RECIBI:LUZ EDITH VEGA R
CITADORA

AVALUO COMERCIAL PROCESO 2019-00291 BANCO CAJA SOCIAL CONTRA LIBIA JOHANA RENGIFO

1

F

Fanny Esther Villamil Rodriguez <favillam1sas@hotmail.com>

Para:

- Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tocancipa

CC:

- libiajohanarengifozapata@hotmail.com

Lun 26/09/2022 2:34 PM

AVALUO 2019-00291 BANCO CAJA SOCIAL S.A. CONTRA LIBIA JOHANA RENGIFO.pdf
1 MB

Cordial saludo:

Para si conocimiento y trámite correspondiente, adjunto avaluó comercial proporcionado por la entidad demandante.

Atentamente.

FANNY ESTHER VILLAMIL RODRIGUEZ

Muchas gracias.Recibido, gracias.Ok. Confirmo recibido.

¿Las sugerencias anteriores son útiles?

Fanny Esther Villamil Rodríguez SAS
GESTIÓN LEGAL-COBRANZAS

Señor:
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TOCANCIPA (CUND.)
E. S. D.

REF: **PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL.**
DE: **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**
CONTRA: **LIBIA JOHANA RENGIFO ZAPATA.**
Nº : **2019-00291**

En mi condición de apoderada de la entidad demandante dentro del proceso en referencia y de conformidad con el artículo 444, numerales 1 y 4 del C.G.P, me permito aportar avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-123760 proporcionado por la entidad demandante, por valor de $ 135´284.000,oo.

Por lo anterior, solicito comedidamente al Señor Juez, se proceda a la aprobación del avaluó comercial y fijar fecha para la práctica del remate.

Del Señor Juez, atentamente.

FANNY ESTHER VILLAMIL RODRIGUEZ
C.C. No. 23.854.516 de Paipa
T.P. No. 45.894 del C.S. de la J.

FANNY ESTHER VILLAMIL RODRIGUEZ
Firmado digitalmente por FANNY ESTHER VILLAMIL RODRIGUEZ
Fecha: 2022.09.26 12:33:53 -05'00'

Carrera 15 No 4-38 Algarra II Zipaquirá (Cund).
Tel:6018510233 – 3245627155.
e-mail: favillam1sas@hotmail.com

Facatativá, septiembre 15 de 2022.

CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL

Identificación Titulares	LIBIA JOHANA RENGIFO ZAPATA C.C. 35.427.980
Dirección:	AP 501 BQ 34 Urb. Torres de San Juan.
Barrio:	Centro poblado Tolima Millenium.
Municipio:	Tocancipá.
Departamento:	Cundinamarca.

En relación con su solicitud, me permito emitir el concepto del posible valor comercial del inmueble de la referencia, según inspección efectuada al sector (No fue posible ingresar al inmueble ya que en comunicación con la empresa CONSULTING SAS. Esta informa que no viene ejerciendo de calidad de secuestre hace más de un año, por lo cual se procede a realizar visita de fachada). Documentos suministrados: Certificado de Tradición No. 176-123760 con fecha de expedición 14 de Agosto del 2019, copia de la Escritura Publica No. 182 protocolizada con fecha 10/03/2014 en la notaría única de Tocancipá, certificado catastral emitido por la agencia catastral de Cundinamarca.

MATRICULA INMOBILIARIA: 176-123760

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
AREA PRIVADA	54,55	$2.480.000	$ 135.284.000,00
CONCEPTO DE VALOR			**$ 135.284.000,00**

(CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.)

El inmueble en mención corresponde a un apartamento ubicado en un quinto piso de la urbanización torres de San Juan más exactamente en el bloque 34, el mismo cuenta con un área privada de 54,55 m2 según área registrada en la Escritura Pública (al momento de la visita solo fue corroborado el lindero del frente, ya que no se tuvo acceso al inmueble).

La edificación de tres (5) pisos, con fachada ladrillo a vista (pintada), cubierta con plancha en concreto impermeabilizada, perfilaría de ventanas en aluminio, puertas de acceso metálicas, cuenta con una vetustez aproximada de once (11) años de acuerdo al sometimiento al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Publica No.1714 protocolizada con fecha 30/11/2011 en la notaría única de Guatavita.

