Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR – CESAR
Valledupar - Cesar

Ref: Ejecutivo HIPOTECARIO
Dte: BANCOLOMBIA S.A.
Ddo: **CARMEN YANILA PEREA DE QUINTERO, 26.255.293**
Rdo: 2015-00600

GUADALUPE CAÑAS DE MURGAS, mayor y vecina de ésta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 32.627.628 de Barranquilla y portadora de la Tarjeta Profesional No. 29.462 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada del **BANCOLOMBIA S.A.**, dentro del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA, adelantado contra la demandada: **CARMEN YANILA PEREA DE QUINTERO,** respetuosamente aporto AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL (ACTUALIZADOS), del inmueble a rematar.

El avalúo catastral por la suma de $102.240.000 y el comercial por la suma de $291.160.269.88.

En consecuencia, solicito poner en traslado el avalúo comercial en atención que es superior al catastral: por la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS.

En espera de su decisión.

Del Señor Juez,

Cordialmente,

GUADALUPE CAÑAS DE MURGAS
CC. No. 32.627.628 de Barranquilla
TP. No. 29.462 del C. S. De la J.

RECIBO OFICIAL DE PAGO No. **20240007776**

0103000000085001700000000000

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	01-03-00-00-0085-0017-0-00-00-0000			**VENCE:**	29-02-2024
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-0085-0017-000		DIRECCIÓN:	C 30 20 63	
MATRICULA INMOBILIARIA	190-35072	DIRECCIÓN POSTAL:	C 30 20 63	CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	310	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	176	AVALÚO:	$102.240.000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO		
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
PEREA QUINTERO CARMEN YANILA .		TIPO	C	NÚMERO	000002655293

Vigencias en este recibo: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

AÑO - CONCEPTO	BASE GRAV.	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL	AÑO - CONCEPTO	BASE GRAV.	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL
2023-1 Predial	$102.240.000	2/1000	$204.000	$21.030	$0	$225.030	2019-1 Sobretasa Ambient	$89.698.000	1,5/1000	$134.547	$171.180	$0	$305.727
2023-1 Sobretasa Ambient	$102.240.000	1,5/1000	$153.000	$15.780	$0	$168.780	2019-1 Sobretasa Bomber	$179.000	50/1000	$8.950	$11.370	$0	$20.320
2023-1 Sobretasa Bomber	$204.000	5/100	$10.000	$1.030	$0	$11.030	2018-1 Predial	$87.085.000	2/1000	$174.000	$263.660	$0	$437.660
2022-1 Predial	$98.016.000	2/1000	$196.000	$110.390	$0	$306.390	2018-1 Sobretasa Ambient	$87.085.333	1,5/1000	$130.628	$197.890	$0	$328.518
2022-1 Sobretasa Ambient	$98.016.000	1,5/1000	$147.000	$82.760	$0	$229.760	2018-1 Sobretasa Bomber	$174.000	50/1000	$8.700	$13.180	$0	$21.880
2022-1 Sobretasa Bomber	$196.000	5/100	$10.000	$5.630	$0	$15.630	2017-1 Predial	$84.549.000	2/1000	$169.000	$303.470	$0	$472.470
2021-1 Predial	$95.161.000	2/1000	$190.000	$144.030	$0	$334.030	2017-1 Sobretasa Ambient	$84.549.333	1,5/1000	$126.824	$227.740	$0	$354.564
2021-1 Sobretasa Ambient	$95.161.000	1,5/1000	$143.000	$108.410	$0	$251.410	2017-1 Sobretasa Bomber	$169.000	50/1000	$8.450	$15.200	$0	$23.650
2021-1 Sobretasa Bomber	$190.000	5/100	$10.000	$7.590	$0	$17.590	2016-1 Predial	$82.086.000	2/1000	$164.000	$340.060	$0	$504.060
2020-1 Predial	$92.389.000	2/1000	$185.000	$172.300	$0	$357.300	2016-1 Sobretasa Ambient	$82.086.000	1,5/1000	$123.129	$255.360	$0	$378.489
2020-1 Sobretasa Ambient	$92.389.000	1,5/1000	$138.600	$129.110	$0	$267.710	2016-1 Sobretasa Bomber	$164.000	50/1000	$8.200	$16.980	$0	$25.180
2020-1 Sobretasa Bomber	$185.000	50/1000	$9.300	$8.650	$0	$17.950	• Acumulado Desde: 2015			$924.940	$2.392.860	$0	$3.317.800
2019-1 Predial	$89.698.000	2/1000	$179.000	$227.740	$0	$406.740							

Total Capital:	$3.556.268			**Total interés:**	$5.243.400
Datos último Pago:	**Fecha:** 13/02/2012	**No. Recibo:** 2685942	**Total Pagado:**	244,079	**Banco:** BANCO DE BOGOTA
Vigencias con saldo:	2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023			**Por un valor de:**	$8.735.358

(415)7709998015500(8020)020240007776(3900)00000008799668(96)20240229

TOTAL RECIBO:	$8.799.668
DESCUENTO:	$0
VALOR A PAGAR:	$8.799.668

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0822
Tasa Vigente Desde:	01/02/2024 Hasta 29/02/2024

Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA *Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. "NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente se reciben en el BANCO DAVIVIENDA".*

CONTRIBUYENTE

PORTAL - 07/02/2024-08:48:49 AM

RECIBO OFICIAL DE PAGO No. **20240007776**

0103000000085001700000000000

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	01-03-00-00-0085-0017-0-00-00-0000			**VENCE:**	29-02-2024
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-0085-0017-000		DIRECCIÓN:	C 30 20 63	
MATRICULA INMOBILIARIA	190-35072	DIRECCIÓN POSTAL:	C 30 20 63	CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	310	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	176	AVALÚO:	$102.240.000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO		
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
PEREA QUINTERO CARMEN YANILA .		TIPO	C	NÚMERO	000002655293

