

Señores

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
AGUACHICA - CESAR**  
E. S. D.

**ASUNTO: PRESENTACION AVALUO CATASTRAL  
REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADOS: LUZ MERY QUIMBAYO CASTAÑEDA  
RAD. 2016-00241**

**BAIRO FADUL NAVARRO ABRIL**, mayor de edad, residente y domiciliado en el Municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.927.005 de Aguachica y Tarjeta Profesional de Abogado número 103.836 del C.S. de la J., obrando en calidad de apoderado judicial del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** me permito solicitar respetuosamente a su despacho, se dé traslado a los avalúos presentados dentro del proceso de la referencia.

Del señor Juez,

Cordialmente,



**BAIRO FADUL NAVARRO ABRIL**  
C.C. No. 18.927.005 de Aguachica  
T.P. No. 103.836 C.S de la Judicatura.



Abogado

**Bairo Fadul Navarro Abril**  
Universidad del Atlántico  
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo  
Universidad Externado de Colombia

Señores

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
AGUACHICA - CESAR**

E. S. D.

**ASUNTO: PRESENTACION AVALUO CATASTRAL  
REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADOS: LUZ MERY QUIMBAYO CASTAÑEDA  
RAD. 2016-00241**

**BAIRO FADUL NAVARRO ABRIL**, mayor de edad, residente y domiciliado en el Municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.927.005 de Aguachica y Tarjeta Profesional de Abogado número 103.836 del C.S. de la J., obrando en calidad de apoderado judicial del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** me permito presentar a su despacho certificado catastral del inmueble de propiedad del demandado, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Del señor Juez,

Cordialmente,

**BAIRO FADUL NAVARRO ABRIL**  
C.C. No. 18.927.005 de Aguachica  
T.P. No. 103.836 C.S de la Judicatura.



## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:** 3040-836458-76931-3198750  
**FECHA:** 10/2/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 49667548 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 20-CESAR
<b>MUNICIPIO:</b> 11-AGUACHICA
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-00-00-0369-0021-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-02-0369-0021-000
<b>DIRECCIÓN:</b> C 1 22 20 LO 1
<b>MATRÍCULA:</b> 196-45370
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 79m2
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 3,888,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	QUIMBAYO CASTANEDA LUZ-MERY	NO TIENE DOCUMENTO	000049667548
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL AGUACHICA** .

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

**NOTA:**

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

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

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

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).



Señores

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL**

**AGUACHICA - CESAR**

E. S. D.

**ASUNTO: PRESENTACION AVALUO COMERCIAL**

**REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO**

**DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**DEMANDADOS: LUZ MERY QUIMBAYO CASTAÑEDA**

**RAD. 2016-00241**

**BAIRO FADUL NAVARRO ABRIL**, mayor de edad, residente y domiciliado en el Municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.927.005 de Aguachica y Tarjeta Profesional de Abogado número 103.836 del C.S. de la J., obrando en calidad de apoderado judicial del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** me permito presentar a su despacho avalúo comercial del inmueble hipotecado, embargado y secuestrado dentro del presente proceso, con el fin de que se le dé el trámite de rigor y posteriormente se decrete el remate.

Del señor Juez,

Cordialmente,



**BAIRO FADUL NAVARRO ABRIL**

C.C. No. 18.927.005 de Aguachica

T.P. No. 103.836 C.S de la Judicatura.