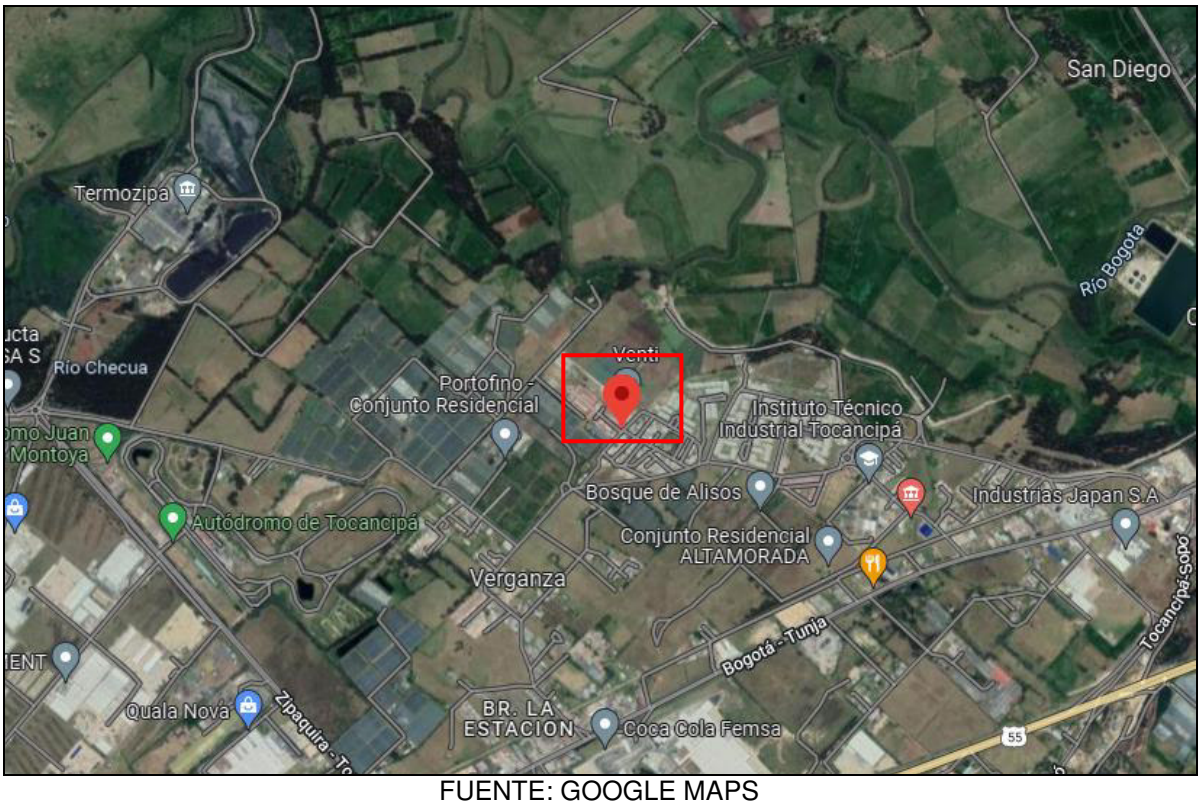
Fuente de áreas utilizadas: El área de terreno fue tomada del Certificado de Libertad y Tradición No. 176-123760 con fecha de expedición 14 de agosto del 2019 y copia de la Escritura Publica no.182 protocolizada con fecha 10/03/2014 en la notaría única de Tocancipá. El área privada construida de la edificación se pudo constatar con un documento jurídico.

Al momento de la visita se evidencio que el apartamento se encuentra en el bloque 34 de la urbanización torres de san juan la cual se encuentra compuesta por 800 apartamentos distribuidos en 40 edificios de 5 pisos.

Estrato: 3
Inmueble VIS.
Código Catastral: 030000000021093490000717.

NORMATIVIDAD URBANIZACIÓN TORRES DE SAN JUAN

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura Publica No. 1714 protocolizada con fecha 30/11/2011 en la notaría Única de Guatavitá.