Vigencias en este recibo: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

Vigencias con saldo: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 — **Por un valor de:** $8.735.358

(415)7709998015500(8020)020240007776(3900)00000008799668(96)20240229

TOTAL RECIBO:	$8.799.668
DESCUENTO:	$0
VALOR A PAGAR:	$8.799.668

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0822
Tasa Vigente Desde:	01/02/2024 Hasta 29/02/2024

Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA *Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. "NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente se reciben en el BANCO DAVIVIENDA".*

ALCALDIA

PORTAL - 07/02/2024-08:48:49 AM

RECIBO OFICIAL DE PAGO No. **20240007776**

0103000000085001700000000000

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	01-03-00-00-0085-0017-0-00-00-0000			**VENCE:**	29-02-2024
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-0085-0017-000		DIRECCIÓN:	C 30 20 63	
MATRICULA INMOBILIARIA	190-35072	DIRECCIÓN POSTAL:	C 30 20 63	CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	310	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	176	AVALÚO:	$102.240.000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO		
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
PEREA QUINTERO CARMEN YANILA .		TIPO	C	NÚMERO	000002655293

Vigencias en este recibo: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

Vigencias con saldo: 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 — **Por un valor de:** $8.735.358

(415)7709998015500(8020)020240007776(3900)00000008799668(96)20240229

TOTAL RECIBO:	$8.799.668
DESCUENTO:	$0
VALOR A PAGAR:	$8.799.668

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0822
Tasa Vigente Desde:	01/02/2024 Hasta 29/02/2024

Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA *Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. "NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente se reciben en el BANCO DAVIVIENDA".*

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

EDIFICACIÓN / ACABADOS

Acabados de la edificación principal

#	DEPENDENCIA	CANTIDAD	PISOS	MUROS

Estado de la edificación principal

TIPO	CALIDAD	ESTADO
PISOS	Normal	Bueno
MUROS	Normal	Bueno
VENTANAS	Normal	Bueno
TECHOS	Normal	Bueno
PUERTAS	Normal	Bueno
CIELORRASO	Normal	Bueno

DOTACIÓN COMUNAL

☐ A.A. Central	☐ BBQ	☐ Bicicletero	☐ Bomba eyec.	☐ Calefacción
☐ Cancha multiuso	☐ Cancha squash	☐ CCTV	☐ Citofonía	☐ Club house
☐ Equipo de presión	☐ Garajes residentes	☐ Garajes visitantes	☐ Gimnasio	☐ Golfito
☐ Guardería	☐ Juego niños	☐ Piscina	☐ Planta eléctrica	☐ Portería
☐ Salón comunal	☐ Salón de juegos	☐ Sauna	☐ Shut basuras	☐ Tanque de agua
☐ Teatrino	☐ Terraza comunal	☐ Turco	☐ Vigilancia 24 horas	☐ Zona verde

- Cantidad de parqueaderos de la copropiedad

- Otro

Dando claridad a las estipulaciones de la ley que reglamentan y direccionan el hacer del avaluador, cabe consignar que:
1) El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura) 2) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente; 3) No se tiene interés presente ni futuro de la propiedad avaluada, ni se tiene interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibe.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

#	MATRÍCULA	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	AVANCE (EN CONSTRUCCIÓN)	CONSERVACIÓN	REMODELADO	NÚMERO DE PISOS	ALTURA LIBRE
1	190-35072	Sin información	Usado	100,00%	Bueno	No	1 Pisos	25,00 Ml

#	ESTRUCTURA	CUBIERTA	MUROS	PUERTAS Y VENTANAS	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO
1	Muros estructurales	No aplica	Ladrillo	Aluminio	Otros	Bueno	No aplica

PREDIO

Servicios

- Acueducto: Tiene
- Contador acueducto: No tiene
- Alcantarillado: Tiene
- Energía eléctrica: Tiene
- Contador energía eléctrica: Tiene
- Gas natural: Tiene
- Contador gas natural: Tiene
- Telefonía: Tiene

Garajes doracionales

- Parqueaderos para visitantes: No
- Parqueaderos para personas con movilidad reducida: No
- Parqueaderos comunales: No

Detalle de garajes

#	CLASIFICACIÓN	TIPO DE GARAJE	CONDICIÓN

TOTAL GARAJES 0,00

ÍNDICE DE GARAJES 0,00%

Otros

- Bodega: 0
- Depósito: 0
- Tipo de depósito:
- Local: 0
- Oficina: 0

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

NORMA URBANÍSTICA

Norma urbanística - usos y otros

#	MATRÍCULA	DECRETO / ACUERDO	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO NO PERMITIDO
1	190-35072	Decreto 011 DEL 2015	Residencial	Comercial	Multiple	Clinica

#	ALTURA PERMITIDA	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	ANTEJARDÍN
1	3.00 Pisos	3 metros	0	3 metros

Norma urbanística - Afectaciones, riesgos e índices

#	MATRÍCULA	APROVECHAMIENTO ADICIONAL	TIPO DE PROTECCIÓN POT	% DE PROTECCIÓN POT	TIPO DE RIESGO POT: AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA	TIPO DE RIESGO POT: AMENAZA POR INUNDACIÓN	% RIESGO POT	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	PARQUEADEROS EXIGIDOS: CANTIDAD	PARQUEADEROS EXIGIDOS: UNIDAD
1	190-35072		No aplica	0,00%	Sin Amenaza	Sin Amenaza	0,00%	0,70%	2,00%		

* **Observaciones sobre las norma urbanística:**
Se ubica en tratamiento de renovación: Reactivación 1.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

Propietarios

#	MATRÍCULA	TIPO DE PERSONA	NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO
1	190-35072	Natural	CARMEN YANILA	PEREA	DE QUINTERO

