

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 24 de febrero de 2022

Radicado No. 2011-00821

Del avalúo presentado por la parte actora se corre traslado al extremo demandado por un término de diez (10) días conforme lo previsto en el artículo 444 del CGP. (folios 361 al 366).

Atendiendo lo señalado en el oficio No. 670 del 24 de septiembre de 2021 se toma atenta nota del embargo de remanentes y/o bienes ordenado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cota Cundinamarca mediante auto del 18 de junio de 2014, en el trámite del proceso ejecutivo singular radicado No. 2013-00277. Secretaría proceda a oficiar al mencionado Despacho informándole esta determinación.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. R. Baquero Osorio', written over a yellow horizontal line.

CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ

360

Responder Eliminar No deseado Bloquear ...

RV: AVALUO COMERCIAL INMUEBLE, PROCESO # 2011-0821 DE BANCO CAJA SOCIAL BCSC contra ANA MARÍA GRAJALES VILLAMIL



Juzgado 01 Laboral Circuito - Cundinamarca - Funza

Mié 6/10/2021 9:17 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Funza

BANCO CAJA SOCIAL co...
1 MB



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Laboral del Circuito de Funza - Cundinamarca
Dirección: Carrera 6 No. 14A-42, piso 2. Barrio Serrezuela
(Funza - Cundinamarca).
E-mail: j01lctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podrá ser sancionado de acuerdo con lo establecido en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009. Toda acción que se derive de este correo electrónico, no podrá ser atribuida a la Rama Judicial de Colombia. Este mensaje y sus documentos o archivos adjuntos, no se han verificado para garantizar la integridad de la información. Si usted no es el destinatario, le recomendamos que no responda a este correo electrónico y que elimine cualquier copia que pueda tener del mismo. Si usted es el destinatario, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Respetados señores:

Para que obre en el proceso ejecutivo hipotecario # 2011-0821 adjunto avalúo comercial del inmueble objeto del gravamen hipotecario.

Cordialmente.

GLORIA YAZMINE BRETÓN MEJÍA
Apoderada de Banco Caja Social

Responder Reenviar

YAZMINE BRETON MEJIA
ABOGADA

Doctor
CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA/CUNDINAMARCA
E.S.D

Ref: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO CAJA SOCIAL S.A contra
ANA MARÍA GRAJALES. EXPEDIENTE 2011-0821

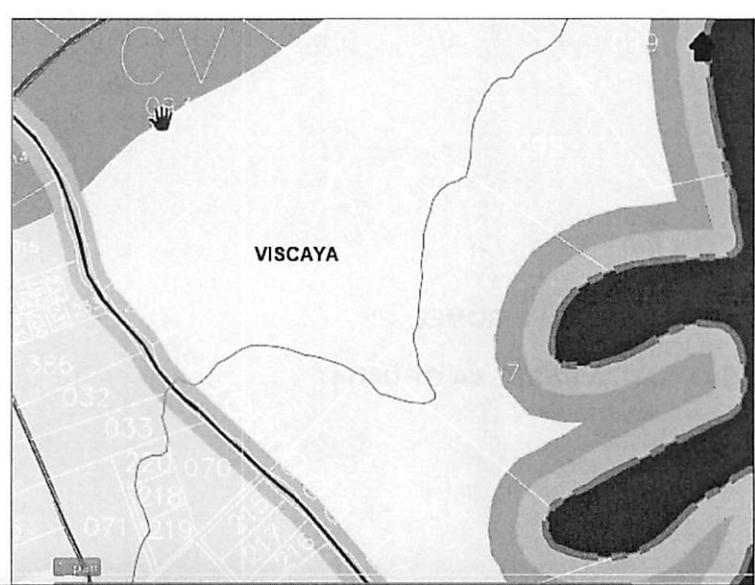
ASUNTO: AVALÓ COMERCIAL INMUEBLE

Respetado doctor:

GLORIA YAZMINE BRETON MEJÍA, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderada de la sociedad demandante dentro del proceso de la referencia, adjunto al presente escrito me permito allegar el avalúo comercial del inmueble objeto del gravamen hipotecario, por valor de **NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$936.983.280.00)**, para que el mismo se tenido en cuenta y se le imparta el trámite correspondiente.

