

APORTA AVALUO COMERCIAL 2019-00030 LUZ MERY DIAZ PEREZ

yadira barrera <yadibarrera2010@yahoo.com>

Mié 3/02/2021 2:49 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Arauca - Saravena <jprctosarav@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: YOSELIN VARGAS <josep_jdn@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

APORTA AVALUO LUZ MERY DIAZ PEREZ.pdf;

Señores,
JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVERA
E.S.D.

Cordial saludo,

Por medio del presente correo radico memorial dentro del proceso de la referencia.

Atentamente,

--

Yadira Barrera Vargas
C.C. No. 52.769.709 de Bogotá
TP No. 138.758 del C.S. de la J.
Abogada externa Banco Agrario de Colombia s.a.

Arauca, febrero de 2021

Doctor,

RAFAEL ENRIQUE FONTECHA BARRERA

JUEZ PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVERA - ARAUCA

E. S. D.

REF: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
RADICADO: 2019-00030
DEMANDANTE: Banco Agrario de Colombia S.A.
DEMANDADO: Luz Mery Díaz Pérez

YADIRA BARRERA VARGAS, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Arauca, abogada titulada, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderada judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, NIT800-037.800-8, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 444 del C.G.del P., acudo comedidamente a su despacho con el fin de aportar avalúo comercial del predio ubicado en la carrera 3 No. 5 – 38, Barrio San Martín del municipio de Arauca, departamento de Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria 410-58724, de propiedad de la demandada. Predio que cual se encuentra legalmente embargado, secuestrado y avaluado en:

Avalúo:(\$242.704.674).
DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS

De manera respetuosa, solicito al señor Juez se sirva correr traslado del avalúo allegado, y una vez se emita aprobación del mismo, se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del predio.

Atentamente,



YADIRA BARRERA VARGAS

CC N° 52.769.709 de Bogotá

TP N° 138758 del C. S. de la J.

D.R.

