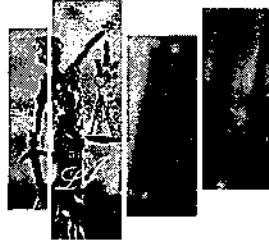


CLAUDIA MERIÑO ÁVILA
ABOGADA

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

Teléfono: 5885103 Ext.37171

cmertino@cobranzasbeto.com.co



Señores:

**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE VALLEDUPAR**

E. S. D.

REF. Proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A

DEMANDADO: CHARLIE MANUEL MONTAÑO CARRILLO

RADICADO: 20001400300720190107500

CLAUDIA MERIÑO AVILA, en mi calidad de representante judicial de la parte demandante, de conformidad con nuestra normatividad vigente, CGP Artículo 444 numeral 4 Presento avalúo catastral y comercial del inmueble embargado y secuestrado así:

AVALÚO CATASTRAL: \$20.737.000 incrementado en un cincuenta por ciento (50%), PARA UN VALOR REAL DE **\$31.105.500**.

AVALÚO COMERCIAL: \$62.690.000 allego el avalúo comercial por considerar que es el idóneo para establecer el precio del Inmueble y solicito respetuosamente sea tenido en cuenta este último, a fin de satisfacer la obligación hipotecaria dentro del presente proceso.

Igualmente, solicito que se dé traslado por el término legal a este avalúo para los fines correspondientes.

Del señor Juez, atentamente,

CLAUDIA MERIÑO AVILA

C.C. No. 49.761.829 de Valledupar

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



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.:
FECHA:

6435-718477-96490-0
27/5/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CHARLIE MANUEL MONTAÑO CARRILLO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 7574844 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:1-VALLEDUPAR
NÚMERO PREDIAL:01-03-00-00-0346-0901-9-05-05-0003
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-03-0346-0117-901
DIRECCIÓN:MZ 5 IN 5 AP 503
MATRÍCULA:190-159934
ÁREA TERRENO:0 Ha 29.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:48.9 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 20,737,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CHARLIE MANUEL MONTAÑO CARRILLO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	7574844
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para INTERESADO.

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.

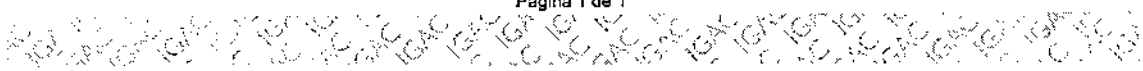
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

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, Versalles 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.



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



Avalúo Comercial de Inmueble Urbano



Tipo de Inmueble Casa

Dirección DIAGONAL 23 # 61-38 APARTAMENTO No. 503 DEL INTERIOR
5 MANZANA 5 ETAPA 1

Urbanización / Edificio / Conjunto CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR

Barrio PARQUES DE BOLIVAR

Ciudad / Municipio VALLEDUPAR

Departamento CESAR

Solicitante / Comprador BANCO DAVIVIENDA

Cliente / Propietario / Vendedor CHARLIE MANUEL MONTAÑO CARRILLO, C.C. No. 7.574.844

Perito Avaluador RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA

Arquitecto SCA. M.P. No.0870008488ATL
Registro Abierto de Avaluadores RAA No.AVAL-77007465
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar y Fedelonjas.

Fecha 5 de junio de 2015



Registro Abierto de Avaluadores RAA No.AVAL-77007465

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

INFORMACION BASICA	
N. SOLICITANTE BANCO DAVIVIENDA	D. IDENTIFICACION NIT. 860034313-7
ENTIDAD CHARLIE MANUEL MONTAÑO CARRILLO, C.C. No. 7.574.844	CONS.
FECHA AVALUO 5/06/2015	
OBJETO AVALUO ORIGINACION	DIR. INMUEBLE DIAGONAL 23 # 61-38 APARTAMENTO No. 503 DEL INTERIOR 5 MANZANA 5 ETAPA 1
BARRIO PARQUES DE BOLIVAR	NOM. CONJ. O EDIF. CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR
CIUDAD VALLEDUPAR	COD. DANE 20001 DPTO. CESAR SECTOR UBIC. INMUEBLE Urbano METODOLOGIA VALUATORIA Comparación de Mercado
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA Por tratarse de una edificación sometida a régimen de propiedad horizontal, para estimar el valor de la propiedad empleamos la metodología de Comparación de Mercado.	