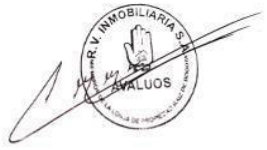
FUENTE: GOOGLE MAPS

1). Documentos suministrados: copia simple del Certificado de Tradición No. 176-123760 con fecha de expedición 14 de agosto del 2019, copia de la Escritura Publica No.182 protocolizada con fecha 10/03/2014 en la notaría única de Tocancipá, certificado catastral emitido por la agencia catastral de Cundinamarca, acta diligencia del secuestre. 2). Observaciones sector: El inmueble está localizado en Centro poblado Tolima Millenium, del municipio de Tocancipá – Cundinamarca, con buena infraestructura urbana y de servicios, vías pavimentadas en buen estado de conservación, disponiendo del anillo vial el verganzo como vías principales para el acceso y desalojo, con estrato socioeconómico tres (3). 3). Al momento de la visita se observó un ambiente de calma y las condiciones de seguridad son normales. 4). Se encuentra en una zona de una demanda moderada y la comercialización de los inmuebles se dan en un plazo medio, 6 meses. 5). Características del Inmueble: Concepto de valor realizado por fachada no se tuvo acceso al inmueble y no se pudo verificar detalles físicos de acabados y dependencias del inmueble. Inmueble VIS. 6). NOTA ÁREAS: Las áreas utilizadas para la liquidación del presente avalúo corresponden a las descritas en documentos suministrados: El bien inmueble cuenta con un área privada de 54,55 m2 según área registrada en la Escritura Pública (al momento de la visita solo fue corroborado el lindero del frente, ya que no se tuvo acceso al inmueble). 7). SALVEDADES: El valor estimado en el presente avalúo se establece a fecha del 15 de septiembre del 2.022, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario. 8). No se pudo verificar si el inmueble es habitado y la disponibilidad medidores de servicios públicos instalados. 9). La nomenclatura fue tomada de la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad aportados. Al momento de la visita se evidencio placa de nomenclatura, la localización del inmueble se corroboro geográficamente y catastralmente. 10). Coordenadas: Latitud: 4,9657458, Longitud: -73,9317244. 11). Se estima una valorización estable. 12). El mercado encontrado fue dentro del mismo sector catastral, donde está ubicado el inmueble. 13). El inmueble se ubica a 200 metros del transporte público. 14). Se tiene en cuenta el marco legal

Ley 1849 del 19 de julio de 2017, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 1708 de 2014 “Código de Extinción de Dominio” y se dictan otras disposiciones. El presente informe de concepto comercial ha sido realizado de acuerdo con la Ley 1849 del 19 de julio de 2017 donde en su artículo 23 adiciona a la Ley 1708 de 2014 un parágrafo al artículo 92 MECANISMOS PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES: “En el evento en que existan circunstancias ajenas al Administrador del Frisco que impidan el acceso al inmueble, podrá efectuarse el estudio teniendo en cuenta los precios de referencia del mercado y variables económicas y técnicas utilizadas por el perito, así como el uso del suelo y la normatividad urbana vigente”. Por solicitud de Caja Social se realiza concepto de valor de fachada al inmueble ya que el cliente no autorizo ingreso. 15). El presente estudio corresponde a un concepto de valor ya que no su tuvo acceso al inmueble, por lo tanto, en el evento que posteriormente se pueda ingresar y se evidencie que las características físicas son sustancialmente diferentes en cuanto a tamaño, estado de conservación y materiales de construcción, la tasación realizada pierde validez y sustentación técnica. 16). El lote en mayor extensión incluyendo construcciones "... se encuentra en zona de amenaza por amenaza por movimientos en masa categoría baja." Según Plan de Ordenamiento Territorial de Tocancipá Cundinamarca. 17). El lote en mayor extensión incluyendo construcciones "... se encuentra en zona de amenaza por inundación categoría baja." Según Plan de Ordenamiento Territorial Tocancipá Cundinamarca.