FORMATO A2

CLASIFICACION DEL SUELO:	URBANO
--------------------------	--------

1. INFORMACION BASICA						
DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: BOGOTA		OFICINA: SARAVENA		
DATOS DE LOS CLIENTES						
PRIMER NOMBRE: LUZ	SEGUNDO NOMBRE: MERY	PRIMER APELLIDO: DIAZ	SEGUNDO APELLIDO: PEREZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 37.181.960	TELEFONO: 3112377562	
DIRECCION Y/O UBICACION DEL PREDIO: CARRERA - 3 - No - 5-38		BARRIO: SAN MARTIN	MUNICIPIO: ARAQUITA	DEPARTAMENTO: ARAUCA		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: MIXTO		TIPO DE INMUEBLE: LOCAL		ESTRATO SOCIOECONOMICO: ESTRATO 2		
DATOS DE LOS PROPIETARIOS						
PRIMER NOMBRE: LUZ	SEGUNDO NOMBRE: MARY	PRIMER APELLIDO: DIAZ	SEGUNDO APELLIDO: PEREZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 37.181.960	TELEFONO: 3112377562	
REGISTRO CATASTRAL NRO 81065-10-01-0029-0015-000	MATRICULA INMOBILIARIA 410-58724	ESCRITURA DE ADQUISICION No 138	FECHA DE LA ESCRITURA 20/04/2012	NOTARIA No UNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA ARAQUITA	
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ?	
LATITUD 7°1'38.628" N	LONGITUD 71°25'51.255" W	DESCRIPCION FRENTE AL PREDIO			NO	
FECHA VISITA: 20/11/2020	FECHA INFORME: 28/11/2020		FECHA APLICACION: 25/11/2020			
2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:						
TIPO DE BIEN Bodega-Oficina		SOLUCION HABITACIONAL NO APLICA		TIPO DE CONSTRUCCION Unifamiliar		
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR						
3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:			FUENTE:			
reglamentacion_suelo (desplegable - urbano,rural,expansion urbana,proteccion)			De acuerdo al certificado del uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación Municipal y en concordancia con lo estipulado por el acuerdo No 009 de Septiembre 07 del año 2009, por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) DEL Municipio de ARAQUITA, objeto del presente avalúo se encuentra localizado dentro del área urbana vigente del Municipio y tiene asignado como uso del suelo Zona Residencial con área activa múltiple.			
			Plan de Ordenamiento Territorial			
VIAS DE ACCESO						
VIAS DE ACCESO CARRERA - 3		MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO Asfalto		ESTADO DE CONSERVACION Bueno		
SERVICIOS DE TRANSPORTE Hay servicio de transporte permanente con Taxis de servicio público y busetas de servicio colectivo.			PERSPECTIVAS DE VALORIZACION BUENO POR LA DEMANDA ACTUAL DE VIVIENDA Y TIENE FRENTE SOBRE UNA VIA PRINCIPAL			
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO						
CABIDAD SUPERFICIARIA 245	FUENTE Certificado de Tradicion y Libertad		FRENTE (m) 5,83	FONDO (m) 43	FORMA GEOMETRICA Rectangular	
LINDEROS						
NORTE - CON CARRERA 3 EN 5,83 METROS. - SUR - CON GUSTAVO VELANDIA EN 9,00 METROS - ESTE - CON JUAN DE JESUS TAVERA EN 43,56 METROS - OESTE - CON DOMINGO AREVALO EN 10,15 METROS - CON JOSE HUGO OCHOA EN 24,30 METROS - CON DIMAS AREVALO EN 9,49 METROS						
UBICACION Medianero		PENDIENTE 0 - 3		TOPOGRAFIA Plana		
5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION						
ESTRUCTURA Sistema de Vigas Columna Concreto		FACHADA Hormigón		CUBIERTA Teja de zinc ondulada		
CONDICIONES DE ILUMINACION Natural		CONDICIONES DE VENTILACION Natural		NUMERO DE PISOS 1		NUMERO DE SOTANOS
AREA CONSTRUIDA 235,7		FUENTE DE AREA CONSTRUIDA Medicion		EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS 7		
DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS			ESTADO DE LA	ESTADO DE CONSERVA
BODEGA	1	ladrillo, pafete, pintura, pisos cemento, cubierta laminas de aceroli			Obra Blanca o Terminada	Bueno
BANOS	1	ladrillo, pafete, pintura, pisos ceramica, divisiones en acrilico, cubierta plancha			Obra Blanca o Terminada	Bueno
LOCAL	1	ladrillo, pafete, pintura, pisos tableta roja y cemento, cubierta en cielo raso, laminas de zinc, puertas metalicas.			Obra Blanca o Terminada	Bueno
HABITACION	1	ladrillo, pafete, pintura, pisos cemento, cubierta en aceroli puerta de madera			Obra Blanca o Terminada	Bueno
PATIO	1	ladrillo, malla todo encerrado			Obra Blanca o Terminada	Bueno
PARQUEADEROS						
CUBICULOS O DIVISIONES						
OTROS						
EQUIPAMIENTO ESPECIAL						

6. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y CALCULOS			
METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA			
Justificación de la Metodología:		SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
Teniendo en cuenta que en la zona de influencia y en zonas homogéneas se encontro información de muestras, con las cuales se puede establecer el valor de mercado del bien analizado.			COSTO DE REPOSICIÓN
			RESIDUAL
			CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
		Encuesta	otro_metodologia
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2
Encuesta	OMAR MENDOZA	3115802689	\$500.000
Encuesta	OMAR ALARCON	3202185895	\$600.000
Encuesta	LAURA GARAVITO	3124352873	\$550.000
Encuesta	ANGEL ROJAS	3150291201	\$550.000
Encuesta	GABRIELA DIAZ	3120592588	\$580.000
Encuesta	ROSA ESPINOSA	3129872410	\$550.000
Media Aritmética: $X = x / N$			\$555.000
Desviación estándar: $S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$			33.912
Coefficiente de variación: $V = (S/X) \times 100$			6,11
VALOR TERRENO			
Área	Valor por \$ m2		Valor Total
245	\$555.000		\$ 135.975.000
VALOR CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Local, baños, Bodega, patio encerrado	235,7	\$452.820	\$106.729.674
POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO			
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION	
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	Si hay una buena oferta se vende.	
TOTAL AVALUO			\$ 242.704.674
VALOR EN LETRAS	DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS		


 FIRMA PROFESIONAL EXTERNO
AVALLADOR
William Largo Posada
 C.C. 98.486.290
 NOMBRE DEL AVALUADOR: WILLIAM LARGO POSADA
 NRO DE IDENTIFICACION: C.C. 98.486.290
 NRO RAA: 4013

