



GAMBOA TOVAR Y CIA S. EN C.
Julio César Gamboa Mora
Abogado

Señor
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.
C.
ORIGEN: JUEZ 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Ref.: Proceso: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No. 2013-00779
Demandante: BANCO CAJA SOCIAL S.A.
Demandado: EDGAR HERNANDO BUITRAGO SUAREZ y OTROS

Como apoderado de la parte actora, de conformidad con el traslado de fecha 28 de febrero del 2023, notificado por estado del 1 de marzo del 2023. Me permito descorrer traslado, de conformidad a lo consignado en el artículo 444 del C.G.P.

El avalúo presentado por la parte demandada tiene falencias que genera hacer las observaciones respectivas y específicamente en lo que respecta al avalúo que aportó el demandado por la suma \$624.294.482, como quiera que, en el concepto de los peritos evaluadores contratados por el BCSC para verificar el valor real de dicho inmueble, el mismo, arroja un valor de avalúo comercial de \$314.170.000, de conformidad con el concepto debidamente soportado que da dicho valor, lo que no sucede, con el aportado por la parte demandada, cuyo valor comercial se encuentra exagerado. **Aunado a lo anterior, si verificamos el avalúo catastral, el mismo se encuentra por la suma de \$149.051.000 para el año 2023 e incrementando el 50% del mismo, nos arroja un valor de \$223.576.500.** Por consiguiente, no se debe tener en cuenta el avalúo que nos están corriendo traslado por las razones expuestas.

Ruego tener como pruebas las siguientes:

- * avalúo comercial aportado por la parte demandada del cual nos están corriendo traslado.
- * avalúo comercial realizada por el Banco por intermedio de una firma especializada en la materia, el cual aportamos con sus soportes respectivos.
- * el avalúo catastral para el año 2023.

Por lo anterior señor Juez, solicito proceder de conformidad

Del Señor Juez, Atentamente,

JULIO CÉSAR GAMBOA MORA
C. C. No. 5.525.452 de Toledo (N. de S.)
T. P. No. 54.216 del C. S. J.
N1084 JL

Calle 94 No. 15-52 Oficina 508 de Bogotá, D.C. Tel. 6215035 - 6215047
Correo electrónico: juridico@gamboatovar.com



TECNAVALUOS CIA S.A.S.
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES,
INSPECCION DE GARANTIA

Bogotá, febrero 13 de 2023

CONCEPTO COMERCIAL

Identificación Titulares: 79902824
Titulares: EDGAR HERNANDO BUITRAGO SUAREZ
Dirección: KR 97B BIS 38C 40 SUR
Barrio/Ciudad: GALAN SECTOR PATIO BONITO - BOGOTA
Radicación: (CS-61 FG/AC/JA)

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) y documentos suministrados.

Estrato: 2
Edad: 22 AÑOS
Topografía: PLANA
Latitud: 4,6473
Longitud: -74,1740

MATRICULA INMOBILIARIA AP:		505-40133387		
DESCRIPCION	AREA EN M ²	VR. UNIT.	\$ / M ²	VALOR TOTAL \$
Area Terreno	72,00	\$	2.385.000	\$ 171.720.000
Area Construida	203,50	\$	700.000	\$ 142.450.000
GRAN TOTAL				\$ 314.170.000
VALOR TOTAL AJUSTADO:				\$ 314.170.000

SON: TRESCIENTOS CATORCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS MCTE.

Inmueble No VIS.

Norma: Tratamiento de Renovación (Reactivación) sin plan parcial en la zona. No aplica antejardín. Patio de 6m² desde segundo nivel. Por provenir de mejoramiento en anterior POT.

El predio está en riesgo bajo por inundación y por remoción en masa, sector cuenta con urbanismo que mitiga dicho riesgo (Alcantarillado). Área de terreno tomada de los documentos suministrados.

El área construida es de acuerdo a lo observado al exterior del inmueble, dado a que no se ingresó, esta área se debe considerar aproximada y es susceptible de modificación.

Se observa que el predio cuenta con un piso construido adicional a lo permitido por normativa vigente.

La valustez es aproximada y se toma de la información registrada en Ideca.

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,
NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR

PERITO: JOSE CHAFIC ALJURE CAIGEDO
REGISTRO S.I.C. 2522238359 (ND)
RAA: AVAL-19493070
RADICACION: (CS-61 FG/AC/JA)
CC/NIT: 800.173.339-5

400



PIN de validación: 19530115



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) JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19493070, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19493070.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO 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: 04 Mayo 2018 | 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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción: 04 Mayo 2018 | Regimen: 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: 04 Mayo 2018 | Regimen: Régimen Académico



PIN de validación: 19530115



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 04 Mayo 2018 | Regimen: 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: 04 Mayo 2018 | Regimen: 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: 04 Mayo 2018 | Regimen: 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: 04 Mayo 2018 | Regimen: Régimen Académico

402



PIN de Validación: a9330a15



PIN de Validación: a9330a15



Representante Legal

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AV JIMENEZ 4 49 OF 713 714
Teléfono: 2838176
Correo Electrónico: tecniavaluos@yahoo.es

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) JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19493070.

El(la) señor(a) JOSE CHAFIC ALJURE CAICEDO 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

a9330a15

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

Firma: Alexandra Suarez



GAMBOA TOVAR Y CIA S.A.S
Julio César Gamboa Mora
Abogados

Señor
JUEZ 02 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ, D.C.
ORIGEN: JUEZ 06 CIVL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. _____ S. _____ D.

