290039908
económico:	Habitacional
ón:	K 38A 16B2 39 CS B1
e terreno:	55 m ²
de construido:	0 m ²
dad de ucciones:	0

ANEXO BUA AVALUO

Folio Tinsa 191249328 Folio entidad

FOTOGRAFICO



ENTORNO



CONTADOR GAS



MICROLOCALIZACIÓN



Calle 17

CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN

Conjunto Cerrado Flores de Maria

EFFECTY PROSPERIDAD VIA POPULANDIA

Urbanización Rafael Escalona

Parque la Victoria

PARROQUIA NUESTRA SEÑORA...

Canchas De Fútbol

Go gle

Map data ©2019

Calle 18 A 1

Calle 18 B

Map data ©2019

Calle 15b

Calle 16a B

Calle 16 Este

Calle 17a

Calle 15b

Calle 15

Calle 16 Este

Calle 16 Este

Calle 17a

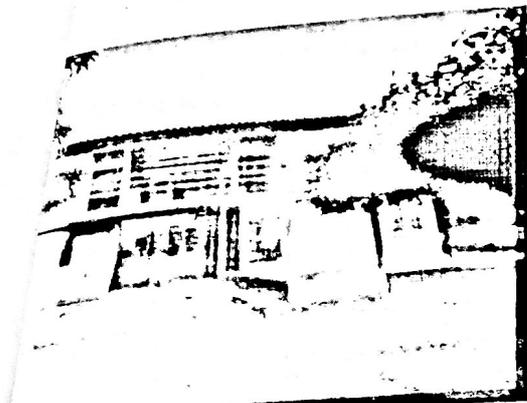
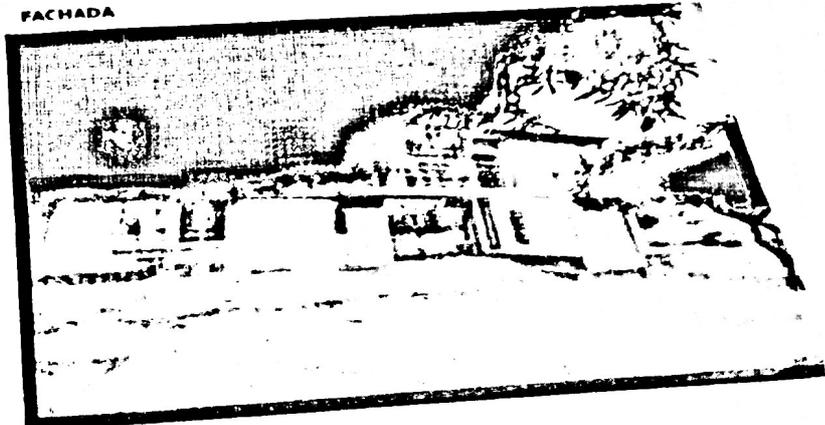
Calle 18 B

Calle 18c

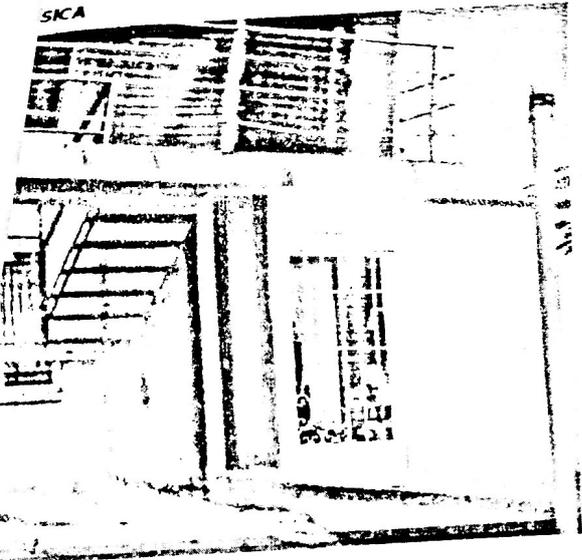
ANEXO BUA AVALÚO

Folio Tinsa 191249328 Folio entidad

FACHADA



SKA



ANEXO BUA AVALÚO

Folio Tinsa 191249328 Folio entidad

DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

lo o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en su ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

La cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informado de un tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada.

