

Señor  
JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE BOGOTA  
JUEZ DIECISIETE (17) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA (ORIGEN)  
E. S. D.

REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTA actual cesionario INVERSIONISTAS  
ESTRATEGICOS SAS INVERST SAS  
DEMANDADO: EDWIN FERNEY VELANDIA MAYORGA  
RADICADO: 2019 - 00586-00

**ASUNTO: ALLEGO ACLARACION AVALUO COMERCIAL**

JOHAN ANDRES HERNANDEZ FUERTES, mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando dentro de la acción indicada en la referencia, en mi calidad de apoderado de la parte demandante mediante el presente escrito, me permito allegar la aclaración efectuada por el perito que realizó el avalúo comercial del inmueble objeto del remate, en donde especifica y rectifica el valor total del avalúo comercial corresponde a **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$165.996.000,00) m/cte.**

Por lo anterior solicito respetuosamente al despacho se tenga en cuenta dicha rectificación del avalúo comercial y proceda a fijar nueva fecha y hora para llevar a cabo diligencia de remate.

**ANEXO: LO ENUNCIADO**

Agradezco su atención a mi respetuosa petición.

Cordialmente,

  
**JOHAN ANDRES HERNANDEZ FUERTES**  
CC No 1.013.589.888 de Bogotá  
T. P. No 257.822 del C S de la J  
Email: [abogadofabricademandas2@inverst.co](mailto:abogadofabricademandas2@inverst.co)  
Celular: 3164819082

Por lo que hago extensivo la petición de aclarar ante el juzgado el valor real que arrojo el avalúo comercial que equivale a \$ 165.996.000 y enviarlo según lo normado en el artículo 226 del código general del proceso.  
Dicho escrito debe ir dirigido al JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA dentro del cual las partes del proceso son: DEMANDANTE BANCO DE BOGOTA VS EDWIN FERNEY VELANDIA y el número de radicado del proceso es 2019-00586 y radicarlo al correo electrónico: [gdofieccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofieccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co), con copia al correo electrónico: [abogadofabricademandas2@inverst.co](mailto:abogadofabricademandas2@inverst.co)

Cualquier aclaración con gusto estaré atento a resolverla.

Cordialmente,

**Johan Andrés Hernández Fuertes**  
Abogado Inversionistas Estrategicos S.A.S.  
Telefono: 6167024/26/30 Ext. 122 - 316 481 90 82  
Cra. 11 A # 93-52 Oficina 201 - Bogotá

[abogadofabricademandas2@inverst.co](mailto:abogadofabricademandas2@inverst.co)

De: PQRS Avalúos <[respuestapqrs@isainmobiliaria.com.co](mailto:respuestapqrs@isainmobiliaria.com.co)>  
Enviado el: miércoles, 26 de octubre de 2022 9:21 a. m.  
Para: Sistema de Gestión de Calidad  
CC: [abogadofabricademandas2@inverst.co](mailto:abogadofabricademandas2@inverst.co)  
Asunto: RESPUESTA: PQRS 33636 AVALÚO 164050 - EDWIN FERNEY VELANDIA MAYORGA 3062232  
Datos adjuntos: 164050 PQRS 33636 DECLARACION Y AV..pdf; 164050 PQRS 33636 OFICIO.pdf

Buen día,

Adjunto enviamos respuesta a su solicitud.

Contraseña: 123

Agradecemos remitir sus solicitudes de corrección UNICAMENTE al correo [calidad@isainmobiliaria.com.co](mailto:calidad@isainmobiliaria.com.co)

Cordialmente,



**Respuesta PQRS**  
Respuesta PQRS

+ 57 (1) 323 04 50 EXT - 251  
[respuestapqrs@isainmobiliaria.com.co](mailto:respuestapqrs@isainmobiliaria.com.co)  
[www.isainmobiliaria.com.co](http://www.isainmobiliaria.com.co)  
Calle 38 # 13-37 Piso 2, Bogotá D.C.

De: [abogadofabricademandas2@inverst.co](mailto:abogadofabricademandas2@inverst.co) <[abogadofabricademandas2@inverst.co](mailto:abogadofabricademandas2@inverst.co)>  
Enviado: viernes, 21 de octubre de 2022 15:37  
Para: Sistema de Gestión de Calidad <[calidad@isainmobiliaria.com.co](mailto:calidad@isainmobiliaria.com.co)>  
Cc: Juan Moreno <[jmoreno@isainmobiliaria.com.co](mailto:jmoreno@isainmobiliaria.com.co)>; JOSE FERNANDO SOTO <[jfsoto@inverst.co](mailto:jfsoto@inverst.co)>; Stefanny Gómez <[abogadocompras@inverst.co](mailto:abogadocompras@inverst.co)>; Camila Corredor Vásquez <[asistentecompras@inverst.co](mailto:asistentecompras@inverst.co)>  
Asunto: SOLICITUD ACLARACION AVALUO - AV 164050

Señores  
ISA INMOBILIARIA  
Atn: Ing Juan Manuel Moreno

Estimado Señor:

Con el presente correo electrónico solicito de su valiosa colaboración con el fin de allegar ante el Juzgado Segundo (2) civil del circuito de ejecución de sentencias de Bogotá, aclaración al avalúo realizado por su firma el pasado 07 de diciembre de 2021, toda vez que existen discrepancias entre el valor real del avalúo, ya que en el informe allegado al proceso informan que el avalúo arroja un valor de \$ 165.996.000 el cual corresponde con la realidad del inmueble, y en el ítem 14 del mismo informe denominado "valor de mercado" informan que el inmueble tiene un valor total de \$665.602.500 por lo cual el juzgado se abstuvo de realizar la diligencia de remate programado para el día de hoy.