Ref. Proceso: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No. 2013-00779
Demandante: BANCO CAJA SOCIAL S:A.
Demandados: EDGAR HERNANDO BUITRAGO SUAREZ

Asunto: Anexo Avalúo Catastral año 2023

Como apoderado de la parte actora, me permito allegar al Despacho el Avalúo Catastral del inmueble objeto de embargo, el cual se identifica con la Matricula inmobiliaria No. 50S-40133387

De conformidad con el numeral 4 Artículo 444 DEL C.G.P, tratándose de bienes inmuebles, el avalúo se incrementará en un 50% quedando los valores de la siguiente manera:

\$149.051.000 Avalúo Catastral año 2023
\$ 74.525.500 Incremento 50%
\$223.576.500 Total AVALUO

De acuerdo con lo anterior, ruego señor Juez, tener como avalúo del inmueble en la suma de **doscientos veintitrés millones quinientos setenta y seis mil quinientos pesos moneda corriente (\$223.576.500).**

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

Del señor Juez, Atentamente,

JULIO CESAR GAMBOA MORA
C. C. No. 5.525.452 de Toledo (N. de S.)
T. P. No. 54.216 del C. S. J.
N1084 JL
Se anexa lo anunciado.

Calle 94 No. 15-33 Oficina 508 de Bogotá, D.C.
PBX 6215035 Tel: 6219047 - 6219018
E mail juridico@gamboatovar.com



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO

Certificación Catastral

Radicación No. W-60215
Fecha: 31/01/2023

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Ago 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Página: 1 de 1

Información Jurídica					
Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	JOSE ALIRIO MARTINEZ ROA	C	4150631	50	N
2	SABINA GALEON VIRGUEZ	C	52189918	50	N

Total Propietarios: 2 Documento soporte para inscripción					
Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	191	2013-01-18	BOGOTA D.C.	68	050S40133387

Información Física		Información Económica		
<p>Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria. KR 97B BIS 38C 40 SUR - Código Postal: 110871.</p> <p>Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial. KR 97B BIS 38C 42 SUR</p> <p>Dirección(es) anterior(es): KR 111 38C 40 S, FECHA: 2003-06-02</p> <p>Código de sector catastral: 004627 32 11 000 00000 CHIP: AAA0148TRRJ</p> <p>Número Predial Nal: 110010146082700320011000000000</p> <p>Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL Estrato: 2 Tipo de Propiedad: PARTICULAR</p> <p>Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH</p> <p>Total área de terreno (m2) Total área de construcción (m2) 72.0 183.3</p>		Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
		<p>La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución No. 070/2011 del IGAC.</p> <p>MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactanos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE Atención 2347600 Ext. 7600.</p> <p>Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.</p> <p>Expedida, a los 31 días del mes de Enero de 2023 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.</p> <p><i>Ligia Gonzalez</i> LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO</p>		0
1	139,368,000			2022
2	138,328,000			2021
3	137,448,000			2020
4	122,618,000			2019
5	119,708,000			2018
6	109,672,000			2017
7	108,582,000			2016
8	105,050,000			2015
9	94,413,000	2014		

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **737A7F926621**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



BOGOTÁ

469

2
BHT

RE: RADICACION MEMORIAL ALLEGANDO AVALUO COMERCIAL - RADICADO:
11001310300620130077900

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 16/03/2023 7:32

Para: Jurídico <juridico@gamboatovar.com>

ANOTACION

Radicado No: 2264-2023, Entidad o Señor(a): JULIANA LOPEZ RODRIGUEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: AVALÚO COMERCIAL//De: Jurídico <juridico@gamboatovar.com> Enviado: miércoles, 15 de marzo de 2023 14:06// MICS 006-2013-00779 J2 5F

INFORMACIÓN

Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

Cordialmente,



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

De: Jurídico <juridico@gamboatovar.com>

Enviado: miércoles, 15 de marzo de 2023 14:06

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICACION MEMORIAL ALLEGANDO AVALUO COMERCIAL - RADICADO: 11001310300620130077900.

Señor

JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D. C.

ORIGEN: JUEZ 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E.

S.

D.

Ref.: Proceso: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No. 2013-00779
 Demandante: BANCO CAJA SOCIAL S.A.
 Demandado: EDGAR HERNANDO BUITRAGO SUAREZ y OTROS

Gracias,

JULIANA LOPEZ RODRIGUEZ
 Departamento Juridico
 Gamboa Tovar y Cia S en C
 Calle 94 No 15-32 Oficina 607
 CELULAR 310 865 4754 - 316 228 9898

 **AHORRE PAPEL Y SALVE UN ARBOL / SAVE A PAPER SAVE A TREE**

Por favor no imprima este correo electrónico a menos que sea necesario/ Please don't print this e-mail unless it's really necessary

República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
 Oficina de Ejecución Civil
 Circuito de Bogotá D. C.

TRASLADO ART. 110 C. G. P.

En la fecha 24-03-23 se fijó el presente traslado
 conforme a lo dispuesto en el Art. 110-449 del
 C. G. P. el cual corre a partir del 23-03-23
 y vence en: 29-03-23
 El suscrito _____

República De Colombia
 Rama Judicial Del Poder Público
 Oficina para los
 Circuitos de

14 ABR 2023

 T. V. *iblan* *avali*
 6426