INFORMACION DEL BARRIO	
SERVICIOS PUBLICOS	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO
ACUEDUCTO ☒ SI ☐ NO	VIVIENDA ☒ COMERCIO ☐
ALCANTARILLADO ☒ SI ☐ NO	INDUSTRIA ☐
ENERGIA ELECTRICA ☒ SI ☐ NO	MIXTO ☐
GAS NATURAL ☒ SI ☐ NO	OTRO ☐
TELEFONIA ☒ SI ☐ NO	
VIAS DE ACCESO	AMOBILIAMIENTO URBANO
ESTADO ☒ Bueno	PARQUES ☒ SI ARBORIZACION ☒ SI
PAVIMENTADA ☒ SI	PARADERO ☒ NO ALAMEDAS ☒ NO
ANDENES ☒ SI	ALUMBRADO ☒ SI CICLORUTAS ☒ NO
SARDINELES ☒ SI	Z. VERDES ☒ SI
ESTRATO ☒ 01 LEGAL. BARRIO ☒ Aprobado TOPOGRAF. ☒ Plana TRANSP. ☒ Regular	
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	
TIPO Casa	DESCRIPCION OTROS VIS
USO Vivienda	M. INMOB. PPAL 1 190-159934
CLASE Multifamiliar	M. INMOB. GJ 1
ESCRITURA No.: 2928	NOTARIA No.: 1 FECHA: 4/08/2016
CIUDAD: Valledupar	CODIGO CATASTRAL: 01-03-0346-0168-901
INFORMACION DE LA CONSTRUCCION	
NUMERO DE PISOS 1	ESTADO CONSTRUCCION
NUMERO DE SOTANOS 0	☒ NUEVA ☐ TERMINADA ☐ USADA ☐ SIN TERMINAR
VETUSTEZ (AÑOS) 5	☐ EN OBRA AVANCE ☒ 100% ☐ TERMINADO ☐ REMODELADO
ESTADO CONSERVACION ☐ Optimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo ☐ Demolicion	
ESTRUCTURA Pórticos de concreto FACHADA Grafiplast CUBIERTA Placa de concreto	
DEPENDENCIAS	
SALA ☒ BAÑO SOCIAL ☐ BAÑO PRIVADO ☒ BAÑO SERVICIO ☐ JARDIN ☐	GARAJES (TOTAL UNIDADES) ☐
COMEDOR ☒ ESTAR HAB. ☐ COCINA ☒ PATIO INTERIOR ☐ BALCON ☐	CUBIERTO ☐ USO EXCLUSIVO ☐ BAHIA COMUNAL ☐ DOBLE ☐ DEPOSITO ☐ BODEGA ☐
ESTUDIO ☐ HABITACIONES ☒ CUARTO SERV. ☐ TERRAZA ☐ Z. VERDE PRIVADA ☐	DESCUBIERTO ☐ PRIVADO ☐ SENCILLO ☐ SERVIDUMBRE ☐ OFICINA ☐
ACABADOS	
ESTADO ☒ Bueno	MUROS ☒ Bueno
TECHOS ☒ Bueno	C. MADERA ☒ Bueno
C. METAL. ☒ Bueno	BAÑOS ☒ Bueno
COCINA ☒ Bueno	CALIDAD ☒ Normal
PROPIEDAD HORIZONTAL	
SOM. A PROP. HORIZONTAL ☒ SI	NUMERO EDIFICIOS 19
CONJ. O AGRUP. CERRADA ☒ SI	UNID. POR PISO 76
UBICACION INMUEBLE ☒ Interna	TOTAL UNIDADES #
DOTACION COMUNAL	
SOM. A PROP. HORIZONTAL ☒ SI	NUMERO EDIFICIOS 19
CONJ. O AGRUP. CERRADA ☒ SI	UNID. POR PISO 76
UBICACION INMUEBLE ☒ Interna	TOTAL UNIDADES #

ACTUALIDAD 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, especialmente de inmuebles comerciales en los corredores de uso múltiple y expectativas de nuevos proyectos y polos de desarrollo	TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION (MESES) 9 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.