Escritura, catastro y otros

#	MATRÍCULA	NUMERO DE ESCRITURA	DEPARTAMENTO DE LA ESCRITURA	MUNICIPIO DE LA ESCRITURA	FECHA	CÉDULA CATASTRAL	VALOR AVALÚO CATASTRAL	COEFICIENTE DE PROPIEDAD	VALOR IMPUESTO PREDIAL
1	190-35072	833	CESAR	VALLEDUPAR - CESAR	22/03/2012	20001010300850017000	$0,00	100,00%	$0,00

Información Adicional

#	MATRÍCULA	MODO DE ADQUISICIÓN	TIPO DE SERVIDUMBRE	AREA AFECTADA POR SERVIDUMBRE	VALOR DE AFECTACIÓN UNITARIO	VALOR DE AFECTACIÓN TOTAL	OTRAS AFECTACIONES	INMUEBLE EN VENTA	UNIDADES ENTREGADAS	UNIDADES VACANTES	TASA DE VACANCIA
1	190-35072	Compraventa	No aplica	0,00 m²	$0,00	$0,00			1		0,00%

TOTAL UNIDADES ENTREGADAS	1

- **Observaciones de la Servidumbre:**
No registra

- **Describir otras afectaciones:**
No registra

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

INFORMACIÓN DEL BIEN

- Tipo de propiedad
  No Propiedad Horizontal
- Componente en propiedad horizontal
- PH (Total de unidades de la edificación o conjunto) / NPH (total de matriculas)
  1

MATRÍCULAS

MATRÍCULA	BRP	TIPO DE BIEN	SECTOR	TIPO DE PROPIEDAD	USO DEL INMUEBLE
190-35072		Casa	Urbano	No Propiedad Horizontal	Residencial

DESCRIPCIÓN GENERAL

- Cómo realizó la identificación de la ubicación del inmueble
  Información catastral

INFORMACIÓN DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Descripción del terreno y localización

#	MATRÍCULA	FORMA	TOPOGRAFÍA	FRENTE	FONDO	RELACIÓN FRENTE FONDO	TIPO DE CIUDAD	DISTANCIA AL CASCO URBANO MÁS CERCANO	NOMBRE DEL CULTIVO
1	190-35072	Regular	(0% - 3%) - Plano	10,00 m	30,00 m	1 : 3	Mediana	0.00 Km	

ASPECTOS GENERALES

SECTOR

- Demanda / interés: **Media**
- Estrato: **2**
- Uso predominante: **Residencial**
- Transporte: **Bueno**
- Tratamiento: **Renovación**

- **Estado de seguridad, orden público o emergencia social**
En aparente normalidad

Equipamiento

EQUIPAMIENTO	NIVEL DE EQUIPAMIENTO	DISTANCIA APROX. EN METROS
ASISTENCIAL	Suficiente	300 - 400
COMERCIAL	Suficiente	400 - 500
ESCOLAR	Suficiente	300 - 400
ESTACIONAMIENTO	Suficiente	300 - 400
ZONAS RECREATIVAS	Suficiente	200 - 300
ÁREAS VERDES	Suficiente	300 - 400

Infraestructura urbana

- Vías de acceso al inmueble: **Barrial**
- Andenes: **Tiene**
- Sardineles: **Tiene**
- Vías de acceso al sector: **Terciaria**
- Acueducto: **Tiene**
- Alcantarillado: **Tiene**
- Energía eléctrica: **Tiene**
- Telefonía: **Tiene**
- Gas Natural: **Tiene**
- Pavimentadas / adoquinadas: **No tiene**
- Internet: **Tiene**
- Aseo: **Tiene**

Amoblamiento urbano

☐ Alamedas ☒ Alumbrado ☒ Arborización ☐ Ciclorutas ☒ Paradero
☒ Parques ☒ Zonas verdes

Impacto ambiental negativo

- ¿Las actividades están sujetas a autorizaciones, licencias y/o permisos ambientales?
No

- **Observaciones**

Perspectivas de valorización

- **Descripción**
De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona.

Actualidad edificadora

- Desarrollo: **Bueno**

- **Descripción**
En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media.

Oferta / Demanda

- Demanda / Interés: **Bueno**
- Tiempo esperado de comercialización: **12 Meses**
- Velocidad de venta por mes

- **Velocidad de venta por mes**
Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

Descripción sector, actividad inmobiliaria, vías importantes

- **Descripción**
El sector es estrato (2) de la ciudad de Valledupar, con vías de acceso pavimentadas, todos los servicios públicos instalados, cerca colegios, iglesias y parques.

- ¿Tiene conocimiento de desplazamiento forzado en la zona?
No

- ¿Problemas de inseguridad, orden público o emergencia social?
No

- ¿Adecuaciones especializadas que limiten la comercialización?
No

- ¿Mejora comercialización fraccionando?: **No**
- ¿Mejora comercialización demoliendo?: **No**
- ¿Mejora comercialización englobando?: **No**
- ¿Mejora comercialización remodelando?: **No**
- ¿Mejora comercialización cambiando el uso?: **No**
- ¿Mayor y mejor uso es el actual?: **No**

INFORME DE AVALÚO
231200728

Fecha de avalúo: 29/12/2023
Tipo de bien: Casa

Dirección
- CALLE 30 #20-63 CASA LOTE, BARRIO PRIMERO DE MAYO VALLEDUPAR, CESAR

ALIADO

- Aliado
  Tinsa

- Valor comercial COP
  $291.160.269,88
- Tipo de bien
  Casa
- Área lote
  300,0000 m²
- Área Construcción
  176,60 m²

- Solicitante
  CARMEN YANILA PEREA QUINTERO
- Cédula de ciudadanía
  26255293

UBICACIÓN DEL BIEN

Ubicación del Bien

- Municipio
  VALLEDUPAR
- Departamento
  CESAR
- Latitud
  10.453683668
- Longitud
  -73.251449822

INFORMACIÓN DEL BIEN

- Tipo de propiedad
  No Propiedad Horizontal
- Componente en propiedad horizontal
- PH (Total de unidades de la edificación o conjunto) / NPH (total de matrículas)
  1

DESCRIPCIÓN GENERAL

- **Detalle**
  El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de los documentos aportados, ya que se trata de una visita de fachada. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Las áreas consignadas en el presente informe son tomadas de los documentos suministrados y catastro.