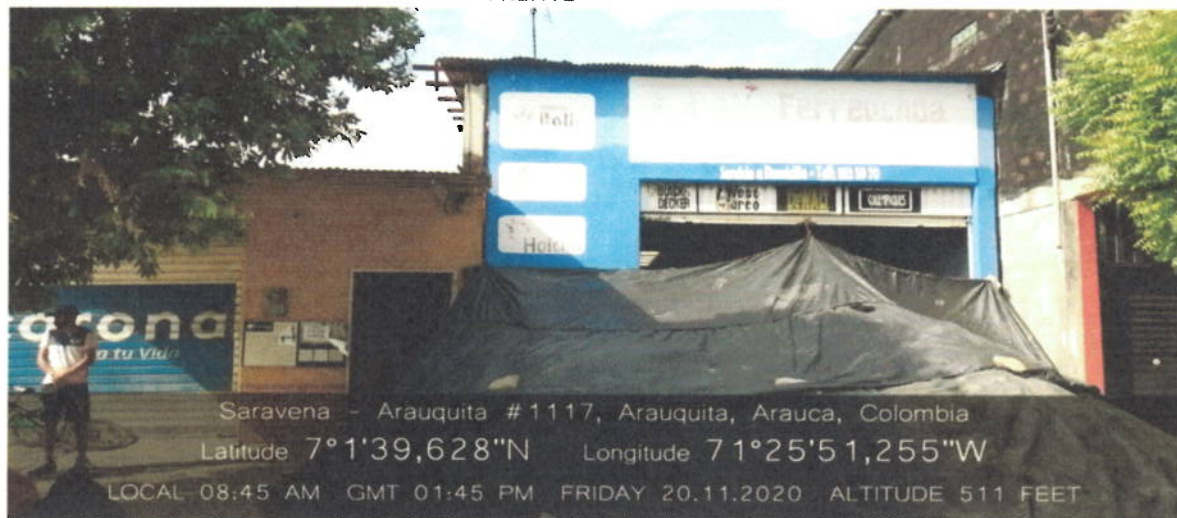
**AVALUO PREDIO URBANO.
MUNICIPIO DE ARAUQUITA.
DEPARTAMENTO DE ARAUCA.**



SOLICITANTE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA
DIRECCION: CARRERA -3- No- 5-38 – BARRIO – SAN MARTIN
PROPIETARIO: LUZ MERY DIAZ PEREZ.