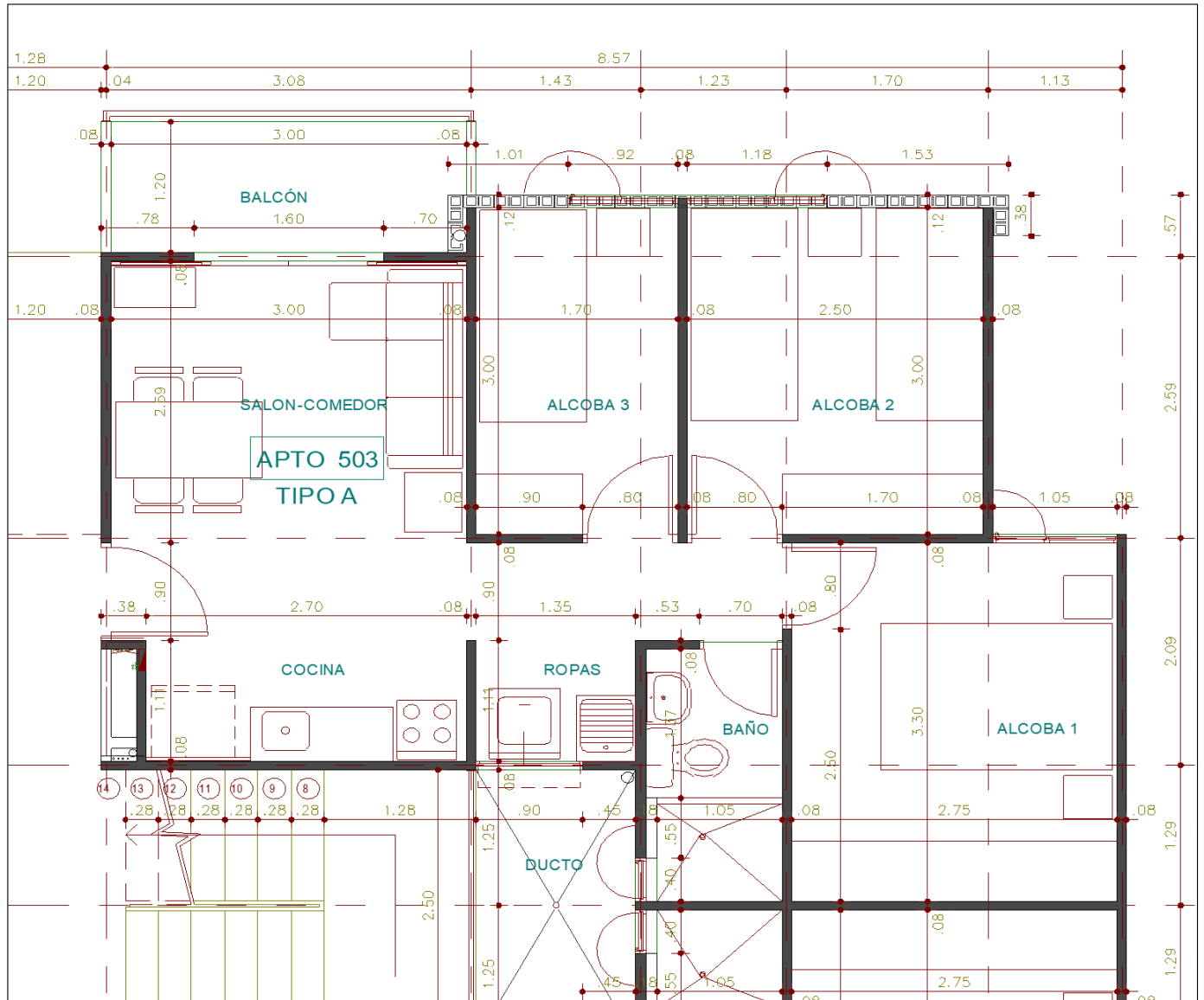
LIQUIDACION AVALUO			
DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	-	\$ -	\$ -
AREA CONSTRUCCION 1	AREA PRIVADA APARTAMENTO	45,80	\$ 1.300.000
AREA CONSTRUCCION 2	AREA PRIVADA BALCÓN	3,60	\$ 875.000
AREA CONSTRUCCION 3	-	-	\$ -
VALOR RAZONABLE	\$ 62.690.000	VALOR TOTAL AVALUO:	\$ 62.690.000
VALOR REMANENTE	\$ 7.522.800		
VIDA UTIL (Años)	70	ANTIGÜEDAD (Años)	5
VIDA REMANENTE (Años)	65		
VALOR UVR DEL DIA	281,3525	VALOR AVALUO EN U.V.R.	222.816,57
CALIFICACION GARANTIA	☒ FAVORABLE	☐ DESFAVORABLE	