Este valor corresponde a un inmueble en condiciones normales de uso y deterioro de acuerdo con 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,



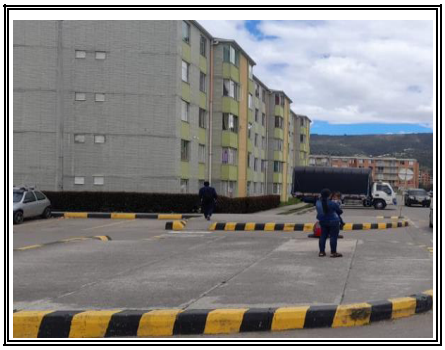
PEDRO ANTONIO RIVERA PACHECO
C.C. 79.592.607

REPRESENTANTE LEGAL

CRISTIAN CAMILO LEÓN ROMERO
AVAL – R.A.A. 1.018.492,751

ING. ADRIANA CAROLINA ROMERO ARDILA

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA

ENTORNO

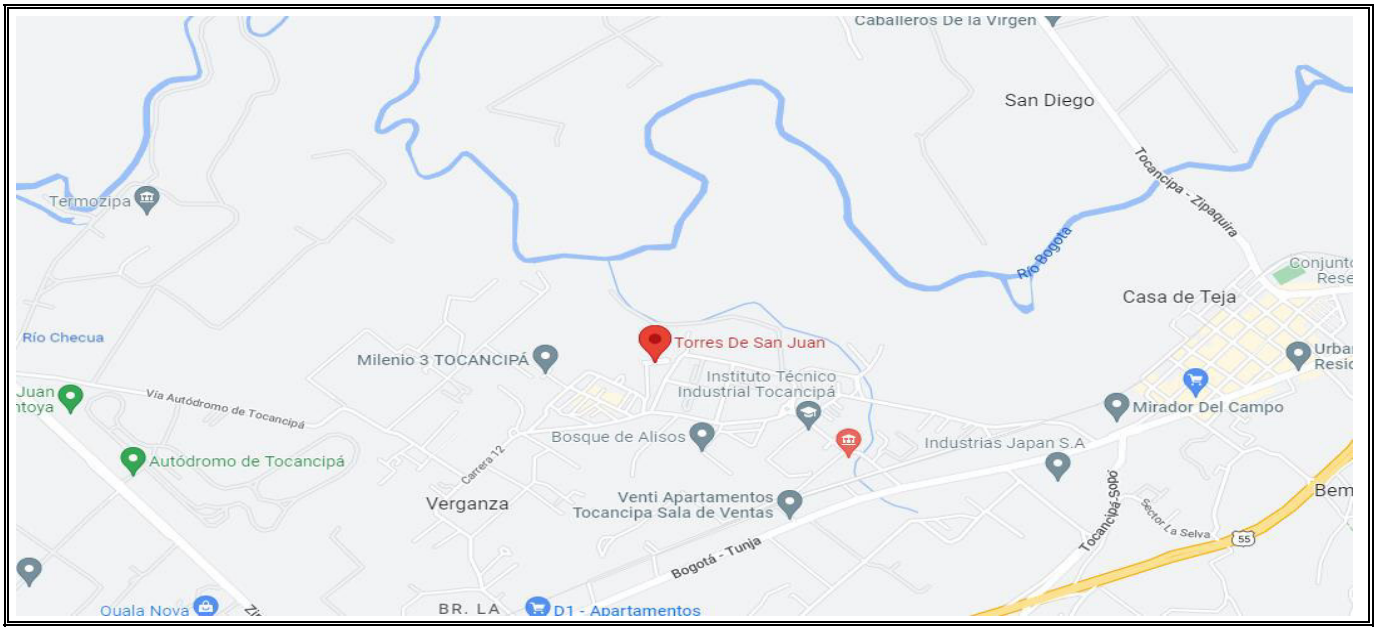
ENTORNO

NOMENCLATURA BLOQUE

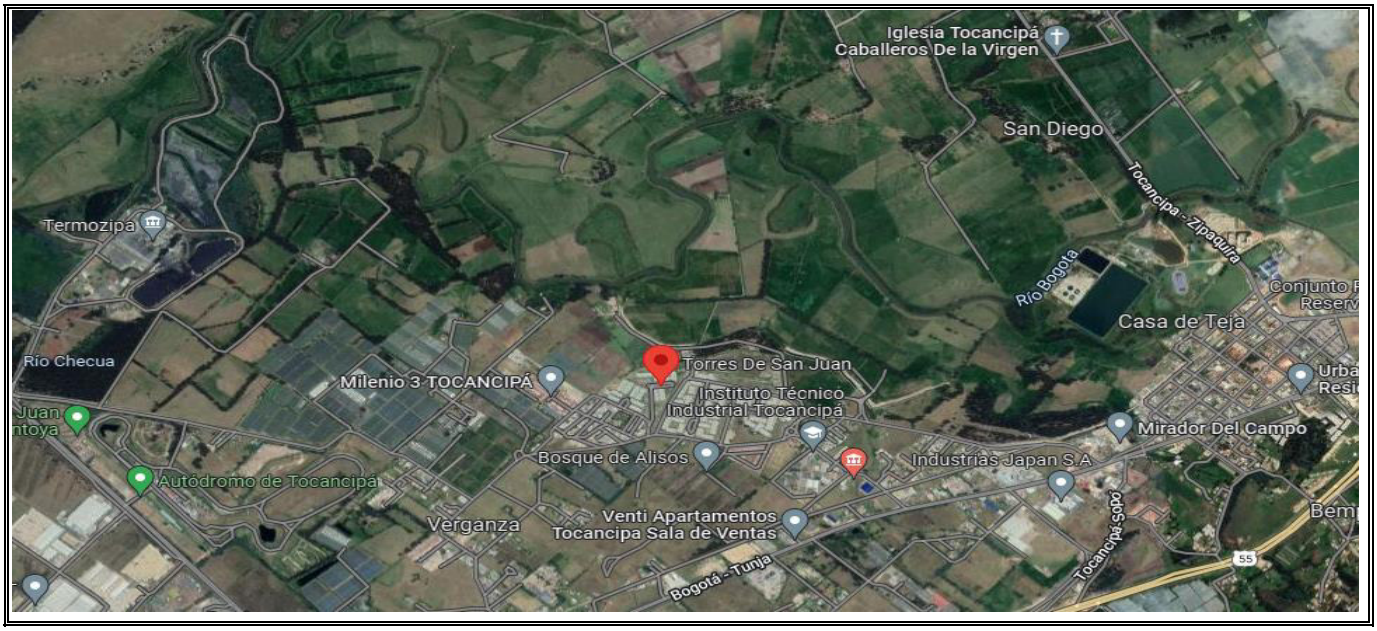
FACHADA BLOQUE

LIBIA JOHANA RENGIFO ZAPATA
CC 35.427.980

PLANOS



PLANO DE LOCALIZACIÓN: AP 501 BQ 34 URB TORRES DE SAN JUAN CENTRO POBLADO TOLIMA MILLENIUM - Fuente: Google Maps



PLANO DE CONFORMACIÓN PREDIAL - Fuente: SINUPOT

LIBIA JOHANA RENGIFO ZAPATA
CC 35.427.980

PIN de Validación: bdb90aee

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CRISTIAN CAMILO LEON ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018492751, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Diciembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018492751.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO LEON ROMERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, 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.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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 de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**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 de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