Bogotá, D.C., 25 de octubre de 2022

Señores  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
BOGOTÁ D.C.  
DR. GERMAN EDUARDO RIVERO SALAZAR  
JUEZ CIRCUITO  
Ciudad

Ref. RESPUESTA PQRS 33636 AVALÚO 164050

Buenas tardes

En atención a su solicitud permitimos amablemente exponer lo siguiente:

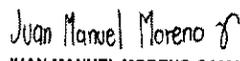
Se realiza la correspondiente revisión del informe general del avalúo evidenciando lo siguiente.

La existencia de dos valores comerciales sobre el inmueble, se identifica un error de imprenta e información traslapada. Se procede a corregir el informe, aclarando que el valor comercial correcto es: **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 165.996.000,00) m/cte.**

Por la razón anterior se envía corrección del valor.

Lamentamos lo ocurrido y esperamos que con lo anterior se dé la respuesta satisfactoria a la inquietud presentada.

Cordialmente,

  
**JUAN MANUEL MORENO GAMA**  
AVALUADOR

  
**ALEJANDRO QUIJANO C.**  
REVISIÓN TÉCNICA



164050

Bogotá, D.C., 07 de diciembre de 2021

Señores  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
BOGOTÁ D.C.  
DR. GERMAN EDUARDO RIVERO SALAZAR  
JUEZ CIRCUITO  
Ciudad

Referencia: Avalúo CL 30 SUR 12D 30 IN 1 AP 402.

Apreciados señores

Mediante la presente adjunto el avalúo comercial solicitado por el juzgado sobre la vivienda localizada en la nomenclatura urbana CL 30 SUR 12D 30 IN 1 AP 402 de la ciudad de Bogotá D.C.

Después de realizar la revisión en campo del inmueble, la información recopilada y la experiencia en avalúos de bienes inmuebles, se determina el valor comercial del inmueble adjunto en el presente informe.

Identificación del evaluador:

Nombre: Juan Manuel Moreno Gama  
Dirección: Carrera 100 bis 138 - 59  
Teléfono de contacto: 3208627688  
Cédula: 1018484572 de Bogotá D.C.  
Profesión: Ingeniero Catastral y Geodesta (Certificados en anexos).  
Certificado de evaluador vigente: R.A.A. 1018484572 (Certificados en anexos).  
Experiencia laboral: aproximadamente 4 años en el campo de avalúo de bienes inmuebles en el territorio nacional. En la presente firma ISA INMOBILIARIA he elaborado al menos 1467 avalúos comerciales de inmuebles de Colombia (Certificados en anexos).



164050

Manifiesto que presuntamente no me encuentro en ninguna de las causales de exclusión de la lista del Artículo 50 del Código General del Proceso.

Declaro haber cumplido con el encargo valuatorio y el artículo 226 de procedencia del Código General del Proceso y estoy a entera disposición ante cualquier inquietud presentada sobre el informe final.

Atentamente,

Juan Manuel Moreno G  
JUAN MANUEL MORENO GAMA  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
AVALUADOR DE ISA INMOBILIARIA LTDA.  
R.A.A. 1018484572



164050

## INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

CL 30 SUR 12D 30 IN 1 AP 402  
BOGOTÁ, D.C.

PROPIETARIO  
VELANDIA MAYORGA EDWIN FERNEY

AVALUADOR RESPONSABLE  
Juan Manuel Moreno Gama  
R.N.A. # 1018484572

FECHA DE LA VALUACION  
07 de DICIEMBRE 2021



164050

Bogotá, D.C., 07 de diciembre de 2021

Señores  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
BOGOTÁ D.C.  
DR. GERMAN EDUARDO RIVERO SALAZAR  
JUEZ CIRCUITO  
Ciudad

Apreciados señores

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de VELANDIA MAYORGA EDWIN FERNEY, ubicado en la CL 30 SUR 12D 30 IN 1 AP 402 del sector catastral HOSPITAL SAN CARLOS de la ciudad de Bogotá D.C.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 165.996.000,00) m/cte.

Atentamente,

Jaime Luna Manosalva  
JAIME LUNA MANOSALVA  
Gerente General



323



164050

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

Avalúo comercial

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS BOGOTÁ D.C. (SEÑOR JUEZ DR. GERMAN EDUARDO RIVERO SALAZAR).

BANCO DE BOGOTÁ

1.5. DESTINATARIO DEL AVALUO:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS BOGOTÁ D.C. (SEÑOR JUEZ DR. GERMAN EDUARDO RIVERO SALAZAR).

BANCO DE BOGOTÁ



164050

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Determinar el valor comercial del inmueble para proceso ante juzgado con proceso de embargo con la entidad financiera.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Se trata de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Es un inmueble con destino residencial.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

VELANDIA MAYORGA EDWIN FERNEY (aunque presenta proceso de embargo ejecutivo por parte del Banco de Bogotá).

1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

CL 30 SUR 12D 30 IN 1 AP 402

1.10.1. URBANIZACION: HOSPITAL SAN CARLOS.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Bogotá D.C.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

Se trata de un inmueble esquinero, localizado en el sector catastral HOSPITAL SAN CARLOS de la ciudad de Bogotá D.C. rodeado de las vías: Calle 28C sur, Carrera 12D, Carrera 12F y Calle 31 A sur en el apartamento 402 de la torre 1 del conjunto residencial BOSQUE DE SAN CARLOS.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario inmediato dentro de la Zona está conformado por edificios de mediana altura con destinos residencial; se destacan zonas verdes.