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. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia simple de: 1) certificado de tradición No. 190-159934 del 12/08/2020. 2) escritura pública No. 2928 del 04/08/2016 de la Notaría 1 de Valledupar. LOCALIZACION DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra localizado en el sector sur del casco urbano de Valledupar, hacia el oriente del corredor vial de la Diagonal 21, salida a Fundación, en el interior de un conjunto residencial multifamiliar. DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Apartamento que corresponde a una unidad tipo del conjunto, en 1 nivel; está ubicado en el piso 4 de un edificio de 5 pisos de altura. DEPENDENCIAS: ver plano anexo. FUENTE DE AREAS: Areas privadas del apartamento y el balcón: datos tomados de la documentación suministrada. Coeficiente de copropiedad: 0,002084%. Se registran además las áreas construidas del apartamento, 45,15 m2, y del balcón, 3,75 m2. OTRAS OBSERVACIONES: 1) Se observa que el inmueble tiene instalados los medidores de servicios públicos. 2) Apparently the edification does not have modifications or expansions. 3) Se conoce que los parqueaderos disponibles en el conjunto son comunales.

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

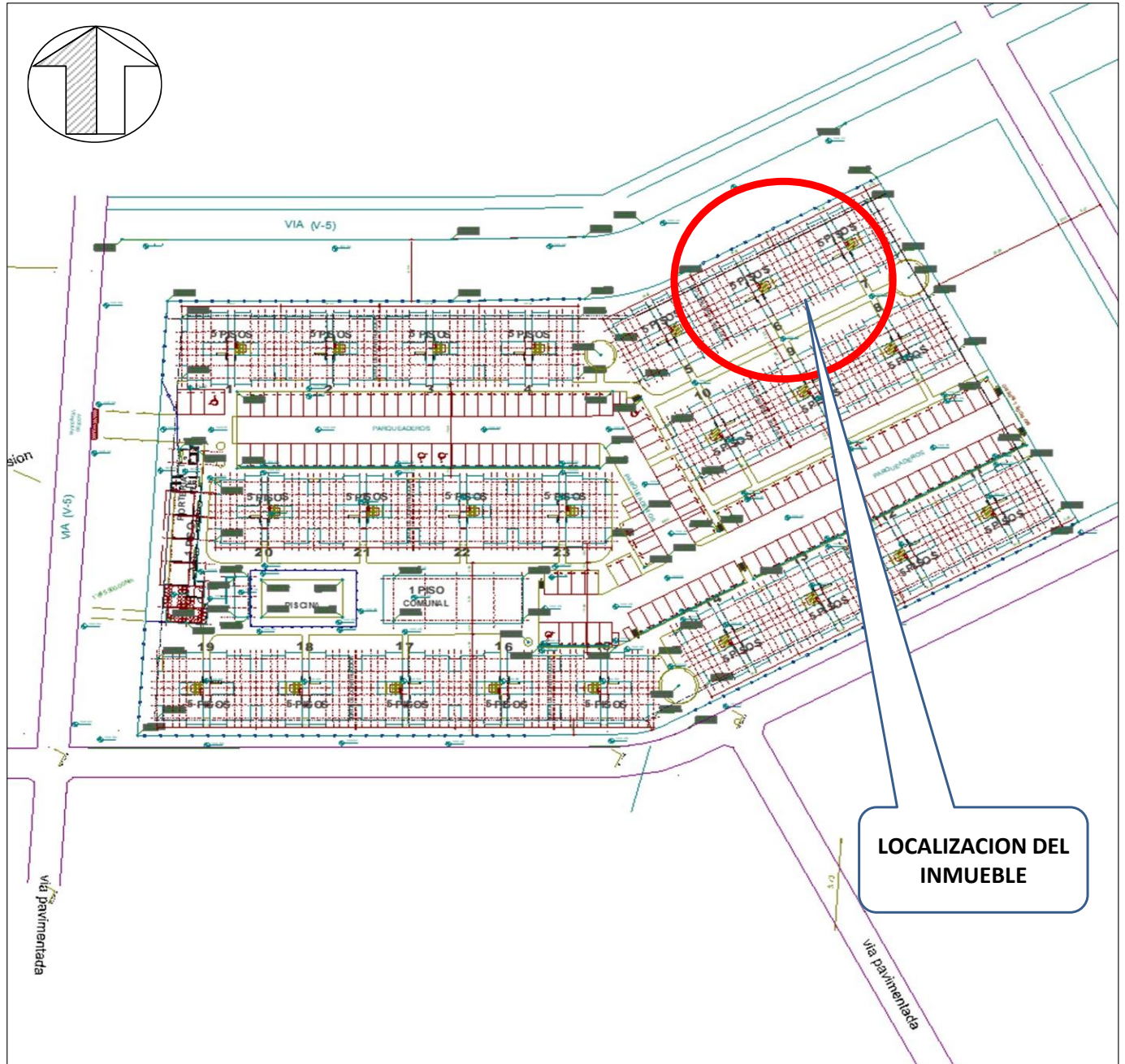
Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA	Ciudad:	VALLEDUPAR
Dirección:	DIAGONAL 23 # 61-38 APARTAMENTO No. 503 DEL INTERIOR 5 MANZANA 5 ETAPA 1	Barrio:	PARQUES DE BOLIVAR

PLANO DEL INMUEBLE



Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA	Ciudad:	VALLEDUPAR
Dirección:	DIAGONAL 23 # 61-38 APARTAMENTO No. 503 DEL INTERIOR 5 MANZANA 5 ETAPA 1	Barrio:	PARQUES DE BOLIVAR

LOCALIZACION PREDIAL

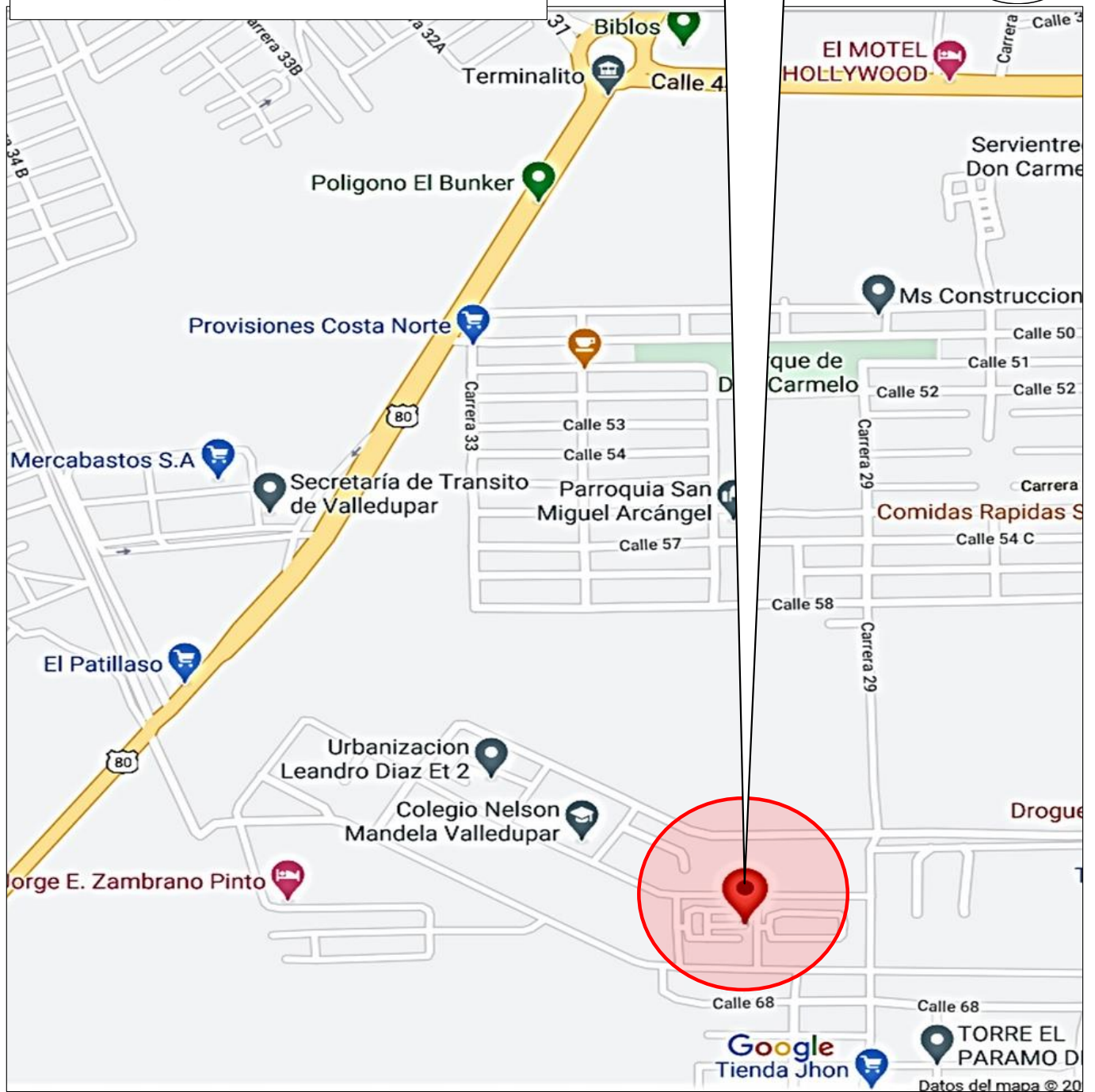
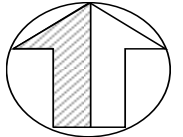


Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA	Ciudad:	VALLEDUPAR
Dirección:	DIAGONAL 23 # 61-38 APARTAMENTO No. 503 DEL INTERIOR 5 MANZANA 5 ETAPA 1	Barrio:	PARQUES DE BOLIVAR