REGISTRO FOTOGRAFICO

FRENTE



VIA FRENTE AL PREDIO



LOCAL



REGISTRO FOTOGRAFICO

PISOS



ALMACEN



MURO - CUBIERTA



REGISTRO FOTOGRAFICO

BODEGA



SANITARIO



CUBIERTA

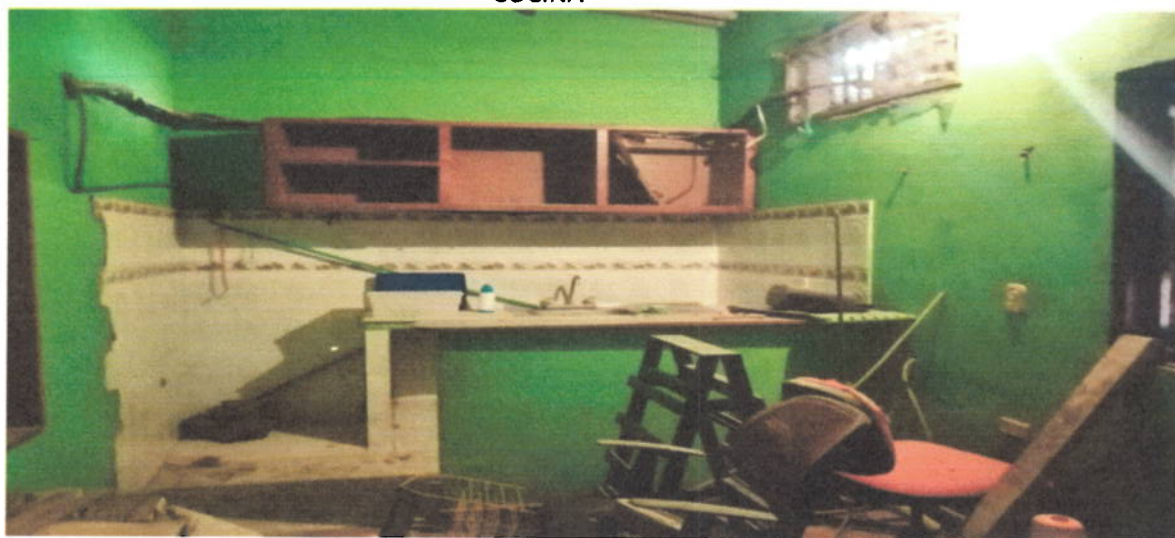


REGISTRO FOTOGRAFICO

PATIO ENCERRADO



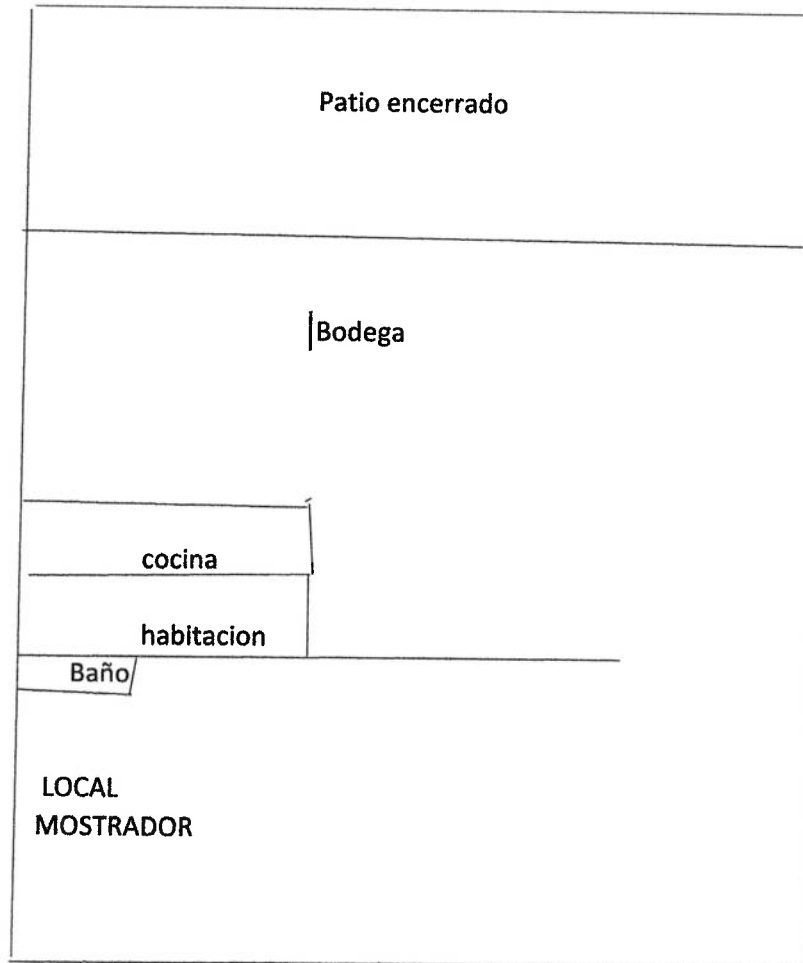
COCINA



VIA FRENTE AL PREDIO

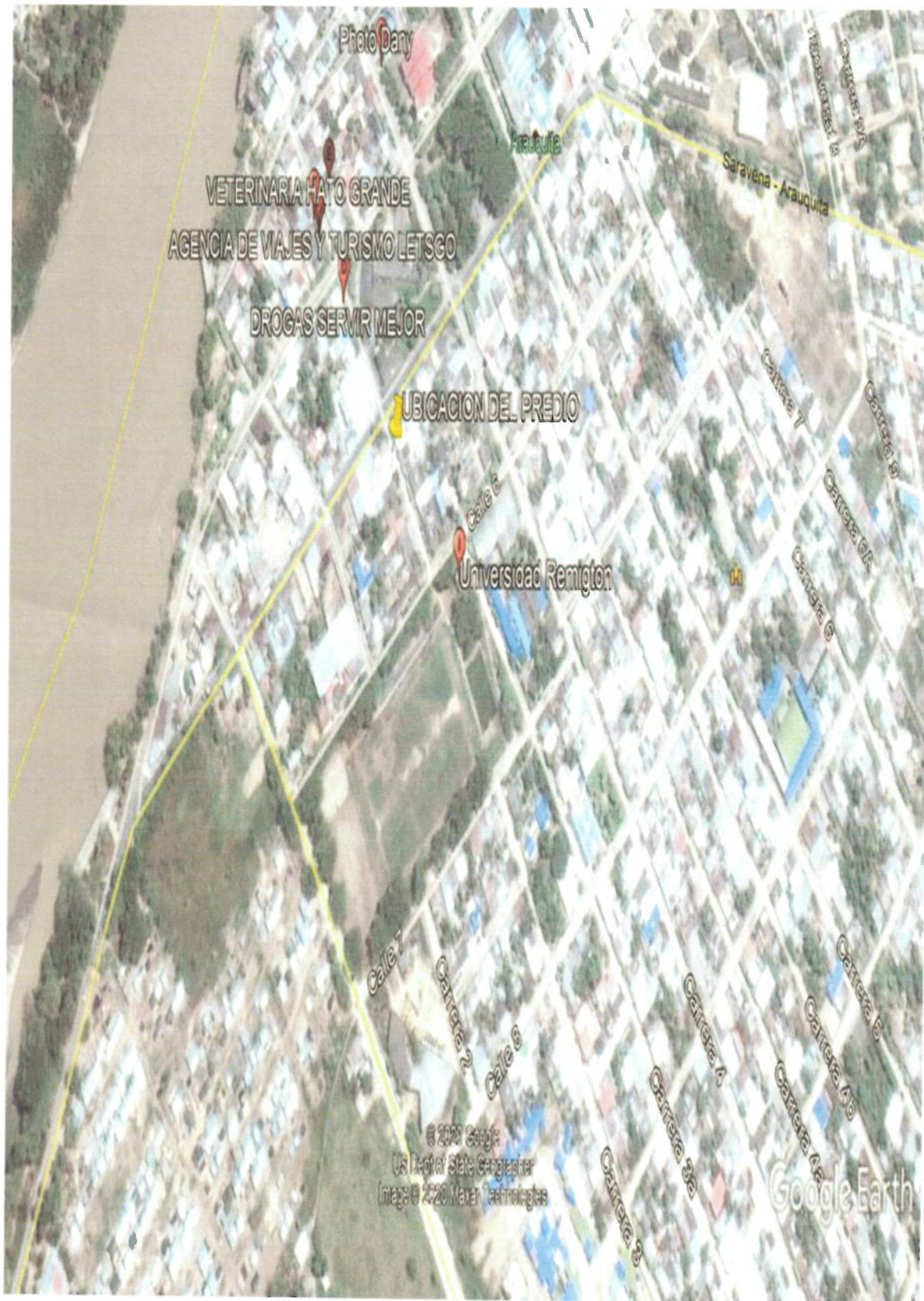


ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO



VIA FRENTE

VISTA SATELITAL



**LOS DATOS QUE ESTÁN SUBRAYADOS CON AMARILLO DEBEN SER
REEEMPLAZADOS POR SU DATOS PERSONALES.
POR FAVOR NO SUPRIMA, NI OMITA NINGUNO DE LOS DATOS O
DECLARACIONES QUE SE REALIZAN EN EL DOCUMENTO**

Señor

JUEZ _____

E. S. D.

**REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226
DEL C.G.P.**

WILLIAM DE JESUS LARGO POSADA, hombre, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.486.290 expedida en BELLO ANTIOQUIA, Técnico en recursos Naturales de profesión, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL 40-13 expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Carrera 3ª- No. 9 – 26 Municipio de Arauquita, Departamento de Arauca.
Número de teléfono: 8835015
Celular: 3118994787
Correo electrónico: williamlargop@hotmail.es.
3. Me permito manifestar que mi profesión es medico veterinario. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA,
4. Me permito manifestar que en los últimos 10 años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. Me permito manifestar que no he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO:

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO:

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO:

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO:

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO:

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

6. Me permito manifestar que no he sido designado, ni presentado expertico técnico dentro de proceso judicial adelantado entre las mismas partes, esto es, Luz Mery Díaz Pérez, demandado y BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., demandante.
7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:
 1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO x
 2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO x
 3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO x
 4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO x
 5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO x
 6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO x
 7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros

habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente.

SI _____ NO x

8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO x

9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO x

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO x

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO x

8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de encuesta, que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

9. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del expertico, esto es, fijar su valor comercial.

10. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:

- Certificado de tradición
-

Atentamente,


WILLIAM LARGO POSADA
C.C. No. 98.486.290 de Bello Ant
RAA AVAL 40 13 expedida por el ANA