164050

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Se trata de un entorno predominantemente residencial, resalta su cercanía a vías vehiculares.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VIAS PRINCIPALES:

Las vías de mayor importancia de la zona son: la Avenida Caracas y Carrera Décimas, las cuales se hallan pavimentadas en asfalto, en buen estado de conservación, concentran un alto flujo vehicular.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias de la zona son: Calle 28C sur, Carrera 12D, Carrera 12F y Calle 31 A sur, las cuales se hallan pavimentadas en asfalto, en buen estado de conservación.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, arborización el separador central y parques, en buen estado de conservación.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

La zona cuenta con los servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y 3 (tres) complementarios que son: gas, alumbrado público y telefonía.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con rutas de transporte público: principalmente Transmilenio sobre el eje vial de la Avenida Caracas, sistema de SITP, buses provisionales y taxis.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

El predio objeto de estudio tiene asignado el estrato 3 (tres). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.



164050

1.18. FECHA DE LA VISITA:

26 de octubre de 2021.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Se aportó una copia digital del certificado de tradición y libertad N° 50S-1107201 impreso el día 15 de octubre de 2021, una copia simple y digital de las escrituras públicas 11571 del 29/11/2016 de la Notaria 38 de Bogotá D.C. adicionalmente se anexan, los certificados de estratificación, norma, consolidado físico y constancia de no pertenencia de reserva vial y constancia de no zonas de amenaza.

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	VELANDIA MAYORGA EDWIN FERNEY (aunque presenta proceso de embargo ejecutivo por parte del Banco de Bogotá).
ESCRITURA PÚBLICA #	11571 del 29/11/2016
NOTARIA	38 de Bogotá D.C.
MATRICULA INMOBILIARIA #	APARTAMENTO: 50S-1107201
CÉDULA CATASTRAL #	Sin información.
CHIP	APARTAMENTO: AAA0007OBOE

ESCRITURA DE PROP. HORIZONTAL	5801 del 21-08-1987
NOTARIA	29 de Bogotá D.C.

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

La Reglamentación urbanística está determinada por el Decreto por el Decreto 176 del 2006 por el cual se reglamentó la UPZ SAN JOSE como tratamiento. Consolidación, Modalidad: Urbanística, Área de Actividad Residencial, zona: zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, el inmueble está en la localidad: 18-RAFAEL URIBE URIBE, barrio catastral: 001403-HOSPITAL SAN CARLOS y UPZ: 36-SAN JOSE.





164050

ACCESOS VEHICULARES: Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial (Av. Caracas V-2, Av. Primero de Mayo V-2, Av. Fernando Mazuera V-2) se rigen por el Artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Recopilación POT).

BOSQUE DE SAN CARLOS. Resolución 063 de 1990. Plano 357 / 4-10.

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA: En el marco de la UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original.

DOTACIONALES: Los Sectores normativos (3-4-5-6-7-8-11-12) y demás predios con uso Dotacional se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004) y están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Dichos dotacionales serán susceptibles de aumentar su cobertura, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. En los eventos en que los Planes de Regularización y Manejo requieran incorporar predios adyacentes al uso dotacional existente, este se considera permitido dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Además, los predios con uso dotacional existente de escala metropolitana, urbana o zonal tienen la condición de permanencia otorgada por el Artículo 344 del POT Decreto 190 de 2004.

PARQUES URBANOS: El PARQUE BOSQUES DE SAN CARLOS PM17, se ubica en el Sector 10, su definición, clasificación e identificación se definen por el POT artículos 70,242,243 y 244 del decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y se regulan por los artículos 252,253,254 y 255 del mismo.

PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Los cuales se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 artículo 3 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes, y demás normas reglamentarias, así como por los lineamientos planteados en el plano de Estructura.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.



164050

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica irregular. Está sometido al régimen de propiedad horizontal.

5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Su área en mayor extensión, linderos y dimensiones obran en la escritura pública No 5801 del 21-08-1987 NOTARIA 29 de BOGOTÁ.

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. NÚMERO DE NIVELES: 1 nivel (referencia solo a objeto de avalúo).

6.2. VIDA UTIL: 100 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 32 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 68 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

La edificación está en buen estado de conservación, en el momento de la visita se evidencia que el inmueble no cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad, en la inspección técnica se observa que desmontaron el mesón de la cocina.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales son de buena calidad. Los acabados son buenos, acordes con el uso específico.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El predio cuenta con los servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y 3 (tres) complementarios que son: telefonía, gas y alumbrado público. Cabe resaltar que se revisó el funcionamiento de dichos servicios.



164050

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

Posee recepción, lobby, cuarto de basuras, juego de niños, zonas verdes, tanque de reserva de agua, garaje de visitantes, planta de energía, subestación eléctrica, circuito cerrado de televisión, salón social.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

A). ARMAZÓN:

Cimentación: Se presume en concreto reforzado.

Estructura: Se presume en concreto reforzado.

Muros: Mampostería.

Cubierta: Placa de concreto.

Fachada: Concreto.

B). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Muros: Pañete y pintura.

Pisos: Cerámica y lámina de madera.

Cielo raso: Pañete y pintura lisa.

C. CARPINTERIA:

Puertas interiores: Aluminio.

Ventanería: Metálica y aluminio.

Closet: Sin closet (desmontado).

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: Cerámica.



164050

Muros: Cerámica.

Mesón - lavamanos: Cerámica.

Muebles: Madera.

Sanitarios: Cerámica.

e). ACABADOS DE COCINA:

Pisos: Cerámica.

Muros: Enchapados en muros.

Mesón - lavaplatos: Desmontado mesón principal.

Muebles: No aplica.