DEFINICIONES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Según la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC: por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se realiza para las áreas privadas que legalmente existan. Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la información urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información contenida en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura pública que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial). Los valores comerciales que tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas que no pertenecen al inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole. Se asume que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este. La presente avalúo no dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de estudio y no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten anomalías o malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el estado del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Economía y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha en la que las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten anomalías o malos o ruinosos. El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha sido mantenido y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están expresados en el presente avalúo. El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

A VALUATORIA

El enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

El enfoque de RENTAS o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de expectativa, descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

El enfoque de MERCADO, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales.



ación ad7f0a92



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75093660, se inscribió(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el avaluador AVAL-75093660.

Desde la expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
1	Inmuebles Urbanos Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y lotes situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no incluidos en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	09 Jun 2017	Régimen de Transición
2	Inmuebles Rurales Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, 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.	09 Jun 2017	Régimen de Transición
3	Recursos Naturales y Suelos de Protección Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	26 Mayo 2018	Régimen Académico
4	Obras de Infraestructura Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	26 Mayo 2018	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
24 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor ensaño en la clase anterior.

Fecha
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha
24 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

ad7f0a92



Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Empresarial - Universidad Autónoma De Manizales.
en Finanzas - EAFIT.

Revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) autor(es) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75093660. El(los) autor(es) JUAN CAMILO CASTAÑO MONTOYA se encuentra al día con el pago sus derechos de inscripción así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Para que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede ser consultado 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 código directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad7f0a92

Este certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Maria Rosa Granadillo Fuentes

ABOGADA

Calle 40 No. 44 – 39 Oficina 4A Teléfono 3222981

Barranquilla

SEÑOR

**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE VALLEDUPAR**

E.

S.

D.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCO BCSC S.A

CONTRA: YANDRA CECILIA BLANCO REYES

RADICACIÓN: 2018-1014

MARIA ROSA GRANADILLO FUENTES, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito aportar LIQUIDACION DE CREDITO.

De Usted,

RECIBIDO 09 MAYO 2019

Comedidamente;

Luis Gutierrez

Maria Rosa Granadillo F
MARIA ROSA GRANADILLO F.

C.C. NO. 27.004.543 de San Juan del Cesar

T.P 85.106 C. S de la J.

o. Crédito
cliente

05182300065556
YANDRA CECILIA BLANCO REYES

Datos de Liquidación

Fecha Liquidación
Fecha de demanda
Tasa Corriente hoy
Tasa de Mora

09-abr-19
09-jul-18
13.25%
19.88%

1. Liquidación Interés mora

Fecha Vencimiento y/o Pago	Número Días	Tasa Interés de Mora		Valor	Interés Plazo	Cuota Mora Vencido	Capital		Valor Pago	PAGOS	
		Electiva Anual	Mensual				Diaria	Capital Insoluto		Saldo Capital Total	Abono a Capital
09-jul-18	14	19.88%	1.5221%	75.927,82	-	-	10.917.157,00	10.917.157,00	-	-	-
18-ago-18	25	19.88%	1.5221%	134.640,81	-	-	-	10.841.101,31	221.568,00	76.055,69	145.512,31
22-oct-18	64	19.88%	1.5221%	341.263,34	-	-	-	10.733.623,10	378.324,00	107.478,21	270.845,79
9-abr-19	167	19.88%	1.5221%	881.380,56	-	-	-	10.623.892,75	378.359,00	109.730,35	268.628,65
Totales				1.433.212,52	-	-	10.917.157,00	10.623.892,75	978.251,00	293.264,25	684.986,75

2. Resumen de liquidación

Capital total
Interés mora
Interés de plazo
(-) Interés pagado
Total Liquidación

PESOS
10.623.892,75
1.433.212,52
-
684.986,75
11.372.118,52