- **Limitaciones y/o gravámenes**
  Se aportó certificado de tradición impreso el 27 de noviembre de 2020, en donde se registra en la anotación 19 un embargo a favor de Bancolombia.

GENERAL

- Unidad de negocio
  Bancolombia
- Producto
  Avalúo con visita
- Tipo de crédito
  Crédito comercial / Consumo
- Finalidad del avalúo
  Remate
- Región del activo
  Caribe
- Número de Garantía Banco

MATRÍCULAS

MATRÍCULA	TIPO DE BIEN	USO DEL INMUEBLE
190-35072	Casa	Residencial

Valuador
Juan Sebastian Barrantes Osorio
Tinsa
R.A.A. AVAL-1065617365

Visador
Ana María Vargas
Tinsa
R.A.A. 1018427884

Dando claridad a las estipulaciones de la ley que reglamentan y direccionan el hacer del avaluador, cabe consignar que:
1) El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o al título legal de la misma (escritura). 2) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 3) No se tiene interés presente ni futuro de la propiedad avaluada. No se tiene interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibe.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

ÁREAS DE TERRENO

#	TERRENO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	ÁREAS						
				CATASTRAL	CTL	ESCRITURA	LICENCIA	MEDIDA	TIPO DE ÁREA ADOPTADA	ÁREA ADOPTADA
1	Sin información	190-35072	Área de terreno	300 m²	300 m²	300 m²	0 m²	0 m²	CTL	300 m²

TOTAL 300 m²

ÁREAS DE CONSTRUCCIONES

#	EDIFICACIONES	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	ÁREAS							
				CATASTRAL	CTL	ESCRITURA	LICENCIA	MEDIDA	PERMITIDA POT	TIPO DE ÁREA ADOPTADA	ÁREA ADOPTADA
1	Construcción	190-35072	Área construida	176,60 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	210 m²	Catastral	176,60 m²

SUBTOTAL CONSTRUIDA	SUBTOTAL LIBRE	SUBTOTAL PRIVADA	TOTAL EDIFICACIONES
176,60 m²	0 m²	0 m²	176,60 m²

ÁREA TOTAL MEDIDA	ÁREA TOTAL PERMITIDA POT	% ÁREA MEDIDA VS ÁREA POT	
0 m²	210 m²	CUMPLE	-100,00% -210 m²

OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS

#	EDIFICACIONES	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA / UNIDADES	UNIDAD DE MEDIDA

- **Observaciones sobre las áreas:**
En títulos se registra un área de terreno de 300m2, en catastro registra un área construida de 176m2 medida aprox en campo, se exige I.O:0.7, I.C:2, altura max:3 pisos, aislamiento posterior:3, antejardín:3m. Se liquida el área construida registrada en catastro al ser permitida por norma.

Dando claridad a las estipulaciones de la ley que reglamentan y direccionan el hacer del avaluador, cabe consignar que:
1) El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). 2) El valuador no revelará información sobre la valuación a parte distinta de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 3) No se tiene interés presente ni futuro de la propiedad avaluada. No se tiene interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibe.

MERCADO

SUPERFICIES Y VALORES

Terreno

#	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA ADOPTADA	METODOLOGÍA	VALOR UNITARIO $/M²	FACTOR DE AJUSTE	UNITARIO AJUSTADO $/M²	VALOR TOTAL
1	190-35072	Área de terreno	300,0000 m²	Mercado lote + construcción	$425.000,00	1	$425.000,00	$127.500.000,00
		TOTAL	300,00 m²		$425.000,00			$127.500.000,00

* Nota
Las ofertas corresponden a inmuebles en venta ubicados en el mismo sector del objeto de avalúo, presentan características similares en cuanto a acabados, áreas y tipología constructiva. Se opta por el valor promedio resultante del estudio de mercado.

Edificaciones

#	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA ADOPTADA	METODOLOGÍA	VALOR UNITARIO $/M²	FACTOR DE AJUSTE	UNITARIO AJUSTADO $/M²	VALOR TOTAL
1	190-35072	Área construida	176,6000 m²	Criterio	$1.937.000,00	0,478435	$926.728,60	$163.660.269,88
		TOTAL	176,60 m²		$926.728,60			$163.660.269,88

Depreciación por Fitto y Corvini

#	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	EDAD	VIDA REMANENTE AÑOS	EDAD EN % DE VIDA $/M²	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE AJUSTE	UNITARIO AJUSTADO $/M²
1	1969	100 Años	54 Años	46 Años	54,00%	3	0,478435	$926.728,60

* Nota
Método de costo de reposición, tomando como valor de referencia el INFORME VALORES DE REPOSICIÓN EDIFICACIONES Edición - Mayo 2023 de la entidad.

Dando claridad a las estipulaciones de la ley que reglamentan y direccionan el hacer del avaluador, cabe consignar que:
1) El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o a quien figure en la matrícula inmobiliaria. 2) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicite el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrito de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 3) No se tiene interés presente ni futuro de la propiedad avaluada, ni se tiene interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibe.

MERCADO

Obras complementarias e instalaciones fijas

#	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA / UNIDADES	UNIDAD DE MEDIDA	METODOLOGÍA	VALOR UNITARIO $/M²	FACTOR DE AJUSTE	UNITARIO AJUSTADO $/M²	VALOR TOTAL

TOTAL	No aplica

Nota

TOTAL

Valor por matrícula

MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR TOTAL
190-35072	$291.160.269,88

VALOR DEL INMUEBLE	$291.160.269,88

Dando claridad a las estipulaciones de la ley que reglamentan y direccionan el hacer del avaluador, cabe consignar que:
1) El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura). 2) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicite el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 3) No se tiene interés presente ni futuro de la propiedad avaluada. No se tiene interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibe.