Equipos especiales: Sin equipos especiales.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

• Área privada de apartamento: 53,00 Metros cuadrados

NOTA: Tomados de copia digital del certificado de tradición y libertad N° 50S-1107201 impreso el día 15 de octubre de 2021, una copia simple y digital de las escrituras públicas 11571 del 29/11/2016 de la Notaria 38 de Bogotá D.C.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Amenaza remoción masa: El predio no tiene algún riesgo bajo este concepto.

Amenaza inundación: El predio no tiene algún riesgo bajo este concepto.





164050

**7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

No tiene alguna problemática ambiental o por condiciones de salubridad.

**7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

El predio no se encuentra en esta zona, ni tiene afectaciones inscritas en el folio de matrícula suministrado.

**7.4. SEGURIDAD:**

No se encuentra afectado por situaciones de degradación social, ni por escasez de protección individual y/o colectiva, ni por proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

**7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:**

El predio no se encuentra en zona con grupos o problemáticas sociales evidentes o perceptibles a simple vista que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de avalúo.

**8. ASPECTO ECONOMICO**

**8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

Actualmente se observa una baja actividad edificadora, dirigida a consolidación de unidades residenciales, comerciales y dotacionales.

**8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

La relación de oferta y demanda de inmuebles en el sector, se ha podido establecer que presenta una oferta moderada de inmuebles comparables.

**8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:**

4 ofertas comparables con el objeto de estudio.



164050

**8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

Cercanía a vías principales lo cual produce un acceso y zonas sociales y recreativas.

**8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Se observó el día del reconocimiento de campo el desmonte del mesón de cocina, zona de ropas, carpintería (closets), esto ofrece un valor inferior respecto al promedio de los inmuebles comparables.

**9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)**

El mayor y mejor uso del bien avaluado es el que se le da actualmente residencial ya que está siendo aprovechado en su totalidad y cumple con la normatividad vigente del sector.

**10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO**

Los aspectos más relevantes que puedan incidir en la determinación del valor comercial del bien objeto de avalúo, tales como: la localización, el entorno, la normatividad, la edificabilidad máxima, los acabados, el estado de conservación física, oferta y demanda.

**11. TECNICAS DE VALUACION**

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

**11.1. ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE VENTAS:**

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se evalúa según comparación con otras propiedades similares que



164050

estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

**11.2. Enfoque del costo:**

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

**11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):**

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

**11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:**

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

**12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO**

Para efectos de determinar el valor comercial del inmueble se emplea la metodología de Comparación o de mercado, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, semejantes y comparables.



164050

**12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):**

Teniendo en cuenta que en la zona de influencia se encontraron ofertas de inmuebles comparables para la venta, se determinó utilizar la metodología basada en el enfoque de comparación de ventas, por cuanto resulta ser la más apropiada.

**13. MEMORIAS DE CÁLCULO**

**VER ANEXOS**

**14. VALOR DE MERCADO**

IDENTIFICACIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
Área privada apartamento.	53.000	\$ 3.132.000,00	\$ 165.996.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$ 165.996.000,00</b>

**SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 165.996.000,00) m/cda.**

**15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

Juan Manuel Moreno S

**JUAN MANUEL MORENO GAMA**  
R.A.A AVAL-1.018.484.572  
Ingeniero Catastral y Geodesta

**16. REVISION TECNICA**

Alejandro Quijano Clavijo

**ALEJANDRO QUIJANO CLAVIJO**  
RAA AVAL 1010185942





164050

Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. ISA LTDA, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

17. AVALUO DE REPOSICION - VALOR PARA SEGURO

Table with 4 columns: IDENTIFICACION, AREA M2, VALOR M2, VALOR PARCIAL. Row 1: Área privada apartamento, 53.00, \$ 2,182,400.00, \$ 116,187,200.00. Row 2: TOTAL COSTO DE REPOSICIÓN, \$ 116,187,200.00

NOTA: El costo de reposición para inmuebles sometidos a propiedad horizontal incluye solamente el costo de las adecuaciones realizadas al área privada, por cuanto las áreas comunes (fachadas, cubiertas, estructura, placas de entripiso, muros divisorios entre unidades, etc.) deben estar asegurados por la copropiedad.

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALUO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo



164050

De acuerdo con el artículo 30 del decreto 1420 de 1998 cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como litigación, servidumbres, entre otros asuntos de carácter legal, a excepción cuando el solicitante del avalúo haya informado específicamente el caso para su consideración.

A excepción que sean evidentes y de conocimiento público, el presente avalúo no tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad portante o de resistencia del terreno avaluado, ya que para tener certeza esas características se requiere un análisis especial.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.



164050

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio para determinar su Valor de Mercado.

19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

El valor comercial del inmueble del presente avalúo, no debe garantizar que cumpla con las expectativas del solicitante o del propietario del inmueble, ya que este representa un valor proveniente de un estudio de mercado inmobiliario.

Este informe es un documento confidencial y de uso exclusivo de la persona natural o jurídica solicitante. Por consiguiente, está estrictamente prohibido la publicación completa o parcial de este documento, salvo el caso que la obligación surja de la ley.



164050

El avaluador no aceptará ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presentan variaciones representativas de las condiciones de mercado inmobiliario comparable.

