



Fanny Esther Villamil Rodríguez SAS
GESTIÓN LEGAL-COBRANZAS

Señor
JUEZ 3º CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ (CUND)
E. S. D.

REF: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL.
DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.
CONTRA: FERNANDO ALFONSO GOMEZ MALDONADO
No.: 2022-00487

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.176-117659**, proporcionado por la Entidad Demandante, por valor de **\$134.263.200,00**

Por lo anterior, solicito comedidamente al Señor Juez, se proceda a la aprobación del avalúo comercial y se fije 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. J.

/AMCV/

Bogotá, julio 19 de 2023

CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL

Identificación Titulares FERNANDO ALFONSO GÓMEZ MALDONADO
C.C. 11.344.778.

Dirección: Avenida 26 No. 17 – 66, Apartamento 271, Torre 18.
Conjunto Residencial: Hacienda San Rafael - Agrupación 1 P.H.
Barrio: El Prado.
Municipio: Zipaquirá.
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 el número suministrado correspondía al secuestre quien no quiso acompañar la visita, se realizaron varias llamadas tratando de coordinar acompañamiento para lo cual no fue posible, en un último intento se llamó unos minutos antes de realizar la visita al secuestre y este dice que el perito se enuncie en la portería a ver si lo reciben, lo cual no fue llevado con éxito. Se tuvo contacto con la administradora del conjunto residencial quien menciona que el cliente no va a recibir la visita por que ya tiene un compromiso de pago con el banco). Documentos suministrados: Certificado de Libertad y Tradición No. 176-117659 del 06 de febrero de 2023 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, Escritura Publica No. 3521 protocolizada con fecha 18/12/2012 en la notaría 2 del círculo notarial de Bogotá, Certificado Catastral emitido por el municipio de Zipaquirá, acta diligencia del secuestre con Rad. No. 258994-003-003-202-00487-00.

MATRICULA INMOBILIARIA:	176-117659
--------------------------------	-------------------

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA	52,04	\$ 2.580.000	\$ 134.263.200
CONCEPTO DE VALOR			\$ 134.263.200

(CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.)

El inmueble en mención corresponde a un apartamento sometido a propiedad horizontal, ubicado en un segundo piso, el cual no se logra evidenciar desde el exterior.

Estrato: 3.

Fuente de áreas utilizadas: El área privada fue tomada de copia simple del Certificado de Libertad y Tradición No. 176-117659 del 06 de febrero de 2023 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y Escritura Publica No. 3521 protocolizada con fecha 18/12/2012 en la notaría 2 del círculo notarial de Bogotá.

Inmueble VIS.

Código Catastral: 01-00-0745-0020-000.



FUENTE: Google Earth

1). Documentos suministrados: Certificado de Libertad y Tradición No. 176-117659 del 06 de febrero de 2023 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y Escritura Publica No. 3521 protocolizada con fecha 18/12/2012 en la notaría 2 del círculo notarial de Bogotá, Certificado Catastral emitido por el municipio de Zipaquirá, acta diligencia del secuestre con Rad. No. 258994-003-003-202-00487-00. 2). Observaciones sector: El inmueble está localizado en el barrio El Prado del municipio de Zipaquirá – Cundinamarca dentro del conjunto residencial Hacienda San Rafael - Agrupación 1 P.H., con una adecuada infraestructura urbana y de servicios, vías pavimentadas en buen estado de conservación, disponiendo de la Avenida Calle 26 y Carrera 7 (Vía Zipaquirá - Cogua) como principal para el acceso y desalojo, con estrato socioeconómico tres (3). Este sector pertenece a un área de planes parciales aprobados de la ciudad de Zipaquirá, se observó una ordenada distribución urbanísticas, con vías pavimentadas, andenes, parques, casas unifamiliares de hasta tres (3) pisos, casas multifamiliares de dos (2) piso) y conjuntos multifamiliares de hasta cinco (5) pisos. 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 media y la comercialización de los inmuebles se dan en un plazo medio, 12 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 privadas utilizadas para la liquidación del presente avalúo corresponden a las descritas en documentos suministrados: 57,85 M2 construidos y 52,04 M2 área privada construida; sin embargo, por no tener acceso no es posible determinar las áreas de reconocimiento legal al no poder ser corroboradas. 7). SALVEDADES: El valor estimado en el presente avalúo se establece a fecha del 08 de agosto 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. 10). Coordenadas: Latitud: 5.0337653, Longitud: -73.9945678. 11). Se estima una valorización estable. 12). El mercado encontrado fue dentro del mismo sector donde

está ubicado el inmueble. 13). El inmueble se ubica a 500 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). De acuerdo a los datos geográficos de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR el inmueble se encuentra en zona de Amenaza Urbano categoría baja y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

El inmueble está localizado en el barrio El Prado del municipio de Zipaquirá – Cundinamarca dentro del conjunto residencial Hacienda San Rafael - Agrupación 1 P.H., se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública - EP No. 3037 con fecha 23 de diciembre del 2010 otorgada en la Notaria No. 2 del Círculo Notarial de Zipaquirá D.C.

