

CLAUDIA MERIÑO ÁVILA

ABOGADA

Dirección: Calle 16 No. 12-67 Oficina 201-202

Teléfono: 5885103 Ext.3717

cmerino@cobranzasbeta.com.co



Señor

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: XIMENA ISABEL QUIROZ BRUGES

RADICADO:20001400300120190012200

CLAUDIA CECILIA MERIÑO AVILA, identificada con cédula de ciudadanía N° **49.761.829** de Valledupar, Cesar y portadora de la Tarjeta Profesional No **311.856 del C. S. de la J**, conforme a poder conferido por la entidad demandante para actuar en el proceso de la referencia, de manera atenta y respetuosa, me permito aportar lo siguiente:

● De conformidad con el Art. 444 del Código General del Proceso, me permito aportar **LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL; \$362.000** incrementado en un cincuenta por ciento (**50%**), **PARA UN VALOR REAL DE \$5.231.000.**

● Así mismo se remite **ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL: \$ 116.522.250,00** considero que es el idóneo para establecer el precio del Inmueble y solicito respetuosamente sea tenido en cuenta a fin de satisfacer la obligación hipotecaria dentro del presente proceso.

Atentamente,

CLAUDIA MERIÑO AVILA

C.C. No. 49.761.829 de Valledupar

T.P. No. 311.856 del C.S. de la J

**MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
OFICINA DE CATASTRO**



CERTIFICADO CATASTRAL MUNICIPAL

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio (Art. 29, de la Resolución 1149 de 2021).

El Municipio de Valledupar, Cesar.

Certifica Que:

XIMENA ISABEL QUIROZ BRUGES CON CC - CÉDULA DE CIUDADANÍA NRO. 1064115244

Se encuentra inscrito en la base de datos catastral, con la siguiente información:

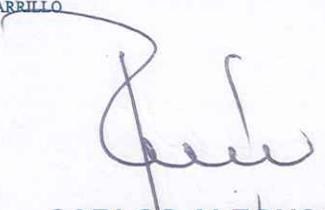
Nro Predial Nal	(Número Predial Nacional: 200010102000003100901900000224)	Destino Económico	HABITACIONAL
Municipio	VALLEDUPAR	Dirección	K 4G 21BIS 220 AP 308
Área Lote	65,97 m ²	Área Construcción	0 m ²
Avalúo	\$ 5.231.000	Número de Ficha	2894180
Vigencia Avalúo	2023	Círculo - Matrícula	190 - 146673

Otros Propietarios

N/D

Válido por 90 días a partir de la fecha expedición. 30/10/2023 Hasta 28/01/2024

Generado por: YANELIS ELENA MESTRE CARRILLO


**CARLOS ALFONSO ARAUJO CASTRO
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL**

"Notas: "La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". Artículo 29 Resolución 1149 de 2021 Instituto Geográfico Agustín Codazzi; en consonancia con el Parágrafo del Artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020. La base de datos catastral de la Alcaldía de Valledupar solo registra información de los municipios para los cuales fue habilitado, es decir, el municipio de Valledupar urbano, rural. El propietario, poseedor u ocupante está obligado a: 1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad, posesión estén incorporados en el catastro, con la información actualizada. 2. Informar al Gestor Catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos jurídicos económicos se asuman en los procesos catastrales. 3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de la información, para el desarrollo de la actividad catastral. 4. Suministrar información veraz y útil, así como participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés. El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue. (Art. 64, Resolución 1149 de 2021 del IGAC)."



Avalúo Comercial de Inmueble Urbano

Tipo de Inmueble	APARTAMENTO
Dirección	Cr 4G # 21 Bis - 220, Ap 308 Smz A Gj 113
Urbanización / Edificio / Conjunto	CANDELARIA SUR
Barrio	San Francisco De Asis
Ciudad / Municipio	VALLEDUPAR
Departamento	CESAR
Solicitante / Comprador	BANCO DAVIVIENDA
Cliente / Propietario / Vendedor	XIMENA ISABEL QUIRÓZ BRUGÉS, C.C. No. 1.064.115.244
Avaluador	JORGE GOMEZ PAVAJEAU. Arquitecto SCA. M.P. No 25700-16784 CND. Registro Abierto de Avaluadores RAA No.AVAL
Fecha	16/11/2022

