

**JUAN CARLOS RODRIGUEZ LEON**  
**ABOGADO**  
Calle 145 No. 13-48 (301) Bogotá, D.C.  
cel. 3102402521  
Email: director@juancarlosrodriguezabogados.com

248

18 folios - 959

Radico: Angelica  
Naffah Ramos  
CC. 52 209434

**Señor**  
**Juez Promiscuo Municipal de Toncancipa - Cundinamarca**  
**E.S.D.**

**Referencia:**

**Proceso:** Ejecutivo  
**Demandante:** Banco Caja Social  
**Demandado:** Angélica Naffah Ramos  
**Radicación:** 2018-00202  
**Asunto:** Solicitud de Control de Legalidad sobre avaluo de inmueble  
Presentación de Avaluo de Inmueble

**Juan Carlos Rodríguez León**, en mi calidad de apoderado de la parte demandada, me dirijo a este despacho muy respetuosamente con el fin de solicitar el control de legalidad sobre el auto que señala la aprobación del avalúo del inmueble sobre el cual recae la gravamen hipotecario dentro del proceso de la referencia, en los siguientes términos:

1. De conformidad con el avalúo que anexo al presente memorial, es evidente que el avalúo que obra dentro de ese proceso, no es idóneo para establecer el precio real del inmueble, pues es imposible que una casa de habitación, con las características y ubicación de la avaluada sólo tenga un valor de \$37.401.000
2. La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.
3. Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención, el despacho debe proceder a realizar un control de legalidad del auto que aprueba el valor del inmueble para proceder oficiosamente a garantizar lo correspondiente a mi representada.
4. Señala la Honorable Corte Constitucional **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO-** Caso en que los jueces tenían la carga adicional de asegurarse que el valor del avalúo catastral debe ser idóneo para establecer el precio real

"En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aún cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil (Hoy numeral 4 del artículo 444 del CGP) estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la

misma disposición, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo". Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, (Hoy artículo 42-3), establece como deber del juez "prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen. En esas condiciones, la demandante no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso"

### **PRESUNTAS IRREGULARIDADES DENTRO DEL PROCESO**

- No se explica mi poderdante al igual que el suscrito, el porqué a pesar de no realizarse las publicaciones de remate por la parte actora de conformidad con el art. 450 del CGP, hubo personas que realizaron deposito para hacer postura.
- La Parte Actora, es decir, el Banco Caja Social, a sabiendas de que dentro del giro ordinario de sus negocios, realizo un prestamo con garantía real por una suma superior al avaluo del inmueble que se presento dentro del presente proceso y que el despacho avalo, no fue consecuente al señalar un valor real del avaluo del inmueble por \$140.000.000 sino por \$37.401.000
- A la fecha es completamente alejado de la realidad que un inmueble de estas características tenga un avaluo de \$37.401.000

**JUAN CARLOS RODRIGUEZ LEON**

**ABOGADO**

Calle 145 No. 13-48 (301) Bogotá, D.C.

cel. 3102402521

Email: [director@juancarlosrodriguezabogados.com](mailto:director@juancarlosrodriguezabogados.com)

---

250

### **DECLARACIONES Y CONDENAS**

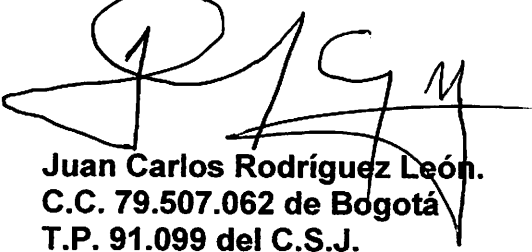
Primero: Realizar el control de legalidad sobre el auto que aprueba el avaluo del inmueble materia del presente proceso

Segundo: Como consecuencia de lo anterior tener como avaluo del mencionado inmueble el aportado con el presente memorial, es decir, por la suma de \$140.000.000