30 Dic 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 24C # 18-47 SUR
Teléfono: 318472751
Correo Electrónico: icg.leonr@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CRISTIAN CAMILO LEON ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018492751.

El(la) señor(a) CRISTIAN CAMILO LEON ROMERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

bdb90aee

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO

COMPARACIÓN DE MERCADO

DIRECCIÓN Y TIPO		EDAD	No. PISO	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR DEPURADO	VR GARAJES	ÁREA LIBRE M2	ÁREA PRIVADA M2	VR M²	FUENTE Y/O TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES
TORRES DE SAN JUAN P.H.	AP	8	4	$ 145.000.000	3%	$ 140.650.000	$ -	0,00	54,00	$ 2.604.630	3214925942	15-sep-22	TRES ALCOBAS, 1 BAÑO TERMINADO, COCINAS, ZONA DE LAVADO, SALA - COMEDOR.
TORRES DE SAN JUAN P.H.	AP	8	4	$ 155.000.000	3%	$ 150.350.000	$ -	0,00	62,79	$ 2.394.490	3013374330	15-sep-22	TRES ALCOBAS, 1 BAÑO TERMINADO, COCINAS, ZONA DE LAVADO, SALA - COMEDOR.
TORRES DE SAN JUAN P.H.	AP	11	3	$ 145.000.000	3%	$ 140.650.000	$ -	0,00	54,00	$ 2.604.630	3208562112	15-sep-22	TRES ALCOBAS, 1 BAÑO TERMINADO, COCINAS, ZONA DE LAVADO, SALA - COMEDOR.
TORRES DE SAN JUAN P.H.	AP	11	4	$ 130.000.000	3%	$ 126.100.000	$ -	0,00	54,60	$ 2.309.524	3168750265	15-sep-22	TRES ALCOBAS, 1 BAÑO TERMINADO, COCINAS, ZONA DE LAVADO, SALA - COMEDOR.