MERCADO LOTE + CONSTRUCCIÓN

INFORMACIÓN GENERAL

Investigación de comparables

#	ID	DEPARTAMENTO	CIUDAD	BARRIO / VEREDA	DIRECCIÓN	EDAD	FUENTE
1	1292	CESAR	VALLEDUPAR	PRIMERO DE MAYO	CL 30 # 19-35 - VALLEDUPAR, CESAR	30	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/primero-de-mayo/valledupar/3595578
2	1293	CESAR	VALLEDUPAR	PRIMERO DE MAYO	KR 20 # 25-44 - VALLEDUPAR, CESAR	30	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-valledupar-primero-de-mayo-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/MC4704784
3	1294	CESAR	VALLEDUPAR	PRIMERO DE MAYO	KR 18E # 28-88 - VALLEDUPAR, CESAR	35	https://vivainmobiliaria.co/inmueble/casalote-en-el-barrio-primero-de-mayo/

ANÁLISIS DE LOS FACTORES

Información de factores

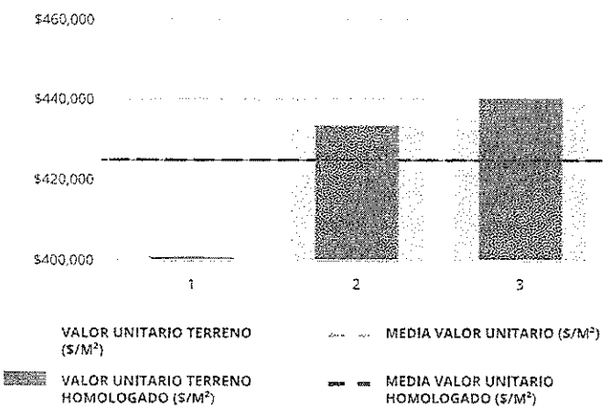
#	PRECIO TOTAL	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
1	$150.000.000,00	0.900	$135.000.000,00	80,00 m²	$450.000,00	$36.000.000,00
2	$280.000.000,00	0.950	$266.000.000,00	170,00 m²	$800.000,00	$136.000.000,00
3	$260.000.000,00	0.900	$234.000.000,00	120,00 m²	$600.000,00	$72.000.000,00

		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN											
#	VALOR DEL TERRENO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDIFICACIÓN	FACTOR EDAD	FACTOR UBICACIÓN / PISO	FACTOR SUPERFICIE	FACTOR RESULTANTE	VALOR DE TERRENO HOMOLOGADO	ÁREA TERRENO	VALOR UNITARIO TERRENO	VALOR UNITARIO TERRENO HOMOLOGADO
1	$150.000.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	X 1,00	$99.000.000,00	247,00 m²	$400.809,72	$400.809,72
2	$280.000.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	X 1,00	$130.000.000,00	300,00 m²	$433.333,33	$433.333,33
3	$260.000.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	X 1,00	$162.000.000,00	368,00 m²	$440.217,39	$440.217,39
								PROMEDIO			$424.786,81	$424.786,81

Dando claridad a las estipulaciones de la ley que reglamentan y direccionan el hacer del avaluador, cabe consignar que:
1) El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). 2) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo la hará con autorización escrita de esta. Salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 3) No se tiene interés presente ni futuro de la propiedad avaluada. No se tiene interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibe.

MERCADO LOTE + CONSTRUCCIÓN

ESTADÍSTICA

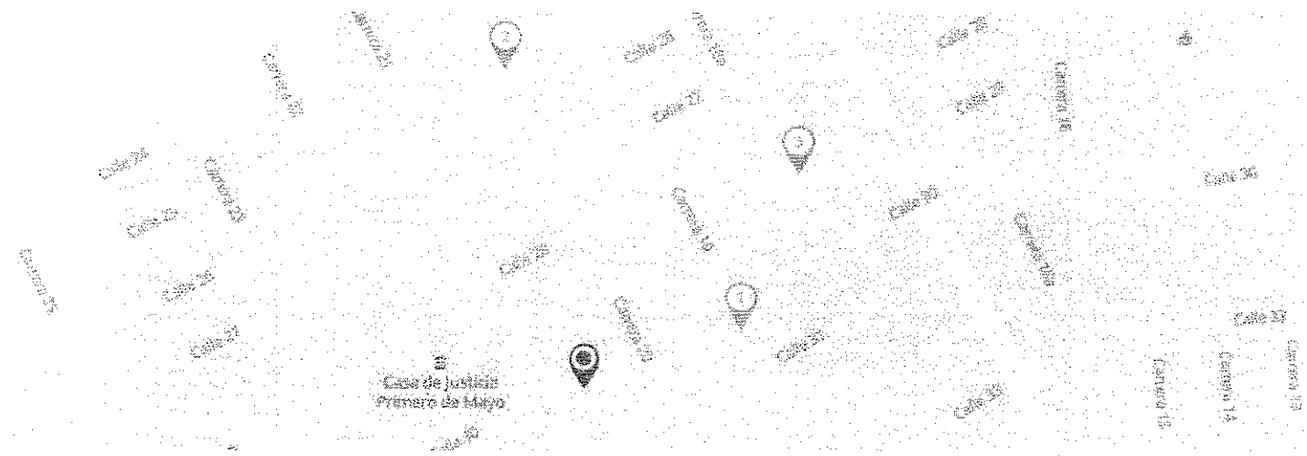


	VALOR UNITARIO ($/M²)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO ($/M²)
LÍMITE INFERIOR	$403.738,69	$403.738,69
LÍMITE SUPERIOR	$445.834,93	$445.834,93
MEDIA	$424.786,81	$424.786,81
MEDIANA	$433.333,33	$433.333,33
MODA	N/A	N/A
RANGO	$39.407,67	$39.407,67
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$21.048,12	$21.048,12
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,95%	4,95%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,53%	-1,53%

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO ($/M²)	MEDIA	**$425.000,00**

- **Diagnóstico valores de referencia**
Las ofertas corresponden a inmuebles en venta ubicados en el mismo sector del objeto de avalúo, presentan características similares en cuanto a acabados, áreas y tipología constructiva. Se opta por el valor promedio resultante del estudio de mercado.