Dirección: Carrera 14 No.13C-60, Oficina 214 Edificio Agora  
Valledupar, Cesar.  
E-mail: rubendariocarrillo@gmail.com  
rdcarrillogarcia@hotmail.com  
Tel-fax: (5) 840626  
Celulares: 3157415341 y 3135576051  
Twitter: @rubendcarrillo  
Facebook: rubendariocarrillo



*Tipo de Inmueble* **Casa**

*Dirección* **Calle 1 # 22-20**

*Urbanización / Edificio / Conjunto* -

*Barrio* **LA SABANITA**

*Ciudad / Municipio* **AGUACHICA**

*Departamento* **CESAR**

*Solicitante / Comprador* **BANCO DAVIVIENDA (antes Luz Mery Quimbayo Castañeda, C.C. No. 49.667.548)**

*Cliente / Propietario / Vendedor* **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

*Perito Avaluador* **RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA**  
Arquitecto SCA. M.P. No.0870008488ATL  
Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465

*Fecha* **26 de diciembre de 2020**



FEDELONJAS  
Miembro

**Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-77007465**

## INFORME DE AVALUO COMERCIAL

<b>INFORMACION BASICA</b>	
N. SOLICITANTE <b>BANCO DAVIVIENDA S.A.</b>	D. IDENTIFICACION NIT. 860034313-7
ENTIDAD <b>BANCO DAVIVIENDA (antes Luz Mery Quimbayo Castañeda, C.C. No. 49.667.548)</b>	CONS. <b>LA SABANITA</b>
OBJETO AVALUO	FECHA AVALUO <b>26/12/2020</b>
ORIGINACION	DIR. INMUEBLE <b>Calle 1 # 22-20</b>
CIUDAD <b>AGUACHICA</b>	COD. DANE <b>20011</b> DPTO <b>CESAR</b>
SECTOR UBIC. INMUEBLE <b>Urbano</b> METODOLOGIA VALUATORIA <b>Comparación - Reposición</b>	
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA <b>Por tratarse de un inmueble aislado, en urbanización abierta, para estimar el valor del lote empleamos la metodología de Comparación de Mercado, mientras que para calcular el valor de la construcción utilizamos la técnica de Costo de Reposición a Nuevo.</b>	

<b>INFORMACION DEL BARRIO</b>				
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b> ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> PREDIO ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> PREDIO ENERGIA ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> PREDIO GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> PREDIO TELEFONIA <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> PREDIO	<b>USO PREDOMINANTE DEL BARRIO</b> VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIA <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>	<b>VIAS DE ACCESO</b> ESTADO <input checked="" type="checkbox"/> Bueno PAVIMENTADA <input checked="" type="checkbox"/> SI ANDENES <input checked="" type="checkbox"/> SI SARDINELES <input checked="" type="checkbox"/> SI	<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b> PARQUES <input checked="" type="checkbox"/> SI ARBORIZACION <input checked="" type="checkbox"/> SI PARADERO <input checked="" type="checkbox"/> NO ALAMEDAS <input checked="" type="checkbox"/> SI ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> SI CICLORUTAS <input checked="" type="checkbox"/> NO Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/> SI	ESTRATO 03 LEGAL. BARRIO Aprobado TOPOGRAF. Plana TRANSP. Regular <b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b> El buen nivel del mercado, completa infraestructura de servicios públicos, aunque sin pavimento de la vía frente al inmueble, y las buenas condiciones del entorno, son factores que le generan buenas perspectivas de valorización al inmueble.