FECHA DEL INFORME: 07 DE DICIEMBRE DE 2021

20. ANEXOS

- PLAN DE LOCALIZACIÓN
REGISTRO FOTOGRÁFICO
MEMORIA DE CÁLCULOS
DOCUMENTOS CATASTRALES
CERTIFICACIONES AVALUADOR



315

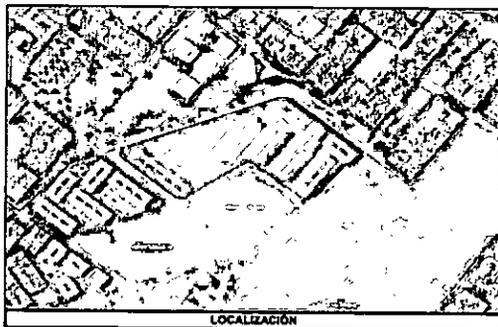


INFORMACIÓN GENERAL									
Código	Nombre	Descripción	Valor	Unidad	Medida	Superficie	Valor	Unidad	Medida
1	Terreno	Terreno		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
2	Edificio	Edificio		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
3	Planta	Planta		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
4	Garaje	Garaje		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
5	Alcoba	Alcoba		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
6	Baño	Baño		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
7	Cocina	Cocina		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
8	Comedor	Comedor		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
9	Salón	Salón		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
10	Escuela	Escuela		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
11	Oficina	Oficina		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
12	Deposito	Deposito		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
13	Alcoba	Alcoba		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
14	Baño	Baño		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
15	Cocina	Cocina		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
16	Comedor	Comedor		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
17	Salón	Salón		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
18	Escuela	Escuela		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
19	Oficina	Oficina		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
20	Deposito	Deposito		m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	



LOCALIZACIÓN

164050



LOCALIZACIÓN

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 20 N° 13-37 piso 6 - P.B.A. (1) 323 0450 - Fax: (1) 265 4135 - 323 0450 C.A. Bogotá, D.C. E-mail: [ventas@isoinmobiliaria.com.co](mailto:ventas@isoinmobiliaria.com.co) - [administrativos@isoinmobiliaria.com.co](mailto:administrativos@isoinmobiliaria.com.co) [www.isoinmobiliaria.com.co](http://www.isoinmobiliaria.com.co)



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 20 N° 13-37 piso 6 - P.B.A. (1) 323 0450 - Fax: (1) 265 4135 - 323 0450 C.A. Bogotá, D.C. E-mail: [ventas@isoinmobiliaria.com.co](mailto:ventas@isoinmobiliaria.com.co) - [administrativos@isoinmobiliaria.com.co](mailto:administrativos@isoinmobiliaria.com.co) [www.isoinmobiliaria.com.co](http://www.isoinmobiliaria.com.co)

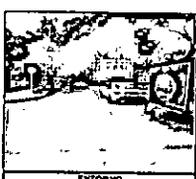


REGISTRO FOTOGRÁFICO

164050



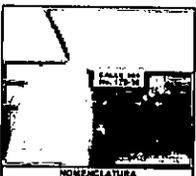
ENTORNO



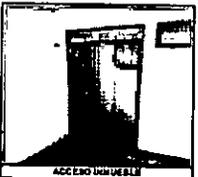
ENTORNO



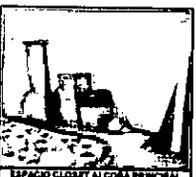
FACADA



NOMENCLATURA



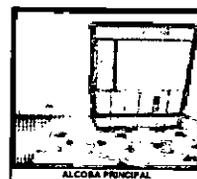
ACCESO UNIVERSAL



ESPACIO CLOSET ALCOBA PRINCIPAL



164050



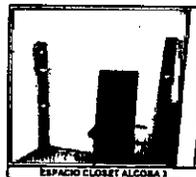
ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA 2



ALCOBA 3



ESPACIO CLOSET ALCOBA 3



BAÑO



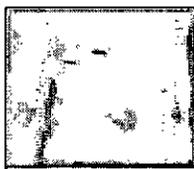
BAÑO

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 20 N° 13-37 piso 6 - P.B.A. (1) 323 0450 - Fax: (1) 265 4135 - 323 0450 C.A. Bogotá, D.C. E-mail: [ventas@isoinmobiliaria.com.co](mailto:ventas@isoinmobiliaria.com.co) - [administrativos@isoinmobiliaria.com.co](mailto:administrativos@isoinmobiliaria.com.co) [www.isoinmobiliaria.com.co](http://www.isoinmobiliaria.com.co)



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 20 N° 13-37 piso 6 - P.B.A. (1) 323 0450 - Fax: (1) 265 4135 - 323 0450 C.A. Bogotá, D.C. E-mail: [ventas@isoinmobiliaria.com.co](mailto:ventas@isoinmobiliaria.com.co) - [administrativos@isoinmobiliaria.com.co](mailto:administrativos@isoinmobiliaria.com.co) [www.isoinmobiliaria.com.co](http://www.isoinmobiliaria.com.co)





RESMONTE DE LUMINARIA



ESPACIO DE ZONA DE ROPAS



COCINA



SALA-COMEDOR



CONTADOR ENERGIA



CONTADOR DE AGUA



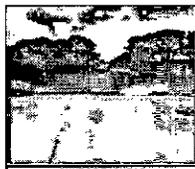
CONTADOR DE GAS



ESCALERAS



TANQUE DE AGUA



BOTE DE BASURAS



Código de Verificación



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia Industria y Comercio

El señor(a) JUAN MANUEL MORENO GAMA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018494572, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018484572.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN MANUEL MORENO GAMA 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: 08 Jul 2018 | Régimen: 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: 08 Jul 2018 | Régimen: 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 clasifican en ninguna de las anteriores.