PLANO DE UBICACIÓN Y COMPARABLES

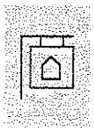


CONCLUSIONES

RESUMEN GENERAL DE TASACIÓN

- Resultados de los métodos

ENFOQUE	VALOR TOTAL COP
Mercado	$291.160.269,88



- Valor comercial COP
  $291.160.269,88
- Valor asegurable %
  56,21%
- Valor asegurable COP
  $163.660.269,88

PROPORCIONAL POR MATRÍCULA

190-35072

TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA ADOPTADA $/M^2$	UNITARIO AJUSTADO	VALOR TOTAL
Área de terreno	300,00 m²	$425.000,00	$ 127.500.000,00
Subtotal	**300,00**		**$127.500.000,00**

EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA ADOPTADA $/M^2$	UNITARIO AJUSTADO	VALOR TOTAL
Área construida	176,60 m²	$926.728,60	$ 163.660.269,88
Subtotal	**176,60**		**$163.660.269,88**

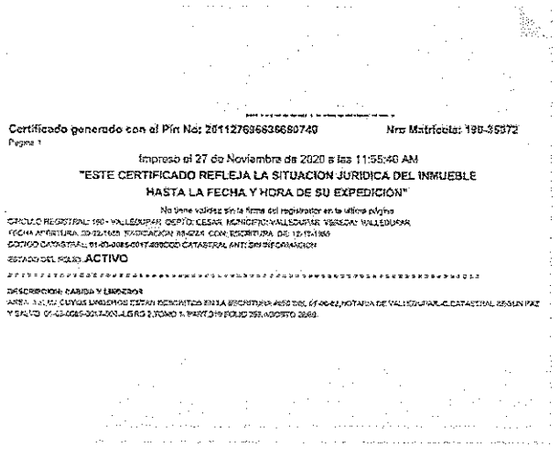
VALOR TOTAL DE LA MATRÍCULA	**$291.160.269,88**
VALOR INTEGRAL / M^2	**$1.648.699,00**

REPORTE FOTOGRÁFICO

Croquis de macrolocalización

Croquis de microlocalización

Áreas de documentos



Certificado generado con el Pin No: 201127696636680740 Nro Matrícula: 190-35372

Pagina 1

Impreso el 27 de Noviembre de 2020 a las 11:55:40 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 20-12-1968 RADICACION: MAYA CON: ESCRITURA DE: 12-11-1968

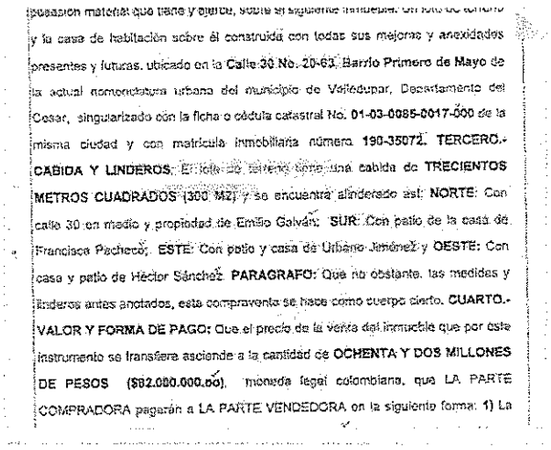
CODIGO CATASTRAL: 01-03-0085-0017-000 CODIGO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

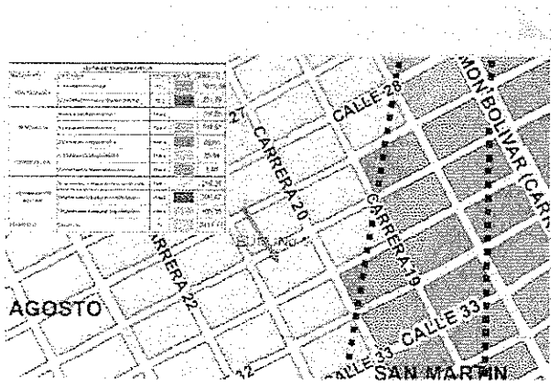
AREA: 300.00 CUYOS LINDEROS ESTAN INCORPORADOS EN LA ESCRITURA 4650 DEL 07-06-84 NOTARIA DE VALLEDUPAR-E CATASTRAL SEGUN PAZ Y SALVO 01-03-0085-001A000 LOTE 3 TOMO 1 PART 319 FOLIO 359 AGOSTO 2668

Áreas de documentos

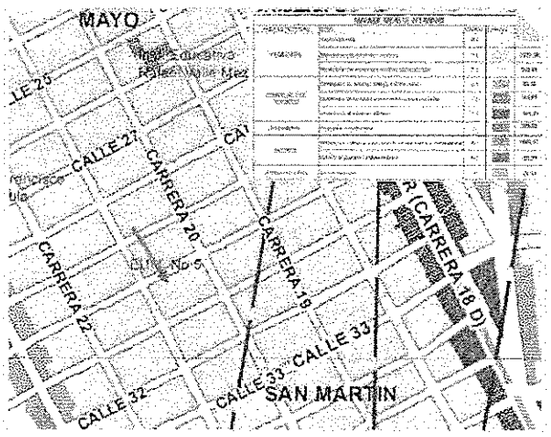


posesión material que tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno y la casa de habitación sobre él construida con todas sus mejoras y anexidades presentes y futuras, ubicado en la **Calle 30 No. 20-63, Barrio Primero de Mayo** de la actual nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, singularizado con la ficha o cédula catastral **No. 01-03-0085-0017-000** de la misma ciudad y con matrícula inmobiliaria número **190-35072. TERCERO.- CABIDA Y LINDEROS:** El lote de terreno tiene una cabida de **TRECIENTOS METROS CUADRADOS (300 M2)** y se encuentra alinderado así: **NORTE:** Con calle 30 en medio y propiedad de Emilio Galván; **SUR:** Con patio de la casa de Francisco Pacheco; **ESTE:** Con patio y casa de Urbano Jiménez y **OESTE:** Con casa y patio de Héctor Sánchez. **PARAGRAFO:** Que no obstante, las medidas y linderos antes anotados, esta compraventa se hace como cuerpo cierto. **CUARTO.- VALOR Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de **OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($82.000.000.oo)**, moneda legal colombiana, que LA PARTE COMPRADORA pagarán a LA PARTE VENDEDORA en la siguiente forma: **1)** La