<b>INFORMACION DEL INMUEBLE</b>	
TIPO <b>Casa</b> Descripción otros <b>NO VIS</b> USO <b>Vivienda</b> CLASE <b>Unifamiliar</b>	M. INMOB. PPAL 1 <b>196-45370</b> M. INMOB. GJ 1 M. INMOB. PPAL 2 M. INMOB. GJ 2 M. INMOB. PPAL 3 M. INMOB. GJ 3 M. INMOB. DP 2 M. INMOB. DP 1 M. INMOB. DP 2 CHIP (Sólo Bogotá)
ESCRITURA No.: <b>2053</b> NOTARIA No.: <b>1</b> FECHA: <b>25/10/2012</b> CIUDAD: <b>Aguachica</b> CODIGO CATASTRAL: <b>01-02-0369-0021-000</b>	
<b>INFORMACION DE LA CONSTRUCCION</b>	
NUMERO DE PISOS <b>1</b> NUMERO DE SOTANOS <b>0</b> VETUSTEZ (AÑOS) <b>8</b>	<b>ESTADO CONSTRUCCION</b> <input type="checkbox"/> NUEVA <input type="checkbox"/> TERMINADA <input checked="" type="checkbox"/> USADA <input type="checkbox"/> SIN TERMINAR <input type="checkbox"/> EN OBRA AVANCE <input type="checkbox"/> TERMINADO <input type="checkbox"/> REMODELADO
<b>ESTADO CONSERVACION</b>	
<input type="checkbox"/> Optimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/> Demolición ESTRUCTURA <input checked="" type="checkbox"/> Mampostería estructural FACHADA <input checked="" type="checkbox"/> Pintura y fachaleta CUBIERTA <input checked="" type="checkbox"/> Teja metálica	
<b>DEPENDENCIAS</b>	
SALA <input checked="" type="checkbox"/> BAÑO SOCIAL <input type="checkbox"/> BAÑO PRIVADO <input checked="" type="checkbox"/> BAÑO SERVICIO <input type="checkbox"/> JARDIN <input type="checkbox"/> GARAJES (TOTAL UNIDADES) <input type="checkbox"/> COMEDOR <input checked="" type="checkbox"/> ESTAR HAB. <input type="checkbox"/> COCINA <input checked="" type="checkbox"/> PATIO INTERIOR <input checked="" type="checkbox"/> BALCON <input type="checkbox"/> CUBIERTO <input type="checkbox"/> USO EXCLUSIVO <input type="checkbox"/> BAHIA COMUNAL <input type="checkbox"/> DOBLE <input type="checkbox"/> DEPOSITO <input type="checkbox"/> BODEGA ESTUDIO <input type="checkbox"/> HABITACIONES <input checked="" type="checkbox"/> CUARTO SERV. <input type="checkbox"/> TERRAZA <input type="checkbox"/> Z. VERDE PRIVADA <input type="checkbox"/> DESCUBIERTO <input type="checkbox"/> PRIVADO <input type="checkbox"/> SENCILLO <input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE <input type="checkbox"/> OFICINA	
<b>ACABADOS</b>	
PISOS <input checked="" type="checkbox"/> Bueno MUROS <input checked="" type="checkbox"/> Bueno TECHOS <input checked="" type="checkbox"/> Bueno C. MADERA <input checked="" type="checkbox"/> Bueno C. METAL <input checked="" type="checkbox"/> Bueno BAÑOS <input checked="" type="checkbox"/> Bueno COCINA <input checked="" type="checkbox"/> Bueno CALIDAD <input checked="" type="checkbox"/> Bueno PISOS <input checked="" type="checkbox"/> Normal MUROS <input checked="" type="checkbox"/> Normal TECHOS <input checked="" type="checkbox"/> Normal C. MADERA <input checked="" type="checkbox"/> Normal C. METAL <input checked="" type="checkbox"/> Normal BAÑOS <input checked="" type="checkbox"/> Normal COCINA <input checked="" type="checkbox"/> Sencilla	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	
SOM. A PROP. HORIZONTAL <input checked="" type="checkbox"/> NO NUMERO EDIFICIOS <input type="checkbox"/> PORTERIA <input type="checkbox"/> PISCINA <input type="checkbox"/> G. VISITANTES <input type="checkbox"/> BOMBA EYECTORA <input type="checkbox"/> Z. VERDES <input type="checkbox"/> SALON COMUNAL <input type="checkbox"/> PLANTA ELECTRICA <input type="checkbox"/> OTROS	
<b>DOTACION COMUNAL</b>	
CONJ. O AGRUP. CERRADA <input checked="" type="checkbox"/> UNID. POR PISO <input type="checkbox"/> CITOFONO <input type="checkbox"/> TANQUE AGUA <input type="checkbox"/> JUEGOS NIÑOS <input type="checkbox"/> A. ACON. CENTRAL <input type="checkbox"/> GIMNASIO <input type="checkbox"/> SHUT BASURAS <input type="checkbox"/> ASCENSOR <input type="checkbox"/> UBICACION INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> TOTAL UNIDADES <input type="checkbox"/> BICICLETERO <input type="checkbox"/> CLUB HOUSE <input type="checkbox"/> CANCHA MULT. <input type="checkbox"/> CANCHA SQUASH <input type="checkbox"/> GOLFITO <input type="checkbox"/> EQ. PRESION CONST. <input type="checkbox"/> NUMERO ASCENSORES <input type="checkbox"/>	