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



DAVID ANDRES RUBIANO PORRAS
AVAL – R.A.A. 1.014.188.582

**ANEXO MEMORIAS DE CALCULO
COMPARACIÓN DE MERCADO**

DIRECCIÓN Y TIPO	EDAD	# PISO	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR FINAL	No. GARAJES	VR GARAJES	No. DEPÓSITO	ÁREA LIBRE M2	VR M2 ÁREA LIBRE	ÁREA PRIVADA M2	VR M ²	FUENTE Y/O TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES	
AVENIDA 26 # 17 - 66 HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H.	AP	13	2	\$ 150.000.000	5%	\$ 142.500.000	0	\$ -	0	0,00	\$ 0	52,00	\$ 2.740.384,62	3202578862	27/07/2023	APARTAMENTO CON DOS HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE LAVANDERÍA Y ZONA DE TELEVISIÓN.
AVENIDA 26 # 17 - 20 ALAMEDA SAN RAFAEL P.H.	AP	8	4	\$ 178.000.000	3%	\$ 172.660.000	0	\$ -	0	0,00	\$ 0	69,30	\$ 2.491.486,29	6013131710 3228242247	27/07/2023	APARTAMENTO CON ACABADOS DE LUJO, CONSTA DE 3 HABITACIONES CON CLOSET DE PISO A TECHO, 2 BAÑOS, SALA COMEDOR CON BALCÓN, COCINA INTEGRAL A GAS, ZONA DE ROPAS EL CONJUNTO CUENTA CON CANCHA MÚLTIPLE, SALÓN COMUNAL, ZONA INFANTIL, GIMNASIO, GARAJES COMUNALES Y ZONAS VERDES.
AVENIDA 26 # 17 - 66 HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H.	AP	13	5	\$ 184.000.000	3%	\$ 178.480.000	0	\$ -	0	0,00	\$ 0	73,80	\$ 2.418.428,18	3054175592	27/07/2023	APARTAMENTO UBICADO EN EL PISO CINCO, ACCESO POR ESCALERAS, EN EL ÁREA PRINCIPAL CONSTA DE TRES HABITACIONES, DOS BAÑOS, ÁREA SOCIAL, COCINA, CUARTO DE ROPAS, ADICIONAL UN ALTILLO CON LA CUARTA HABITACIÓN, PARQUEADERO COMUNAL.
AVENIDA 26 # 17 - 66 HACIENDA SAN RAFAEL - AGRUPACION 1 P.H.	AP	13	5	\$ 155.000.000	3%	\$ 150.350.000	0	\$ -	0	0,00	\$ 0	60,30	\$ 2.493.366,50	3143022229	27/07/2023	APARTAMENTO CUENTA CON TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS SALA COMEDOR BALCÓN COCINA INTEGRAL Y ZONA DE ROPAS.
AVENIDA 26 # 17 - 20 ALAMEDA SAN RAFAEL P.H.	AP	8	4	\$ 170.000.000	3%	\$ 164.900.000	0	\$ -	0	0,00	\$ 0	60,30	\$ 2.734.660,03	3177991626	27/07/2023	APARTAMENTO CUENTA CON TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS SALA COMEDOR BALCÓN COCINA INTEGRAL Y ZONA DE ROPAS.
PROMEDIO 5 DATOS												\$ 2.575.665	SALVEDADES: El valor estimado en el presente avalúo se establece a fecha del 27/07/2023, de acuerdo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario. El valor calculado corresponde al estudio de mercado tomando como base ofertas de inmuebles en venta dentro del mismo conjunto residencial y conjuntos residenciales aledaños al inmueble objeto de avalúo. El valor unitario asignado al área privada se ajusta al límite superior estadístico de los seis datos de mercado, conforme a distribución, ubicación, área y acabados. Cabe anotar que los valores del estudio de mercado están sujetos a descuento de 3 a 5%.			
DESVIACIÓN 5 DATOS												\$ 150.826				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN												5,86%				
NÚMERO DE DATOS												5				
RAÍZ N												2,24				
T-STUDENT												1,746				
LÍMITE SUPERIOR												\$ 2.693.436				
LÍMITE INFERIOR												\$ 2.457.895				
VALOR ADOPTADO												\$ 2.693.436				
VR M2 DEFINITIVO												\$2.695.000				

REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO



FACHADA CONJUNTO



FACHADA CONJUNTO



FACHADA CONJUNTO



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA



PUERTA DE ACCESO CONJUNTO



ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES

REGISTRO FOTOGRÁFICO AVALÚO



ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES



PLANO DE LOCALIZACIÓN: FUENTE: GOOGLE MAPS



COMFORMACIÓN PREDIAL: FUENTE: GOOGLE MAPS



PIN de Validación: b2110a8f



<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) DAVID ANDRES RUBIANO PORRAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014188582, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014188582.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAVID ANDRES RUBIANO PORRAS 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
28 Nov 2019

Regimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
28 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2110a8f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
28 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
28 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, establecimientos de comercio, materia prima, producto en proceso, producto terminado.

Fecha de inscripción
28 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2110a8f



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



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 145 #145 - 46
Teléfono: 3102965757
Correo Electrónico: davidrubiano87@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) DAVID ANDRES RUBIANO PORRAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014188582. El(la) señor(a) DAVID ANDRES RUBIANO PORRAS 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

b2110a8f

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Kelly Johana Ariza | RV Inmobiliaria

Para: fernandogo308@gmail.com



Mié 19/07/2023 18:22

Buen día,

Señor Fernando,

Por medio de la presente le informamos, que de acuerdo a la asignación realizada por parte del banco caja social, se encuentra pendiente la inspección de visita técnica al inmueble ubicado en el municipio de Zipaquirá Avenida 26 # 17-66 Apto 271 torre 18 , por lo anterior solicitamos sea llevada a cabo el día martes 25 de julio en horas de la mañana.

Quedamos atentos a su respuesta.

Cordialmente,

3115374229-Se realiza llamada al secuestre, quien informa que el inmueble se encuentra ocupado y no es posible permitir el ingreso, por lo cual se procede a realizar avalúo de fachada.

6:42 PM

4G 27



311 5374229
Colombia



Llamada saliente
Mar. 10:54 a. m.

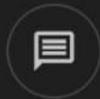
2 min, 0 s



Videollamada



Llamar



Mensaje