PROMEDIO 4 DATOS	$ 2.478.318
DESVIACIÓN 4 DATOS	$ 149.920
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,05%
NÚMERO DE DATOS	4
RAÍZ N	2,00
T-STUDENT	1,858
LIMITE SUPERIOR	$ 2.617.594
LIMITE INFERIOR	$ 2.339.043
VR M2 ADOPTADO	$ 2.478.318
VR M2 DEFINITIVO	**$ 2.480.000**

El valor calculado corresponde al estudio de mercado tomando como base ofertas de inmuebles en venta dentro del mismo sector y aledaños, con semejante distribución y uso. El valor unitario asignado al área privada se ajusta a un valor cercano al promedio de los cuatro datos de mercado, conforme a distribución, ubicación, área, acabados y uso. Cabe anotar que los valores del estudio de mercado están sujetos a descuento por pago de contado del 3%.

RELACION DE CASOS (PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO) EN LOS CUALES HAYA SIDO DESIGNADO COMO PERITO DURANTE LOS ULTIMOS 4 AÑOS

FECHA REALIZACION	OBJETO	DIRECCION INMUEBLE	JUZGADO	CIUDAD	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO
12/07/2022	COBRANZA	CL 41A No. 16 85 ESTE // KR 17 ESTE No. 41 - 35	CUARTO CIVIL MUNICIPAL	VILLAVICENCIO	50001400300420190080200	BANCO CAJA SOCIAL	JAIRO ALBERTO CIFUENTES PEREZ	NIGNER ANDREA ANTURI GOMEZ
30/08/2022	COBRANZA	CL 22 No. 1 - 64 INT. 19 AP 504	CIVIL MUNICIPAL	MADRID	2019-1192	BANCO CAJA SOCIAL	JINET ANDREA SOLER GUERRERO	GLORIA YAZMINE BRETON MEJIA
31/08/2022	COBRANZA	KR 14A No. 4B 21 MZ P LO 1	CIVIL MUNICIPAL	FACATATIVA	2019-0233	BANCO CAJA SOCIAL	LUIS ENRIQUE REINA LEON	GLORIA YAZMINE BRETON MEJIA
15/09/2022	COBRANZA	AP 501 BQ 34 URB TORRES DE SAN JUAN CENTRO POBLADO TOLIMA MILLENIUM	PROMISCUO MUNICIPAL	TOCANCIPÁ	2019-00291	BANCO CAJA SOCIAL	LIBIA JOHANA RENGIFO ZAPATA	FANNY ESTHER VILLAMIL RODRÍGUEZ

DECLARACIONES Y/O MANIFESTACIONES

1. DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL DICTAMEN QUE AVALO CON MI FIRMA ES INDEPENDIENTE, SE AJUSTA A LA VERDAD Y CORRESPONDE EN MI LEAL SABER Y ENTENDER A LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DEL INMUEBLE

2. DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NO ME ENCUENTRO INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ART. 50 DEL C.G.P., EN LO QUE ME ATAÑE.

3. LOS METODOS APLICADOS APLICADOS A FIN DE OBTENER EL VALOR DEL BIEN, SON LOS MISMOS QUE HE UTILIZADO EN DICTAMENENES ANTERIORES DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN No. 620 DE 2008 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI Y DEMAS NORMAS QUE RIGEN LA MATERIA.