LOCALIZACION EN EL SECTOR

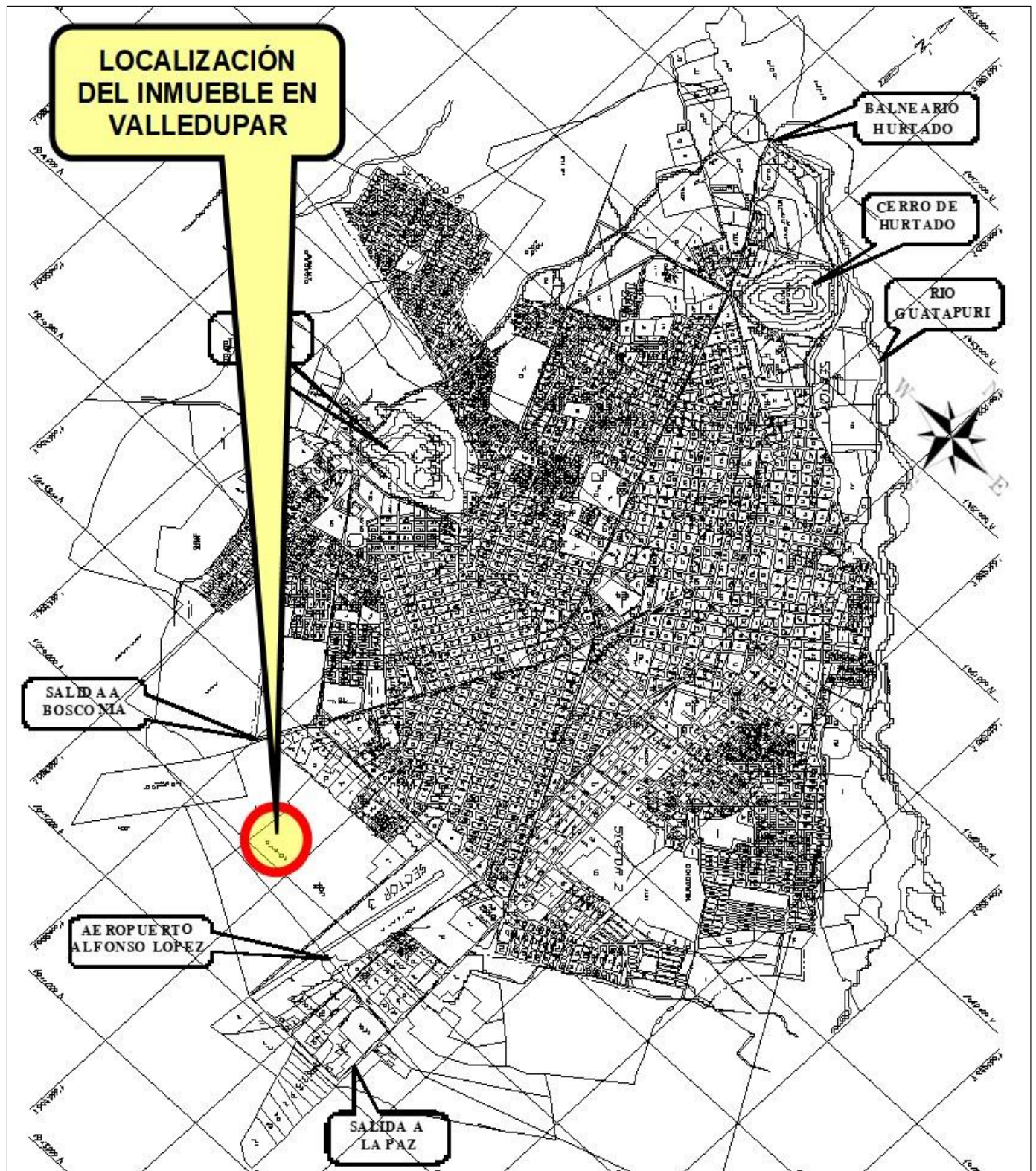
10°26'03.6"N 73°15'38.9"W
10.434324, -73.260813

LOCALIZACION
DEL INMUEBLE



Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA	Ciudad:	VALLEDUPAR
Dirección:	DIAGONAL 23 # 61-38 APARTAMENTO No. 503 DEL INTERIOR 5 MANZANA 5 ETAPA 1	Barrio:	PARQUES DE BOLIVAR

LOCALIZACION EN LA CIUDAD



Solicitante / Comprador:	BANCO DAVIVIENDA	Ciudad:	VALLEDUPAR
Dirección:	DIAGONAL 23 # 61-38 APARTAMENTO No. 503 DEL INTERIOR 5 MANZANA 5 ETAPA 1	Barrio:	PARQUES DE BOLIVAR

REGISTRO FOTOGRAFICO



TORRE DEL APARTAMENTO



SECTOR Y VECINDARIO



ZONA SOCIAL DEL POYECTO



ZONA SOCIAL DEL PROYECTO



NOMENCLATURA DE LA TORRE



NOMENCLATURA DEL APARTAMENTO



FOTOS COMPLEMENTARIAS