Plano de usos

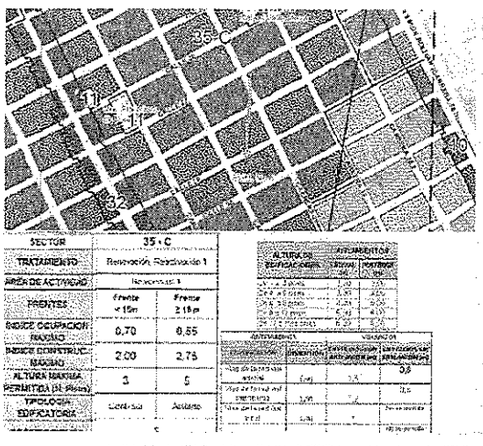


Plano de usos



REPORTE FOTOGRÁFICO

Plano de edificabilidad

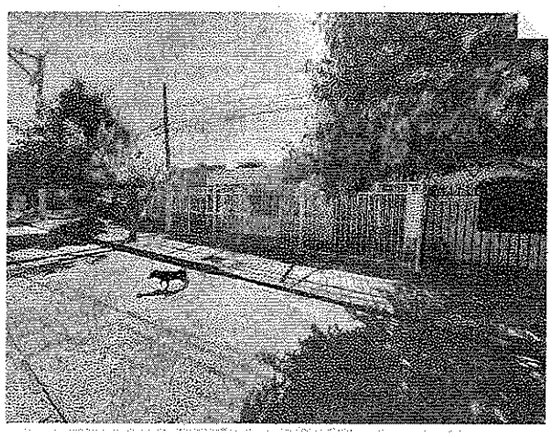


SECTOR	35 - C	
TRATAMIENTO	Renovación, Residencial 1	
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial 1	
FRENTES	Frente < 15m	Frente ≥ 15 m
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,70	0,65
INDICE CONSTRUC MAXIMO	2,00	2,75
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	5
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada

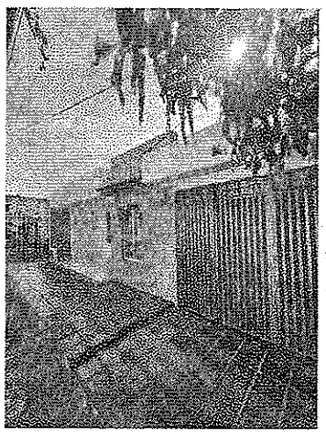
ALTURAS EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	Posterior (m)	Posterior (m)
1 a 3 pisos	3	3
4 a 5 pisos	5	5
6 a 8 pisos	6	6
9 a 12 pisos	8	8

APROVECHAMIENTOS	VOLUMEN DE CONSTRUCCIÓN		
USOS	DENSIDAD	ÍNDICE OCUPACIÓN MÁXIMO (%)	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (%)
Uso de Comercio y servicio	(Una)	0,6	3,0
Uso de Vivienda multifamiliar	100	0,7	2,5
Uso Dotacional	(Una)	*	Por proyecto