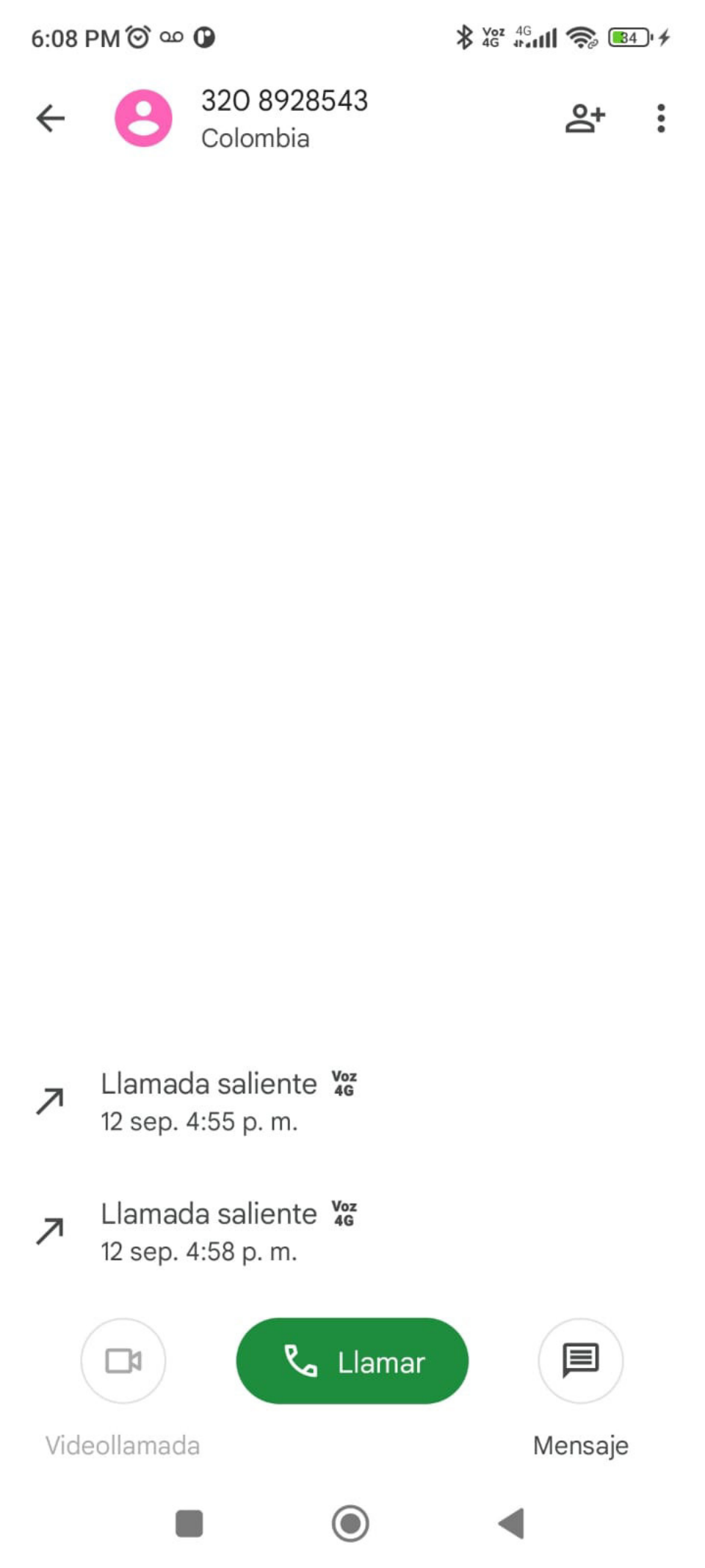
DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME

1. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	X
2. IMPUESTO PREDIAL	X
2. ACTA DILIGENCIA DE SECUESTRO	X
4. CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE	X
5. OTROS (CUAL)	

FIRMA PEDRO RIVERA PACHECO
REPRESENTANTE

FIRMA PERITO:

NOMBRE: CRISTIAN CAMILO LEÓN ROMERO
MATRICULA PROFESIONAL No. 25222-438683 CND
CEDULA: 1018492751 (COPIA ANEXA A ESTE DITAMEN)
R.N.A. No. R.A.A. No. AVAL-1018492751 (COPIAS ANEXAS A ESTE DICTAMEN)
REGISTRO S.I.C. No.:
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE: BOGOTÁ
DIRECCION: CARRERA 24C # 18-47 SUR
CIUDAD: BOGOTÁ
CORREO ELECTRONICO: leoncristian400@gmail.com
TELEFONOS: 318 4721243


6:08 PM
320 8928543
Colombia
Llamada saliente
12 sep. 4:55 p. m.
Llamada saliente
12 sep. 4:58 p. m.
Llamar
Videollamada
Mensaje

6:08 PM
310 8152722
Colombia
Llamada saliente
12 sep. 4:53 p. m.
1 min, 15 s
Llamar
Videollamada
Mensaje