Del señor Juez, con todo respeto.


GLORIA YAZMINE BRETON MEJÍA.
C.C. No. 51'689.883 de Bogotá
T.P. No. 45.299 del C.S. de la J.



SUELO DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA	RA	RECUPERACIÓN Y REHABILITACIÓN AMBIENTAL	9,12
	AI	ACTIVIDAD AGROPECUARIA	1.033,57
	AI	ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL	567,06
	CI	CORREDOR INDUSTRIAL	502,40
	MI	MANEJO INTEGRADO	122,82

Fuente: Zonificación Rural, POT, edición propia.

Nota: Es importante mencionar que es un conjunto construido hace aproximadamente 12 años y se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.

Observaciones: Zona rural localizada aproximadamente a 4 km de la zona urbana de Cota, se observan diversidad de usos, como residencial tipo campestre, comercial sobre vías principales e industrial.

El condominio conjunto Vizcaya cuenta con varias zonas verdes, mini-market club house, sauna gimnasio, canchas de tenis, canchas múltiples, BBQ, parques infantiles, circuito cerrado de televisión vigilancia 24 horas.

Condiciones de seguridad: Normales.

Valorización: Media

Comercialización: Media de 12-24 meses.

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

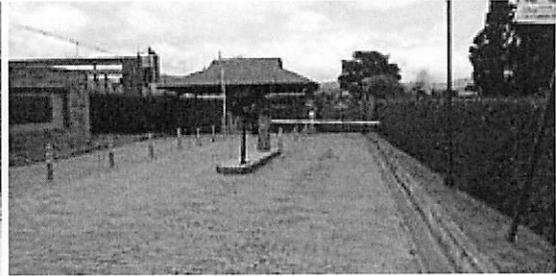
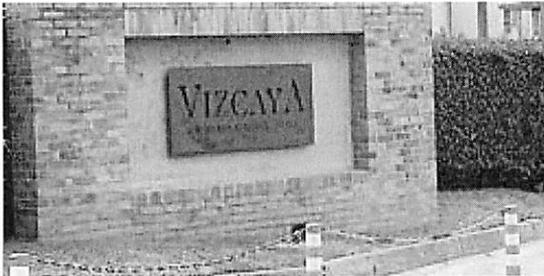


Atentamente,

IVANHOE ARTURO ADARVE GÓMEZ
ADARVE E HIJOS LTDA
CC HACIENDA SANTA BARBARA OF D-414
6120300
RAA #AVAL-19239752

Anexos

Registro Fotográfico



Nomenclatura, fachada



Entrada



Memorias de Cálculo

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO									
COMPARACION DE MERCADO									
DIRECCION Y TIPO	ÁREA M2	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VR M² INTEGRAL SOBRE A. CONST SIN GARAJE	VALOR DEPURADO EN UN __%	ÁREA DE LOTE	\$ ASIGNADO CONST	\$ RESULTANTE TERRENO POR M2
MISMO CJ	254,00	\$ 1.000.000,000	32 4683323	5-ago-20	\$ 4.048.425	9%	881	\$ 2.098.000	\$ 616,763
MISMO CJ	254,00	\$ 1.050.000,000	320232 060	5-ago-20	\$ 3.803.150	8%	881	\$ 1.978.000	\$ 571,829
MISMO CJ	254,00	\$ 990.000,000,00	30 2057927	5-ago-20	\$ 3.585.827	8%	880	\$ 1.763.000	\$ 566,843
Se analizan valores unitarios de inmuebles en NPH ubicados en el mismo conjunto. Dada que el área de terreno es superior a la de las ofertas encontradas se adopta un valor cercano al límite inferior de la estadística.				INTEGRAL SOBRE CONS			TERRENO		
				MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION
				\$ 3.812.467	\$ 231440	6,07%	\$ 585.145	\$ 27495	4,70%
				\$ 4.043.907			\$ 587.650		
							\$ 612.640		

NPH			
	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	998,84	\$ 558,000	\$ 557.352,720
CONSTRUCCIÓN	284	\$ 1438,000	\$ 408.392,000
		AVALUO	\$ 965.744,720
			\$ 3.400.509,58