<b>ACTUALIDAD EDIFICADORA:</b> La zona en la que se encuentra el inmueble es un sector que registra un buen índice de construcción en la ciudad, especialmente de edificaciones residenciales en el interior de los barrios, y comerciales sobre los corredores de uso múltiple.	<b>COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA:</b> TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION (MESES) <b>8</b> Se registra una creciente demanda de predios en el sector. La oferta es moderada.
---	--

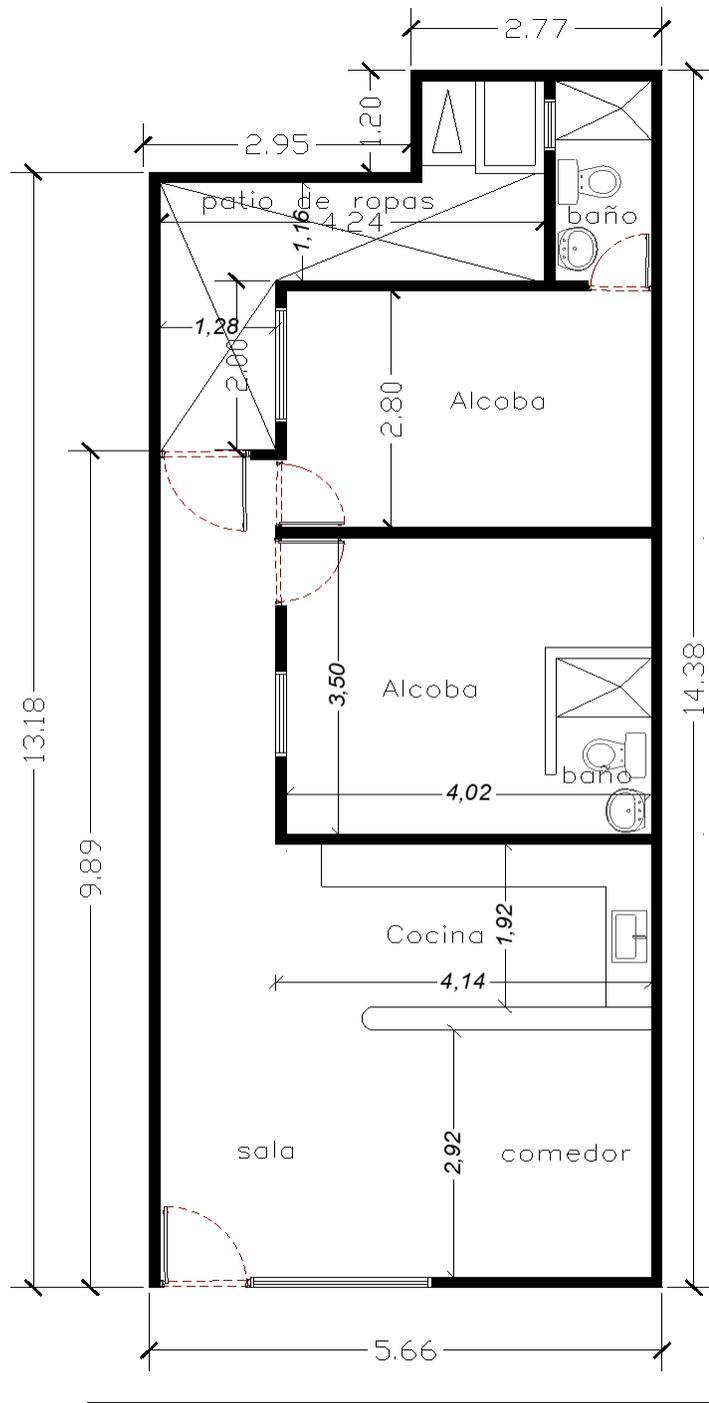
<b>LIQUIDACION AVALUO</b>			
DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO <b>LOTE</b>	79,49	\$ 300.000	\$ 23.847.000
AREA CONSTRUCCION 1 <b>CONSTRUCCION CASA</b>	67,00	\$ 1.200.000	\$ 80.400.000
AREA CONSTRUCCION 2	-	-	-
AREA CONSTRUCCION 3	-	-	-
<b>VALOR RAZONABLE</b>	<b>\$ 104.247.000</b>	<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>	<b>\$ 104.247.000</b>
<b>VALOR REMANENTE</b>	<b>\$ 12.509.640</b>		
<b>VIDA UTIL (Años)</b> <b>70</b>	<b>ANTIGÜEDAD (Años)</b> <b>8</b>	<b>VIDA REMANENTE (Años)</b> <b>62</b>	
<b>VALOR UVR DEL DIA</b> <b>275,3805</b>	<b>VALOR AVALUO EN U.V.R.</b> <b>378.556,22</b>	<b>CALIFICACION GARANTIA</b> <input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE <input type="checkbox"/> DESFAVORABLE	