### **PRUEBAS**

Solicito tener como pruebas el avaluo anexo al presente memorial

Del Señor Juez,

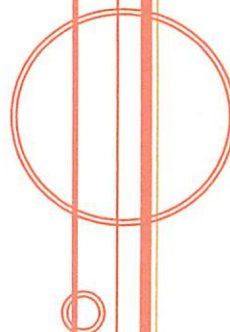


**Juan Carlos Rodríguez León.**  
**C.C. 79.507.062 de Bogotá**  
**T.P. 91.099 del C.S.J.**

# AVÁLÚO COMERCIAL



**MUNICIPIO DE TOCANCIPA.  
VEREDA CANAVITA.  
CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE ALEJANDRÍA.  
CASA 54.**



## **1. PROPÓSITO DEL AVALÚO**

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble que es su objeto, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda en condiciones de tiempo y lugar, se obtenga por él un precio justo con forma de pago razonable. El objeto específico es para que los propietarios tengan una base para toma de decisiones.

## **2. INFORMACION BASICA**

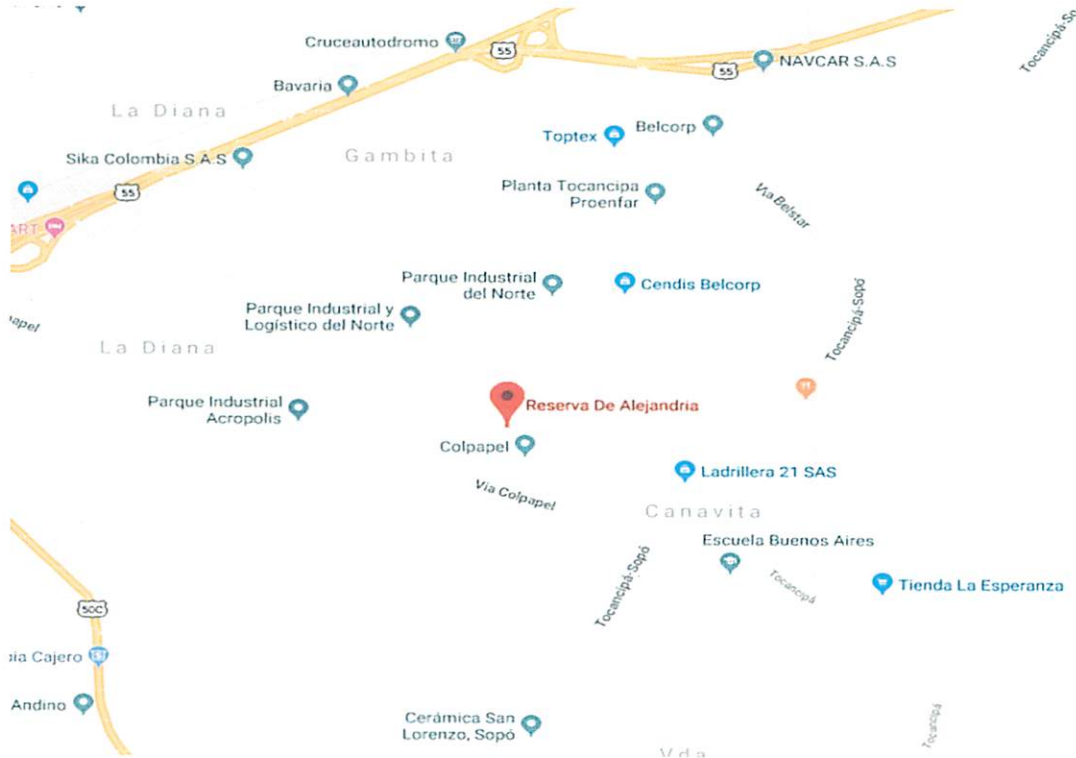
- |     |                       |   |
|-----|-----------------------|---|
| 2.1 | SOLICITANTE:          | ANGELICA NAFFAH RAMOS.  |
| 2.2 | TIPO DE AVALUO:       | Valor comercial.  |
| 2.3 | TIPO DE INMUEBLE:     | Casa.   |
| 2.4 | DESTINACIÓN ACTUAL:   | Vivienda.   |
| 2.5 | NOMENCLATURA:         | Vereda Canavita.<br>Conjunto Residencial Reserva De<br>Alejandria<br>CASA 54. |
| 2.6 | DOCUMENTOS REVISADOS: | Escritura pública y certificado de<br>tradición y libertad.                   |
| 2.7 | FECHA DE LA VISITA:   | Agosto 24 de 2019.  |
| 2.8 | FECHA DEL INFORME:    | Septiembre 10 de 2019   |