Fecha de inscripción: 08 Jul 2018 | Régimen: Régimen Académico



316

**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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 05 Jul 2018  
 Regimen: Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 05 Jul 2018  
 Regimen: Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción: 06 Jul 2018  
 Regimen: Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRETA TOVALES SUBA  
 Teléfono: 310 488 8888  
 Correo Electrónico: jmorenogama@gmail.com



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA  
 Calle 24 N° 13-37 y/o 6 - 78X, (11223 0450 - Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.  
 E-mail: avales@inmobiliaria.com.co - info@inmobiliaria.com.co  
 www.inmobiliaria.com.co



**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) JUAN MANUEL MORENO GAMA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018484572. El(la) señor(a) JUAN MANUEL MORENO GAMA 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  
 e80e0a50

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Alexandra Suarez*  
 Firma: Alexandra Suarez  
 Representante Legal

RE: EJECUTIVO DE BANCO DE BOGOTA VS EDWIN FERNEY VELANDIA RADICADO 2019-00586-00

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 26/10/2022 16:43

Para: abogadofabricademandas2@inverst.co <abogadofabricademandas2@inverst.co>

### ANOTACION

Radicado No. 7452-2022, Entidad o Señor(a): JOHAN ANDRES HERNANDEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: ALLEGO ACLARACION AVALUO COMERCIAL//De: abogadofabricademandas2@inverst.co <abogadofabricademandas2@inverst.co>

Enviado: miércoles, 26 de octubre de 2022 12:18//MICS

017-2019-00586 J2

6F

### INFORMACIÓN

**ATENCIÓN VIRTUAL** **¡HAZ CLICK AQUÍ!**

Horario de atención:  
Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.



Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



### ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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

### NOTA:

Se le informa que el presente correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto: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](mailto: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.

De: abogadofabricademandas2@inverst.co <abogadofabricademandas2@inverst.co>

Enviado: miércoles, 26 de octubre de 2022 12:18

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: 'JOSE FERNANDO SOTO' <jfsoto@inverst.co>; abogadocompras@inverst.co <abogadocompras@inverst.co>; 'Fabrica de demandas BBVA' <fabricademandasbbva@gmail.com>; 'Camila Corredor Vásquez' <asistentecompras@inverst.co>; 'Oscar Moreno' <negocios@inverst.co>

Asunto: EJECUTIVO DE BANCO DE BOGOTA VS EDWIN FERNEY VELANDIA RADICADO 2019-00586-00

Señor

**JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE BOGOTA  
JUEZ DIECISIETE (17) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA (ORIGEN)**

E. S. D.

**REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO**

**DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTA actual cesionario INVERSIONISTAS  
ESTRATEGICOS SAS INVERST SAS  
DEMANDADO: EDWIN FERNEY VELANDIA MAYORGA  
RADICADO: 2019 – 00586-00**

**ASUNTO: ALLEGO ACLARACION AVALUO COMERCIAL**

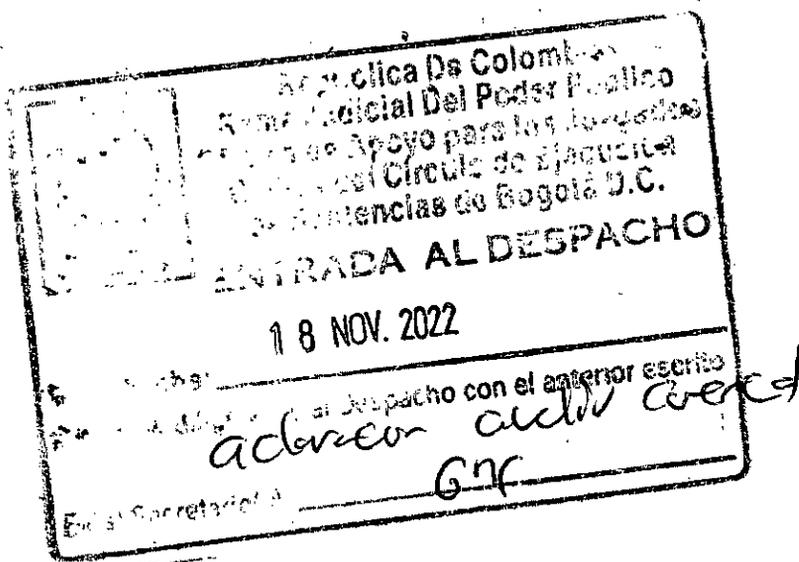
Cordialmente,

**Johan Andrés Hernández Fuertes**

Abogado Inversionistas Estrategicos S.A.S.

Telefono: 6167024/26/30 Ext. 122 - 316 481 90 82

Cra. 11 A # 93-52 Oficina 201 – Bogotá





Titulo Académico No. 1018484572



Registro Abierto de Avaluadores



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA

Corporación Autorreguladora 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) JUAN MANUEL MORENO GAMA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018484572, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1013484572.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN MANUEL MORENO GAMA 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: 06 Jul 2018 | Régimen: 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: 06 Jul 2018 | Régimen: 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: 06 Jul 2018 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 3



Titulo Académico No. 1018484572



Registro Abierto de Avaluadores



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA

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, camiones, autobuses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 06 Jul 2018 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 06 Jul 2018 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha de inscripción: 06 Jul 2018 | Régimen: Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 100 BIS 138 - 59 SUBA  
Teléfono: 320 882 76 88.  
Correo Electrónico: jmorenogama@gmail.com

Página 2 de 3



Titulo Académico No. 1018484572



Registro Abierto de Avaluadores



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA



Titulos Academicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

C2021116

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA  
NIT 830.008.001-5

HACE CONSTAR QUE:

El señor JUAN MANUEL MORENO GAMA, identificado con cédula de ciudadanía No 1.018.484.572 de Bogotá, labora en esta empresa desde el 11 de junio del año 2019, con un contrato laboral a TERMINO FIJO, desempeñando actualmente el cargo de AVALUADOR. A la fecha ha realizado un total de 1467 avalúos.

FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES	
1. Realizar los avalúos que le sean asignados cumpliendo con las metas establecidas por la Gerencia de Avalúos.	
2. Presentarse a las visitas de los avalúos que le sean asignados en los tiempos acordados y procurando prestar un buen servicio al cliente.	
3. Informar cualquier eventualidad que impida la realización de la visita a los analistas de registro, seguimiento y control.	
4. Realizar el informe de avalúo cumpliendo con los estándares establecidos y ajustándose a los modelos aprobados por el cuerpo técnico, soportando el mismo con los respectivos anexos, tales como registro fotográfico, memoria de cálculo, planos de localización y demás documentos que sustenten las conclusiones y puedan servir de prueba.	
5. Sustentar su informe ante clientes internos y externos según requerimientos de la empresa.	
6. Entregar los informes de avalúos el día de la realización del mismo o a más tardar el día siguiente cuando la visita haya sido realizada en horas de la tarde o se presente un inconveniente que impida cumplir esta actividad.	
7. Atender oportunamente las solicitudes de corrección que le sean presentadas por los revisores técnicos de avalúos y las PQRS que estén relacionadas con los avalúos que haya elaborado.	
8. Entregar a la empresa la información del avalúo, información que no debe ser divulgada al cliente o Entidad Financiera de manera directa	
9. Ceñir su trabajo a lineamientos técnicos limitando cualquier influencia ajena a estos (clientes, intermediarios, etc)	
10. Mantener vigente el Registro Abierto de Avaluadores-RAA	
11. Ser responsable de los elementos que le hayan sido entregados para el desarrollo de su trabajo, Incluyendo aquellos de protección personal.	



PIN DE VALIDACION

aa770a16

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición

Firma:   
Alexandra Suarez  
Representante Legal



C2021116

- 12. Adoptar en su cargo las directrices, procedimientos, instructivos, manuales, planes, etc., implementados en el Sistema de Gestión de Calidad, manteniendo la evidencia objetiva que tales se cumplieron.
- 13. y todas las demás funciones que le sean asignadas por su superior y correspondan a la naturaleza y competencia del cargo.

Esta constancia se expide en Bogotá D.C., con destino al interesado, a los tres (3) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

Atentamente,

*Adriana Nette Pulgarín C.*  
 Adriana Nette Pulgarín Colmenares  
 Directora Administrativa

Elaboró: Elviora R



REPUBLICA DE COLOMBIA  
 MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y TECNOLÓGICA



**LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**  
 CONTRIBUCIÓN TRIMESTRAL DE  
**Ingeniería Catastral y Geodésica**

**Juan Manuel Moreno Gamita**<sup>A</sup>

Cm. C. C. No. 10198017 de Bogotá D.C.  
 Operación con el Ministerio Nacional de Educación Superior, con el Establecimiento de Educación Superior de Bogotá D.C.

**DIPLOMA**

EN EL CORTAJO PA. No. 01101101 P. ASESORIA EN EL MANEJO DE LA INFORMACIÓN EN EL SIG EN EL AÑO 2021

*Juan Manuel Moreno Gamita*  
 No. 102116

164050

Inmobiliaria &  
Servicios  
Administrativos



Bogotá. D.C., 24 de enero de 2023

Señores  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
BOGOTÁ D.C.  
DR. GERMAN EDUARDO RIVERO SALAZAR  
JUEZ CIRCUITO  
Ciudad**

Ref. RESPUESTA PQRS 34739 AVALÚO 164050

Buenas tardes

En atención a su solicitud permitimos amablemente exponer lo siguiente:

Se realiza la correspondiente aclaración de lo solicitado del informe general del avalúo.

El evaluador ejecutor del informe tiene como profesión Ingeniero Catastral y Geodesta, cuenta con el Registro Abierto de Avaluadores vigente y sin sanciones disciplinarias el cual lo faculta para realizar Avalúos a nivel nacional, cuenta con experiencia laboral mayor a 4 (cuatro) años en realización de avalúos de bienes inmuebles. En ISA INMOBILIARA ha elaborado más de 1467 avalúos comerciales de inmuebles de Colombia.

Lo anterior certifica la idoneidad para realizar avalúos (certificados en anexos).

El valor comercial del inmueble objeto de avalúo identificado con la dirección CL 30 SUR 12D 30 IN 1 AP 402 es de: **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 165.996.000,00) m/cte.**

El método de avalúo utilizado es el método de comparación o de mercado, descrito en el ARTÍCULO 10 de la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC): "Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la

Calle 38 No. 13 - 37 Piso 2 | +57 (601) 323 0450  
isa@isainmobiliaria.com.co  
Bogotá D.C. / Colombia  
www.isainmobiliaria.com.co



164050

Inmobiliaria &  
Servicios  
Administrativos



fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.”

Por medio de la indagación e investigación de ofertas dentro del sector catastral de la ubicación del objeto de estudio, se identificaron 4 (cuatro) ofertas comparables al inmueble, acto seguido se determina el valor comercial de acuerdo a lo estipulado en el ARTÍCULO 11 de la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

*“Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación*

*Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.”*

Esperamos que con lo anterior se dé la respuesta satisfactoria a la inquietud presentada.

Cordialmente,

Juan Manuel Moreno

JUAN MANUEL MORENO GAMA  
AVALUADOR

ALEJANDRO QUIJANO C.  
REVISIÓN TÉCNICA

RE: RESPUESTA PQRS 34739 AVALÚO 164050 - EDWIN FERNEY VELANDIA MAYORGA 3062232

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 25/01/2023 11:46

Para: PQRS Avaluos <respuestapqrs@isainmobiliaria.com.co>

### ANOTACION

Radicado No. 560-2023, Entidad o Señor(a): INVERST - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: RESPUESTA PQRS 34739 AVALÚO 164050 //De: PQRS Avaluos <respuestapqrs@isainmobiliaria.com.co> Enviado: martes, 24 de enero de 2023 12:20// MICS

017-2019-00586 J2

3F

### INFORMACIÓN

**ATENCIÓN VIRTUAL** ¡HAZ CLICK AQUÍ!

Horario de atención:

Lunes a viernes | 8:00 a.m. a 1:00 p.m.  
2:00 p.m. a 5:00 p.m.