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI - OFERTAS									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MISMO CJ	12	100	12,00%	2,0	9,08%	\$ 2.307.793	\$ 209.536	\$ 2.098.257,13	\$ 2.098.000
MISMO CJ	12	100	12,00%	2,5	14,27%	\$ 2.307.793	\$ 329.239	\$ 1.978.554,20	\$ 1.978.000
MISMO CJ	12	100	12,00%	3,0	23,60%	\$ 2.307.793	\$ 544.752	\$ 1.763.040,93	\$ 1.763.000

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
OBJ ESTUDIO CONSTRUCCION	12	100	12,00%	3,5	37,68%	\$ 2.307.793	\$ 869.655	\$ 1.438.138,26	\$ 1.438.000

Nota: Dado que no hubo acceso al predio para efectos del presente documento se tiene en cuenta un estado de conservación de 3,5.

Registro 1 y 2

DATOS GENERALES		Propietarios		
Departamento: 25-CUNDINAMARCA		Nombre		
Municipio 214-COTA		Tipo Documento	Número Documento:	
Dirección: VIVIENDA 141 ETAPA VII		NIT	008300540762	FIDUCIARIA-DE-OCCIDENTE-S-A
Número Predial Nacional: 00-00-00-00-0003-0901-9-00-00-0876		Terrenos		
Número Predial: 00-00-0003-0876-901		Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
Destino Económico: A - Habitacional		2	1	0,0999 m ²
Matrícula Inmobiliaria: 50N-20550547		Construcciones		
Área Terreno: 0,0999 m ²		Habitaciones	Banos	Locales
Área Construida: 0,0284 m ²		3	3	4
Avalúo: \$ 303,949,000		Pisos	Uso	Puntaje
		2	1 - Vivienda hasta 3 pisos	73
				Área
				0,0284 m ²



PIN de Validación: b1ab0aae



<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) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19239752, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19239752.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>16 Ene 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>12 Jul 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores 	<p>Fecha</p> <p>12 Jul 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha</p> <p>16 Ene 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
Categoría 12 Intangibles		



PIN de Validación: b1ab0aae



<https://www.raa.org.co>



Alcance	<ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	Fecha 16 Ene 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	<ul style="list-style-type: none"> • 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 16 Ene 2017	Regimen Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0185, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0439, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0006, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 114 6 A - 92 OF.D414
Teléfono: 3153324284
Correo Electrónico: adarveivan@gmail.com

Experiencia verificada:

-LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2013 Y 2016.
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Economista-La Pontificia Universidad Javeriana.



PIN de Validación: b1ab0aae



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) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19239752. El(la) señor(a) IVAN HOE ARTURO ADARVE GÓMEZ 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

b1ab0aae

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

8034-475211-49382-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que FIDUCIARIA-DE-OCCIDENTE-S-A identificado(a) con NIT No 008300540762 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:25-CUNDINAMARCA

MUNICIPIO:214-COTA

NÚMERO PREDIAL:00-00-00-00-0003-0901-9-00-00-0876

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0003-0876-901

DIRECCIÓN:VIVIENDA 141 ET VII

MATRÍCULA:50N-20550547

ÁREA TERRENO:0 Ha 999.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:284.0 m²

AVALÚO:\$ 286,501,000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
NIT	008300540762	FIDUCIARIA-DE-OCCIDENTE-S-A

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO** a los 6 días de febrero de 2018.

Paola Andrea Méndez Hernández

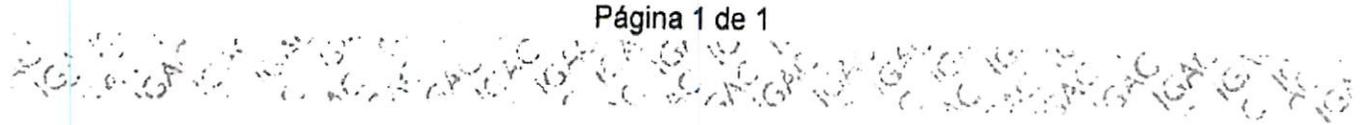
NOTA:

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

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web: www.igac.gov.co/IGACCCatastralWeb haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.



Ana M. Grajales