**3. ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE**

- 3.1 PROPIETARIOS: ANGELICA NAFFAH RAMOS
- 3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública No. 10839 del 11 de Octubre de 2014 protocolizada en la Notaria 72 del círculo de Bogotá D.C.
- 3.3 UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO.
- 3.4 MATRICULA INMOBILIARIA: 176-138007.
- 3.5 CODIGO CATASTRAL: 06-00-0004-0106-901.
- 3.6 OBSERVACIONES: Ninguna.

#### 4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.

##### 4.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



4.2 TOPOGRAFIA DEL TERRENO: Plano.

4.3 ACTIVIDADES DEL SECTOR: Zona residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicios.

4.4 SITIOS RELEVANTES: se distingue por ser una zona transitada, lo más relevante del sector es el autódromo de Tocancipa.

4.5 SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural.

- 4.6 **TRANSPORTE PÚBLICO:** Al sector se puede acceder mediante diferentes rutas de transporte público (bus, taxi etc.).
- 4.7 **VIAS DE INFLUENCIA:** Autopista Norte.
- 4.8 **ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:** Estrato 3.

### **5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:**

De acuerdo con el movimiento del mercado inmobiliario se puede considerar que las perspectivas de valorización son buenas, debido al cambio que ha venido presentando el sector; se prevé que con las nuevas construcciones de vivienda por los alrededores, el sector pueda tener una mayor valorización.

### **5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO**

#### **5.1 LINDEROS TERRENO:**

- NORTE:** Con la casa # 55
- SUR:** Con la casa # 53
- ORIENTE:** Con la casa # 37
- OCCIDENTE:** Zona área común.
- NADIR:** Placa de piso comunal al medio con subsuelo común.

#### **5.2 TOPOGRAFIA Y FORMA DEL TERRENO:**

La topografía donde se encuentra el inmueble es plana, y cuenta con una forma rectangular.



## 6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

*Es una construcción que consta de:*

*Primer piso: Sala-comedor, cocina integral, zona de lavandería.*

*Segundo piso: Dos habitaciones con closet y un baño.*

*Tercer piso: Una habitación principal con vestier y baño privado.*

### 6.1 CUADRO DE AREAS:

Área Construcción casa:	48.15.m2
Área Terreno casa:	55.04 m2

### 6.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

ESTRUCTURA:	En muros de carga en ladrillo.
CUBIERTA:	Teja de fibra-cemento.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo y Bloque
CARPINTERÍA METÁLICA:	ventanas exterior en ángulo de hierro.
PISOS:	Tableta, cerámica
MUROS:	Cubrimiento en pañete, estuco y pintura.
BAÑO:	totalmente enchapado con sus respectivos aparatos sanitarios.
COCINA:	Integral con enchape tradicional.
ESTADO CONSERVACIÓN:	Bueno.
ILUMINACION:	Buena.
VENTILACION:	Buena.
VETUSTEZ:	5 años aproximadamente.

## 7 METODOLOGÍA EMPLEADA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con la resolución **620 del 2008 del I.G.A.C**, hemos aplicado el Método de Comparación o de Mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.V.S.