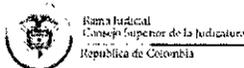


Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta general de expedientes: **Instructivo**

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



#### ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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

#### NOTA:

Se le informa que el presente correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto: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](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) para evitar congestionar este correo habilitado para raditaciones.

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.

De: PQRS Avaluos <respuestapqrs@isainmobiliaria.com.co>

Enviado: martes, 24 de enero de 2023 12:20

Para: Sistema de Gestión de Calidad <calidad@isainmobiliaria.com.co>

Cc: asistentecompras@inverst.co <asistentecompras@inverst.co>; Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RESPUESTA PQRS 34739 AVALÚO 164050 - EDWIN FERNEY VELANDIA MAYORGA 3062232

Buen día,

Adjunto enviamos respuesta a su solicitud.

**Agradecemos remitir sus solicitudes de corrección al correo [calidad@isainmobiliaria.com.co](mailto:calidad@isainmobiliaria.com.co)**

Cordialmente,

**Respuesta PQRS**

Respuesta PQRS

Correo. [respuestaqprs@isainmobiliaria.com.co](mailto:respuestaqprs@isainmobiliaria.com.co)

Celular. (+57) 320 833 09 21

Ext. 251

Inmobiliaria & Servicios Administrativos



Calle 38 No. 13 27 Piso 2  
+57 (601) 322 0450

Bogotá D.C / Colombia

[www.isainmobiliaria.com](http://www.isainmobiliaria.com)



ISA INMOBILIARIA SAS MIEMBROS DE LA CONJUNTA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ | MIEMBROS DE AFYDI CONJUNTA

De: Camila Corredor Vásquez <asistentecompras@inverst.co>

Enviado: jueves, 12 de enero de 2023 15:45

Para: Sistema de Gestión de Calidad <calidad@isainmobiliaria.com.co>; Juan Moreno <jmoreno@isainmobiliaria.com.co>

Cc: 'JOSE FERNANDO SOTO' <jfsoto@inverst.co>; 'STEFANNY GOMEZ' <abogadocompras@inverst.co>; 'Johan Hernandez' <abogadofabricademandas2@inverst.co>

Asunto: 33636 AVALÚO 164050 - EDWIN FERNEY VELANDIA MAYORGA 3062232

Señor(es)

ISA INMOBILIARIA

INGENIERO JUAN MANUEL MORENO

Reciban un cordial saludo de nuestra parte.

Mediante la presente solicitamos de su colaboración con el fin de que ACREDITE SU IDONEIDAD E INDIQUE EL VALOR DE CADA INMUEBLE, EL METODO DE AVALÚO UTILIZADO Y LOS MEDIOS COGNITIVOS CON LOS CUALES LLEGÓ A DICHA CONCLUSIÓN, al Avalúo Comercial aportado el pasado 26 de octubre de 2022, dentro del proceso de la referencia. Tal y como lo requiere el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, en el auto de fecha 15 de diciembre de 2023 y se adjunta.

Por lo anterior, el requerimiento debe ser radicado directamente en el correo electrónico:

[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) con copia a los correos electrónicos: [abogadofabricademandas2@inverst.co](mailto:abogadofabricademandas2@inverst.co), [asistentecompras@inverst.co](mailto:asistentecompras@inverst.co)

DATOS DEL PROCESO

RADICADO: 11001310301720190058600

JUZGADO SEGUNDO (2°) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C

JUZGADO DE ORIGEN: DIECISIETE (17) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C

DEMANDANTE: INVERSIONISTAS ESTRATEGICOS S.A.S INVERST como cesionario de BANCO DE BOGOTÁ S.A

DEMANDADO: EDWIN FERNEY VELANDIA MAYORGA 3062232

Se anexa (1) archivo en formato PDF.

Quedo atenta a sus comentarios.

Cordialmente,



**INVERST**  
Inversionistas Estratégicos

Camila Corredor

Abogada

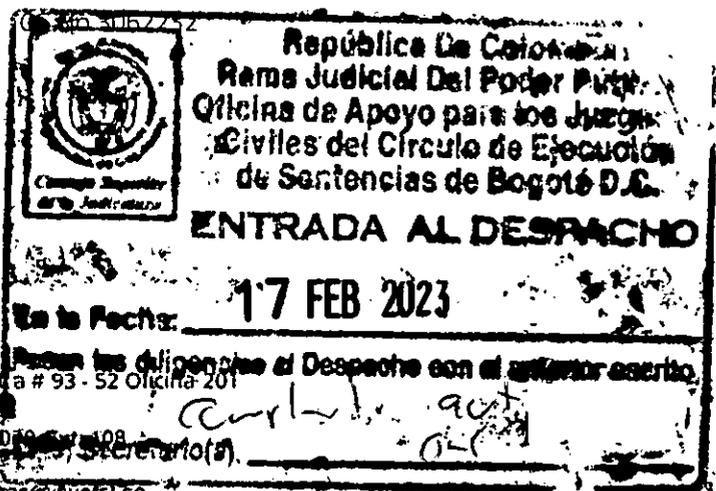
Dirección: Carrera 11a # 93 - 52 Oficina 201

Bogotá, Colombia

Tel: 616 7024 - 616 7029 Ext. 108

Cel: 3185325249

Email: [asistentecompras@inverst.co](mailto:asistentecompras@inverst.co)



Inverst.co