<b>OBSERVACIONES</b>	
DIRECCION ANEXOS	OTRAS DIRECCIONES
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia simple de: 1) Certificado de tradición No. 196-45370 del 26/10/2016, de la Oficina de Registro de Aguachica. DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y LOCALIZACION: Vivienda unifamiliar con uso y destinación económica residencial, en un piso de altura, localizada en el sector centro norte del casco urbano de Aguachica, sobre el costado sur de la Calle 1 entre Carreras 22 y 23 de la actual nomenclatura urbana. DEPENDENCIAS: Ver plano anexo. DESCRIPCION DEL SECTOR: Registramos predominancia del uso residencial en la mayor parte de la zona con presencia de desarrollos comerciales sobre los corredores de uso múltiple. Observamos que el área está en acelerado proceso de consolidación, con infraestructura de servicios y vías pavimentadas parcialmente. FUENTE DE AREAS: Área del lote: dato tomado de la documentación suministrada. Área de construcción: dato tomado de la medida física levantada en el sitio. ESTADO DE LA GARANTÍA: Se observa aparente estado de solidez y estabilidad estructural de la edificación. La propiedad se califica como garantía Favorable. OTRAS OBSERVACIONES: 1) El inmueble cuenta con todos los medidores de servicios públicos básicos.	

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR  <b>RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA</b> Arquitecto SCA C.C. / NIT. <b>77.007.465</b> REGISTRO S.I.C. <b>RAA No. AVAL-77007465</b> REGISTRO PRIVADO	VISTO BUENO
---	-------------

Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA S.A.	Ciudad:	AGUACHICA
Dirección:	Calle 1 # 22-20	Barrio:	LA SABANITA