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

INFORMACION BASICA			
N. SOLICITANTE	BANCO DAVIVIENDA	D. IDENTIFICACION	NIT 860034313-7
BANCO	DAVIVIENDA 051	CONS.	
FECHA AVALUO	13-10-23		
OBJETO AVALUO	Origenación	DIR. INMUEBLE	Crr 4G # 21 Bis - 220, Ap 308 Smz A Gij 113
BARRIO	CANDELARIA SUR		
NOMBRE CONJ. O ED.	San Francisco De Asis		
CIUDAD		COD. DANE	20001
DPTO.	CESAR		
SECTOR UBIC INMUEB	Urbano		
METODOLOGIA VALUATOR	Comparación de Mercado-Reposicion		
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA: Para estimar el valor empleamos la metodología de Comparación de Mercado y aplicamos un ejercicio de Reposición a nuevo.			
INFORMACION DEL BARRIO			
SERVICIOS PUBLICOS	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO	VIAS DE ACESO	AMOBILIAMIENTO URBANO
ACUEDUCTO	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/>	ESTADO BUENO	PARQUES <input type="checkbox"/> ARBORIZACION <input type="checkbox"/>
ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIA <input type="checkbox"/>	PAVIMENTADA <input checked="" type="checkbox"/>	PARADERO ALAMEDAS <input type="checkbox"/>
ENERGIA ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/>	MIXTO <input type="checkbox"/>	ANDENES <input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO <input type="checkbox"/> CICLORUTA <input type="checkbox"/>
GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/>	SARDINELES <input checked="" type="checkbox"/>	Z. VERDES <input type="checkbox"/>
ESTRATO	2	LEGAL BARRIO	APROBADO TOPOGRAF. PLANA TRANSP. BUENA
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION			
El buen nivel del mercado, completa infraestructura de servicios públicos y buenas condiciones del entorno, son factores que le generan buenas perspectivas de valorización al inmueble.			
INFORMACION DEL INMUEBLE			
Descripción otros		Escritura 1050 Not 2 de Valledupar de 13-05-2016.	Codigo catastral 20001-01-02-0310-0224-901
TIPO	Apartamento	M. INMOB. PPAL	190-146673
		M. INMOB. GJ 1	190-147138
		M. INMOB. GJ 4	
		M. INMOB. DP 2	
USO	Vivienda	M. INMOB. PPAL	
		M. INMOB. GJ 2	
		M. INMOB. GJ 5	
		CHIP(Solo Bogota)	
CLASE	Multifamiliar	M. INMOB. GJ 3	
		M. INMOB. DP 1	
INFORMACION DE LA CONSTRUCCION			
NUMERO DE PISOS	4	ESTADO CONSTRUCCION	ESTADO CONSERVACION
NUMERO SOTANOS	0	NUEVA <input type="checkbox"/> TERMINADA <input type="checkbox"/> USADA <input type="checkbox"/> SIN TERMINAR <input type="checkbox"/>	Optimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/> Demolicion <input type="checkbox"/>
VETUSTEZ (AÑOS)	7	EN OBRA AVANCE <input type="checkbox"/> TERMINADO <input type="checkbox"/> REMODELADO <input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA Forticos de concreto FACHADA Graniplast CUBIERTA Placa de concreto
DEPENDENCIAS			
SALA	1	BAÑO SOCIAL	
		BAÑO PRIVADO	1
		BAÑO SERVICIO	1
		JARDIN	
COMEDOR	1	ESTAR HAB.	
		COCINA	1
		PATIO INTERIOR	
		BALCON	1
ESTUDIO	0	HABITACIONES	3
		CUARTO SER.	
		TERRAZA	
		Z. VERDE PRIVADA	
		DESCUBIERT	1
		PRIVADO	1
		SENCILLO	1
		SERVIDUMBRE	
		LOCAL	
		BODEGA	
		OFICINA	
ACABADOS			
PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER. C. METAL. BAÑOS COCINA
ESTADO			
PROPIEDAD HORIZONTAL		DOTACION COMUNAL	
SOM. A PROP. HORIZON	<input checked="" type="checkbox"/>	PORTERIA	<input type="checkbox"/>
NUMERO EDIFICIO		PISCINA	<input type="checkbox"/>
CONJ. O AGRUP. CERRAJ	<input checked="" type="checkbox"/>	GJE VISITA	<input type="checkbox"/>
UNID. POR PISO		BOMBA EYECTORA	<input type="checkbox"/>
UBICACION INMUEB	INTERIOR	Z. VERDE	<input type="checkbox"/>
TOTAL UNIDADES	1	SALON COMUN	<input type="checkbox"/>
		PLANTA ELECTRICA	<input type="checkbox"/>
		OTROS	
		CITOFONO	<input type="checkbox"/>