### 7.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:




*Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

*Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.*

*Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes:*

1. *Ubicación.*
2. *Uso permitido y actual.*
3. *Área construida y terreno.*
4. *Calidad de los materiales empleados y acabados.*
5. *Vetustez y estado de conservación.*

## 7.2 INVESTIGACION DE MERCADO:

Dato	Dirección	Fuente	Disposi	Descripción General	Area M2	Valor Pedido	Valor Final	Valor M2	IMAGEN
1	Código Fincaraiz.com.co: 4412410	30061127 17	V	3 niveles ubicada en conjunto cerrado, 3 alcobas, 2 baños, sala comedor, cocina , patio de ropa	82,00	\$ 135.000.000	\$ 125.000.000	\$ 1.524.390	
2	Código Fincaraiz.com.co: 4305277	31767732 98	V	casa para remodelar	64,00	\$ 125.000.000	\$ 120.000.000	\$ 1.875.000	
3	Código Fincaraiz.com.co: 2073198	31925293 05	V	tres habitaciones, sala comedor, cocina y un baño	64,00	\$ 130.000.000	\$ 127.000.000	\$ 1.984.375	
<b>PROMEDIO</b>								<b>\$1.794.588</b>	
<b>DESVIACION</b>								<b>\$180.132</b>	
<b>COEF. VARIA</b>								<b>10,04%</b>	
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>								<b>\$1.974.721</b>	
<b>LÍMITE INFERIOR</b>								<b>\$1.614.456</b>	

## 8 CONSIDERACIONES DETERMINANTES:

### 8.1 SOBRE EL SECTOR:

La ubicación del sector de la casa en el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE ALEJANDRIA VEREDA CANAVITA está servida de buenas condiciones de acceso y buena infraestructura general; predomina la presencia del nivel socioeconómico medio, con buenas vías para el desplazamiento vehicular.

### 8.2 SOBRE EL INMUEBLE:

*La construcción presenta un diseño típico de la época en que fue construida, considerando la buena calidad de los materiales empleados, los cuales presentan un desgaste normal encontrándose en buenas condiciones a pesar de su uso.*

### 8.3 GENERALES:

*Es importante recalcar que el valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia según las condiciones de la negociación.*

*El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.*

### 9. INDICADORES ECONÓMICOS:

*La cotización de los principales indicadores económicos a la fecha de éste informe, son los siguientes:*

Dólar (TRM):	\$ 3362,40
UVR:	\$ 269.11
DTF:	\$ 4.45 %

*Fuente: Diario EL TIEMPO de fecha 06 de Septiembre 2019.*

**10. RESULTADO DEL AVALUO:**

ITEM	UND	CANTIDAD	V/R M2	SUB-TOTAL
TERR	M2	55.04	\$ 973.666	\$ 53.590.588
CONSTR	M2	48.15	\$ 1.794.588	\$ 86.409.412
			<b>TOTAL</b>	<b>140.000.000</b>

El más probable valor comercial para el inmueble en su estado actual, expresado en miles de pesos es:

**CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.**



SANDRA MILENA SARMIENTO BARRETO  
Avaluator RNA No 1423-9999  
Lonja De Colombia.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe.

TEL: 3202065521 - sysavaluos@gmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada casa



cocina



cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO



Baño



Baño



Zona de ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Vestier habitación principal





**FUNDACIÓN NUEVO MILENIO**  
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267



EN CONVENIO CON

Lonja de Colombia

**LONJA DE COLOMBIA**  
PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

CERTIFICAN QUE

***Sandra Milena Sarmiento Barreto***  
***C.C. 1.010.170.931***

ASISTIÓ AL

**DIPLOMADO**  
**GERENCIA EN FINCA RAÍZ**  
**Y AVALÚOS INMOBILIARIOS**

*Por haber cursado los estudios y programas exigidos,  
se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)*

**FOLIO 116 - LIBRO 502**

MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
NUEVO MILENIO



05 DE DICIEMBRE DE 2014  
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA