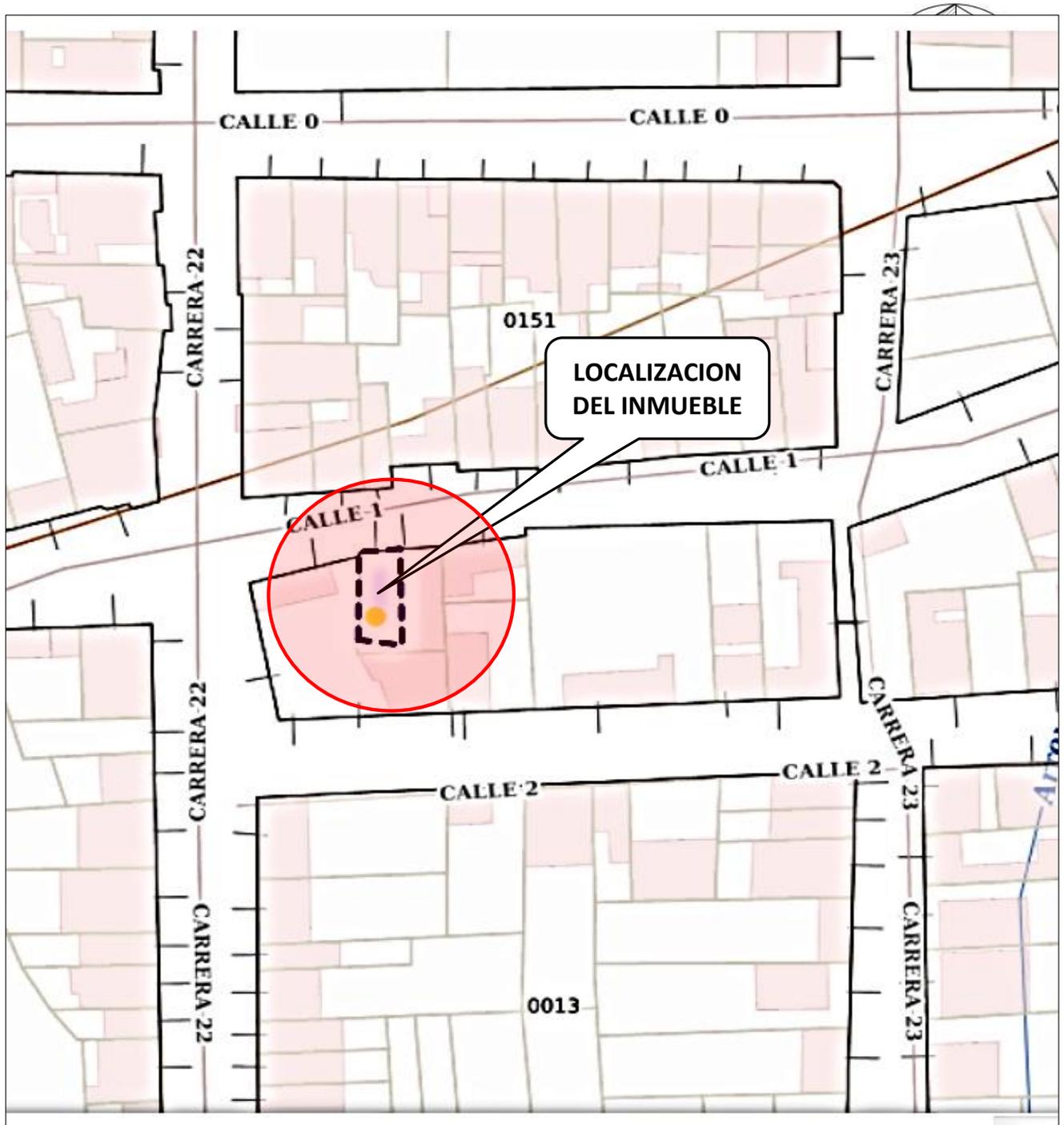
**PLANO DEL INMUEBLE**



CALLE 1 No. 22-20

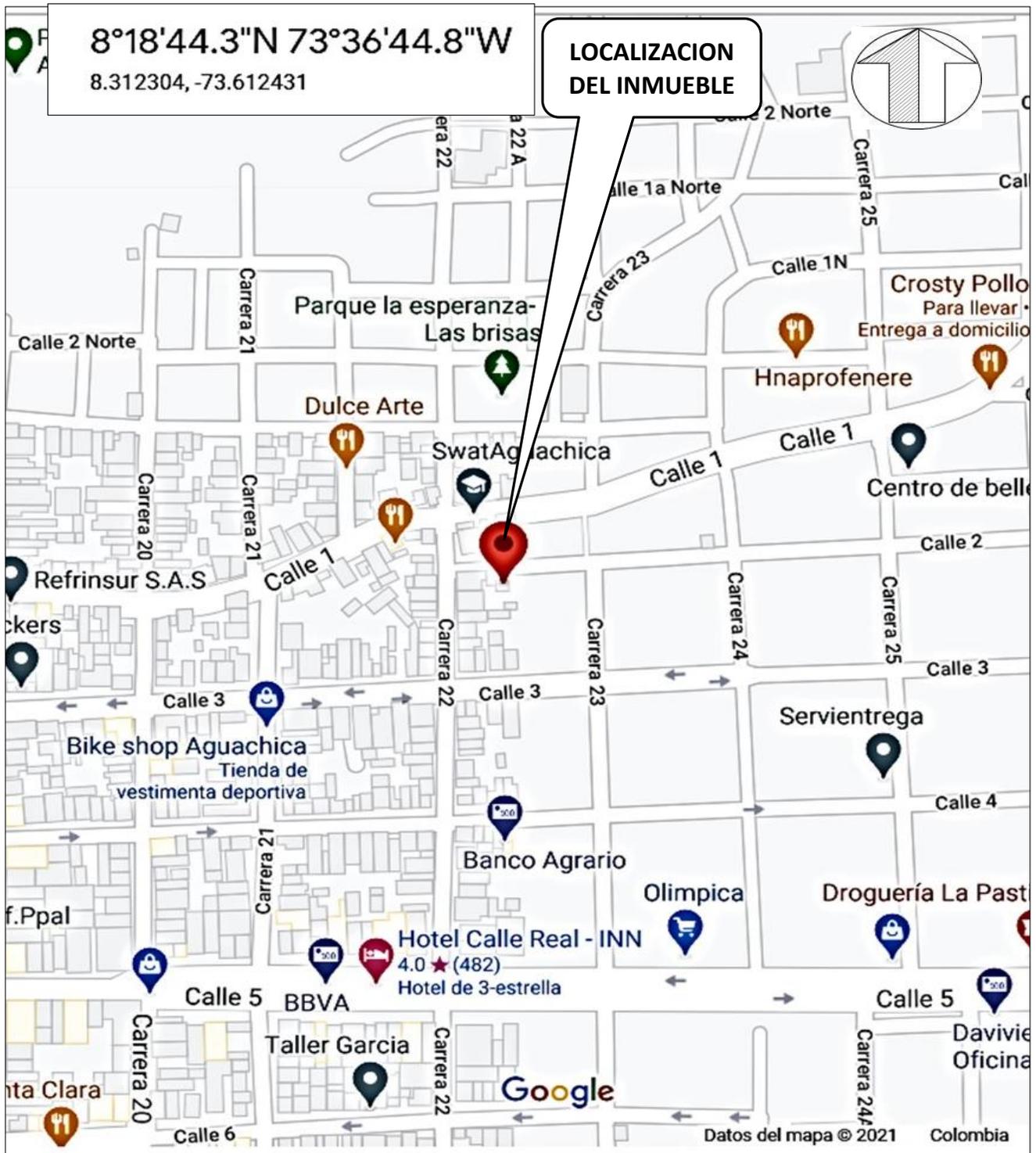
Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA S.A.	Ciudad:	AGUACHICA
Dirección:	Calle 1 # 22-20	Barrio:	LA SABANITA

**LOCALIZACION PREDIAL**



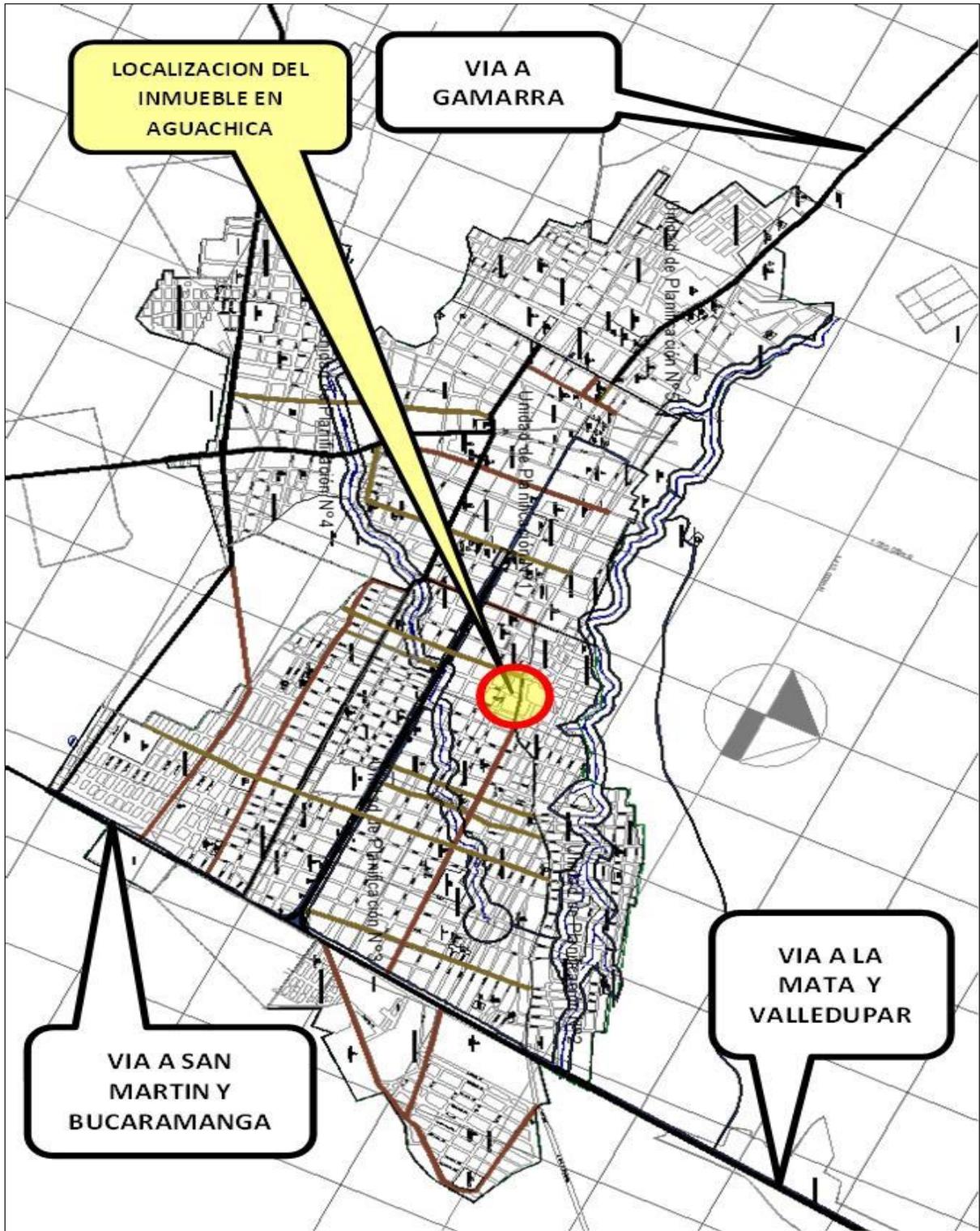
Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA S.A.	Ciudad:	AGUACHICA
Dirección:	Calle 1 # 22-20	Barrio:	LA SABANITA

LOCALIZACION EN EL SECTOR



Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA S.A.	Ciudad:	AGUACHICA
Dirección:	Calle 1 # 22-20	Barrio:	LA SABANITA

**LOCALIZACION EN LA CIUDAD**



Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA S.A.	Ciudad:	AGUACHICA
Dirección:	Calle 1 # 22-20	Barrio:	LA SABANITA

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



FACHADA DEL INMUEBLE



ENTORNO



ZONA SOCIAL



COCINA



ALCOBA



BAÑO



FOTOS COMPLEMENTARIAS