		TANQUE AGUJ	<input type="checkbox"/>
		JUEGO NIÑOL	<input type="checkbox"/>
		A. ACON. CENTR.	<input type="checkbox"/>
		GINNAS	<input type="checkbox"/>
		SHUT BASURAL	<input type="checkbox"/>
		ASCENSOR	<input type="checkbox"/>
		BICICLETER	<input type="checkbox"/>
		JACUZZI	<input type="checkbox"/>
		CANCHA MUL	<input type="checkbox"/>
		CANCHA SQUASH	<input type="checkbox"/>
		GOLFITU	<input type="checkbox"/>
		EQ. PRESION CUIST	<input type="checkbox"/>
		NUMERO ASCENSORES	<input type="checkbox"/>
ACTIVIDAD EDIFICADORA		COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	
La zona en la que se encuentra el inmueble es un sector que registra un buen índice de construcción en la ciudad.		Se registra una alta demanda de predios en el sector. El fenómeno es creciente por cuenta del mayor índice de edificabilidad permitido actualmente. La oferta es moderada	
TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION		3	
LIQUIDACION AVALUO			
DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA LOTE / TERRENO			\$ 0,00
AREA CONSTRUIDA / PRIVADA	65,00	\$ 1.653.900,00	\$ 107.503.500,00
AREA CONSTRUIDA / PRIVADA			\$ 0,00
GARAJE No.	12,50	\$ 721.500,00	\$ 9.018.750,00
DEPOSITO No.			
VALOR RAZONABLE	\$ 116.522.250,00	VALOR TOTAL AVALUO	\$ 116.522.250,00
VALOR REMANENTE	\$ 13.982.670,00		
VIDA UTIL (Años)	70	ANTIGÜEDAD (Años)	7
		VIDA REMANENTE (Años)	63
CALIFICACION GARANTIA		VALOR UVR DEL DIA	
<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE <input type="checkbox"/> DESFAVORABLE		354,0822	
		VALOR AVALUO EN UVR	
		329.082,48	
OBSERVACIONES			
DIRECCION ANEXOS			
OTRAS DIRECCIONES			
DECLARACION INICIAL: No fue permitido el ingreso al inmueble; en consecuencia, fue autorizada y realizada la visita de fachada; gran parte de los datos fueron tomados de la información del proyecto general y de lo observado desde el exterior. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia simple de: 1) certificados de tradición No. 190-146673 y 190-147138 del 05/03/2019. 2) escritura pública No. 1050 del 13/05/2016 de la Notaría 2 de Valledupar. LOCALIZACION DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra localizado en el sector suroriental del casco urbano de Valledupar, dentro de un conjunto residencial multifamiliar a su vez localizado sobre el costado occidental de la carrera 4G a la altura de la calle 21 Bis de la actual nomenclatura urbana; específicamente el inmueble avaluado está ubicado en el piso 3 de uno de los edificios del conjunto. El inmueble cuenta con un parqueadero privado. DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Apartamento que corresponde a una unidad tipo del conjunto, en 1 nivel; está ubicado en el piso 3 de un edificio de 4 pisos de altura. DEPENDENCIAS: no fue posible conocer las dependencias que conforman el inmueble pero se anexa plano tomado de la información del proyecto. FUENTE DE AREAS: Areas privadas del apartamento y del parqueadero; datos tomados de la documentación suministrada. Coeficiente de copropiedad del apartamento: 0,26%; no hay datos sobre el coeficiente del parqueadero. OTRAS NOTAS: 1) Se observa que el inmueble tiene instalados los medidores de servicios públicos. 2) Aparentemente la edificación no tiene modificaciones o ampliaciones. 3) El código catastral del apartamento es 20001-01-02-0310-0224-901; el del parqueadero es 20001-01-02-0310-0689-901.LA LOCALIZACION GEORREFERENCIADA DEL INMUEBLE ES 10°27'41"N 73°14'01"O AL SUR-ORIENTE DE LA CIUDAD.			
NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR		VISTO BUENO DAVIVIENDA	
C.C./NIT 77.009.914			
REGISTRO S.I.C. 7039499			
REGISTRO PRIVADO_RAA# AVAL-77009914 DE 26/05/2017			
		 JORGE GOMEZ PAVAJEAU	

Linderos del Inmueble

POR EL NORTE:	POR EL SUR:
POR EL ORIENTE:	POR EL OESTE:
CENIT:	NADIR:

ESQUEMA DE DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

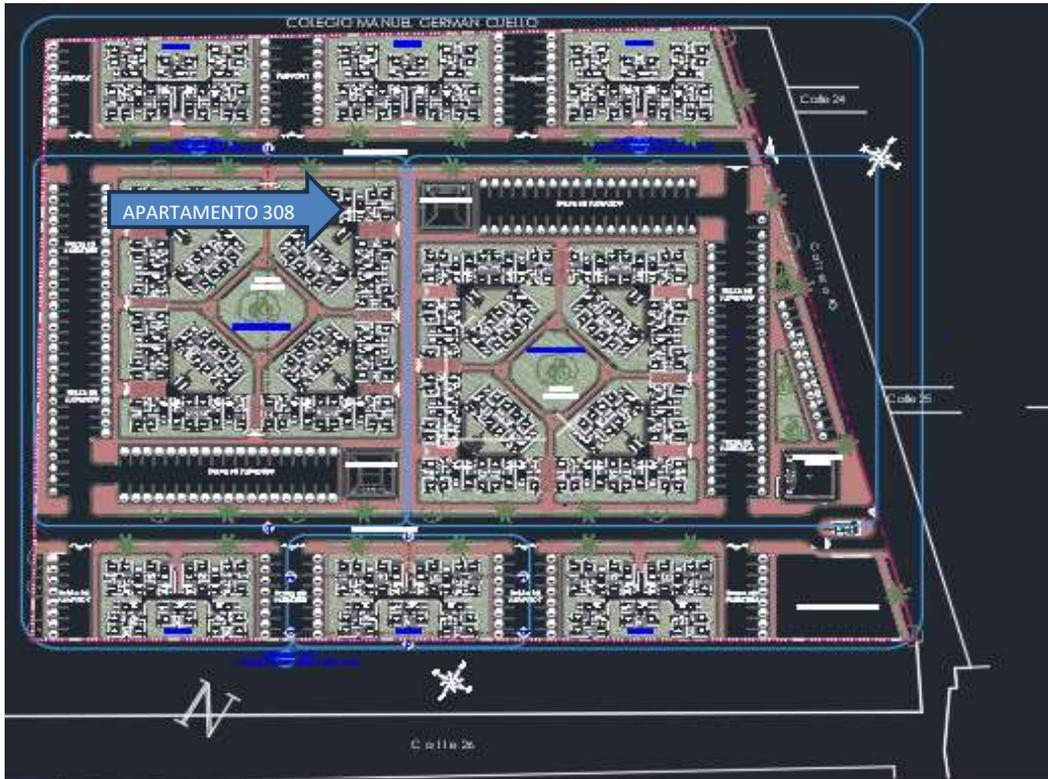


SOLICITANTE: BANCO DAVIVIENDA	Ciudad: Valledupar
DIRECCION : Crf 4G # 21 Bis - 220, Ap 308 Smz A Gj 113SUPERMANZANA A,	Barrio: CANDELARIA SUR