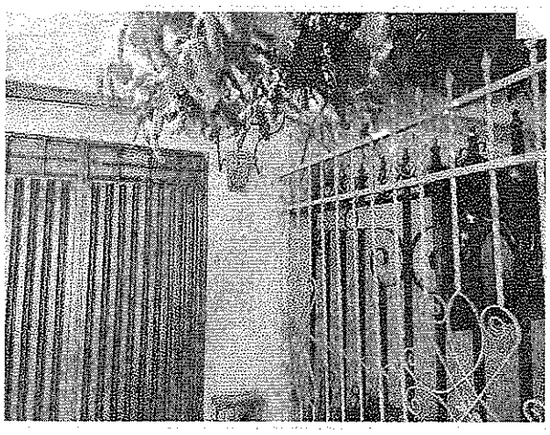
Portada



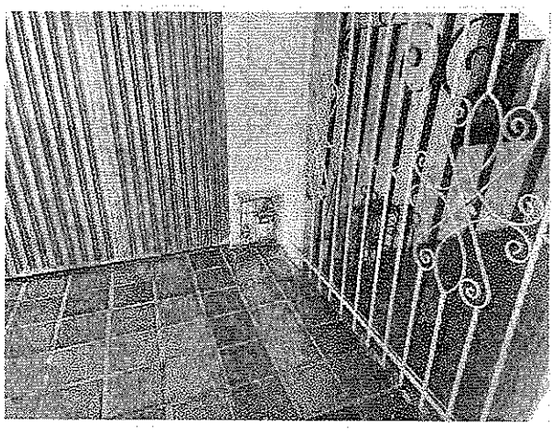
Terraza



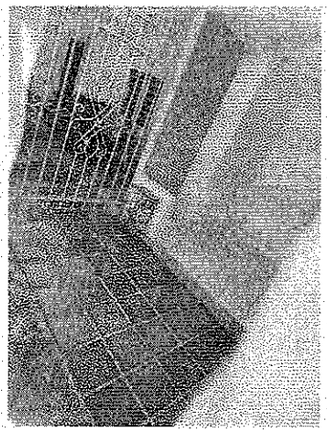
Contador de luz



Contador de gas



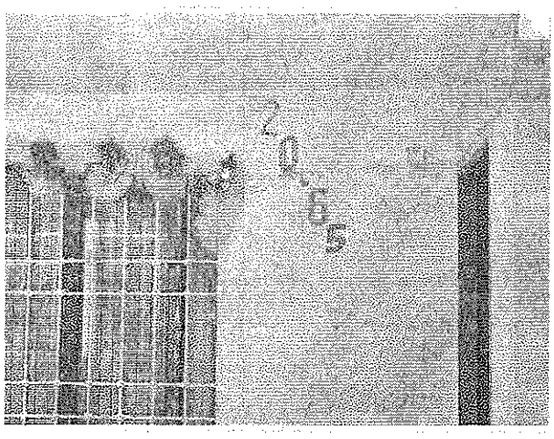
Contador de gas



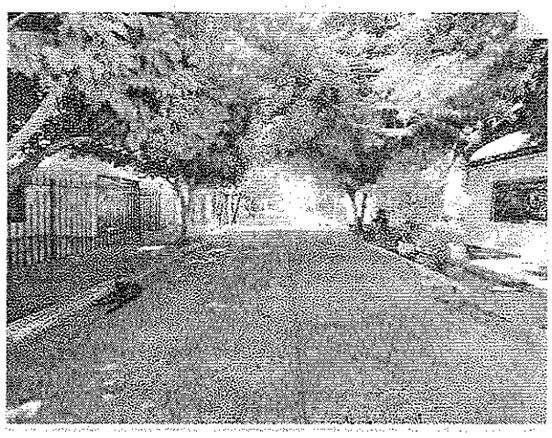
Dando claridad a las estipulaciones de la ley que reglamentan y direccionan el hacer del avaluador, cabe consignar que:
1) El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble, a la propiedad valuada o al título legal de la misma (escritura). 2) El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicite el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 3) No se tiene interés presente ni futuro de la propiedad avaluada. (No se tiene interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas). Nuestras conclusiones no están influenciadas por los valores que reclama.

REPORTE FOTOGRÁFICO

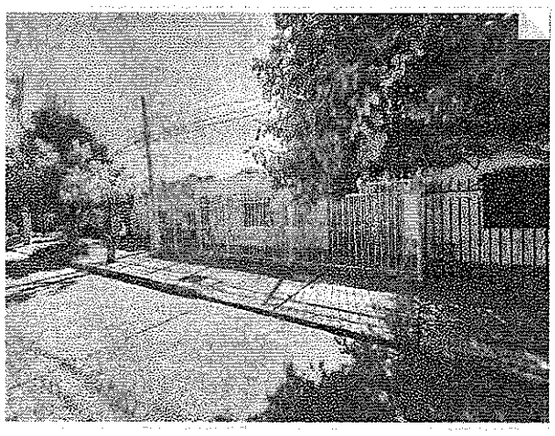
Nomenclatura



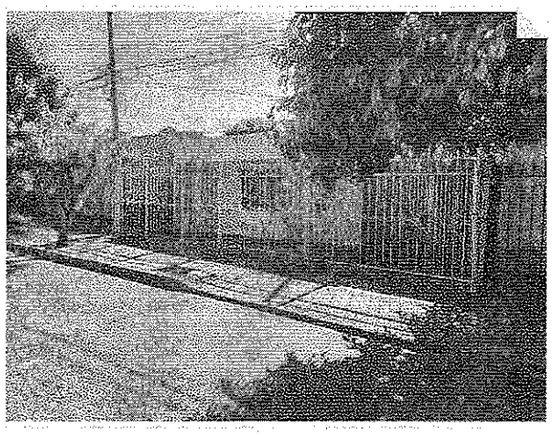
Entorno



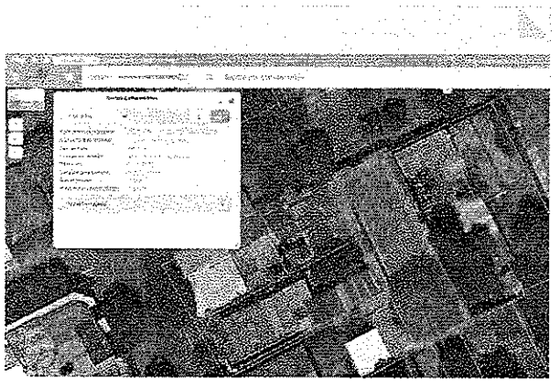
Fachada



Fachada



Identificación catastral



RE: JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL - APORTO AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL ACTUALIZADOS - DTE: BANCOLOMBIA DDO: CARMEN YANILA PEREA DE QUINTERO RAD: 2015-00600

Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Cesar - Valledupar
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 07/02/2024 18:26

Para:Guadalupe Cañas <guescasi@yahoo.com>

Cordial Saludo

Su solicitud ha sido registrada en sistema justicia XXI y será enviada a su respectivo juzgado para su tramite

AZapata

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar
Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia
Teléfono: 57 - 5800688 | ***Mail: csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co***

De: Guadalupe Cañas <guescasi@yahoo.com>
Enviado: miércoles, 7 de febrero de 2024 11:09
Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Cesar - Valledupar <csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL - APORTO AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL ACTUALIZADOS - DTE: BANCOLOMBIA DDO: CARMEN YANILA PEREA DE QUINTERO RAD: 2015-00600

Buenos dias,

Adjunto avaluó comercial y catastral actualizados, y solicito se coloque en traslado el avaluó comercial, en el proceso:
DTE: BANCOLOMBIA
DDO: CARMEN YANILA PEREA DE QUINTERO
RAD: 2015-00600

Guadalupe Cañas de Murgas Abogada Tel: 5746451 Celular: 3008035574-3014091623-3004834893 Email:guescasi@yahoo.com Dir: Cra 11#17-52 Gaitán