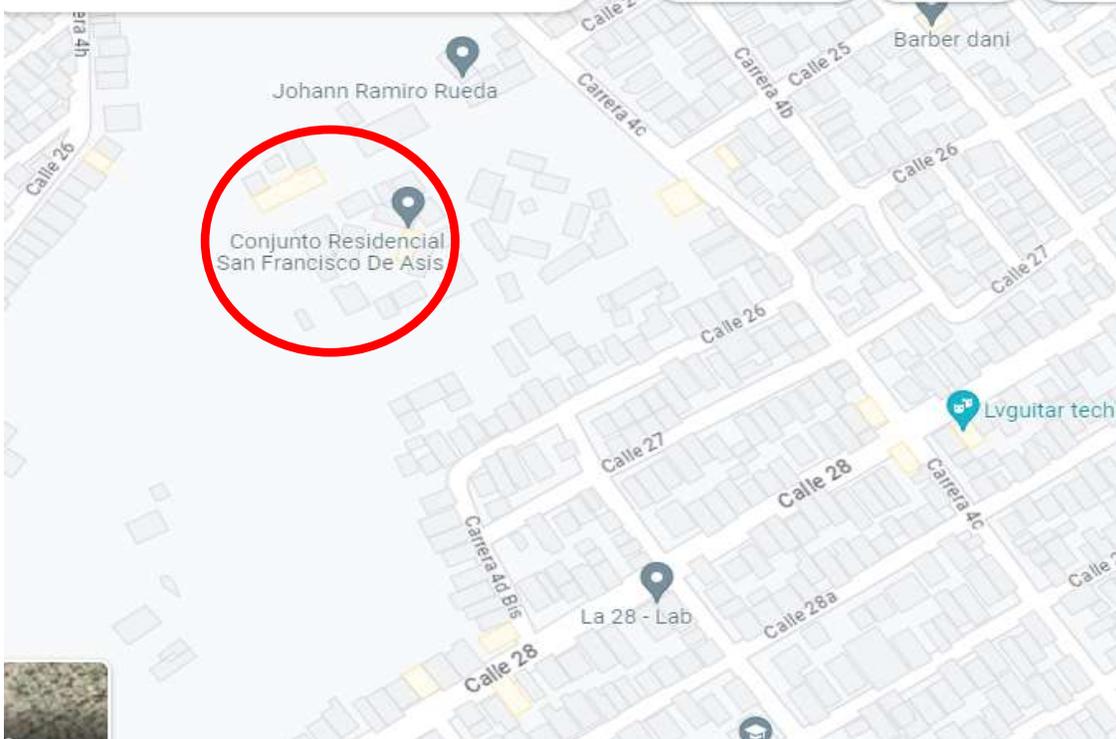
SOLICITANTE: BANCO DAVIVIENDA	Ciudad: Valledupar
DIRECCION : Crr 4G # 21 Bis - 220, Ap 308 Smz A Gj 113SUPERMANZANA A,	Barrio: CANDELARIA SUR

LOCALIZACION EN LA URBANIZACION.



SOLICITANTE: BANCO DAVIVIENDA	Ciudad: Valledupar
DIRECCION : Crr 4G # 21 Bis - 220, Ap 308 Smz A Gj 113SUPERMANZANA A,	Barrio: CANDELARIA SUR

EL SECTOR.



SOLICITANTE: BANCO DAVIVIENDA	Ciudad: Valledupar
DIRECCION : Crr 4G # 21 Bis - 220, Ap 308 Smz A GJ 113SUPERMANZANA A,	Barrio: CANDELARIA SUR

RE: RAD: 20001400300120190012200 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR-CESAR

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

Mar 19/12/2023 9:10

Para: Claudia Cecilia Merino Avila <cmerino@cobranzasbeta.com.co>

Buenos días

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: Claudia Cecilia Merino Avila <cmerino@cobranzasbeta.com.co>

Enviado: martes, 19 de diciembre de 2023 8:10

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

Asunto: RAD: 20001400300120190012200 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR-CESAR

Señores Centro de servicio

Remito memorial conforme a poder conferido para actuar

PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A
DEMANDADO: **XIMENA ISABEL QUIROZ BRUGES**

ASUNTO: ACTUALIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL Y CATASTRAL

Claudia Cecilia Meriño Avila
Abogada Beta Valledupar -Aliado Banco Davivienda
Promociones y Cobranzas Beta S.A
Tel 5885103 Ext 3710 Celular 3126013490

 **Promociones y
Cobranzas Beta S.A.**

AVISO LEGAL : Este mensaje es confidencial, puede contener información

privilegiada y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. esta prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, el BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES no asumen ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos. El presente correo electrónico solo refleja la opinión de su Remitente y no representa necesariamente la opinión oficial del BANCO DAVIVIENDA S.A. y sus FILIALES o de sus Directivos