



Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	006 - 2001 - 00962 - 01	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO GRANAHORRAR	REGINA DE BELEN VARONA LOPEZ	Traslado Recurso Apelación de Autos Art. 326 C.G.P. <a href="#">anexos</a>	1/03/2023	3/03/2023
2	007 - 2018 - 00166 - 00	Ejecutivo Singular	MARINA SANCHEZ AGUILAR	COLOMBIA GLOBAL REAL ESTATE SAS	Traslado Art. 110 C.G.P.	1/03/2023	3/03/2023

EN CASO DE PRESENTAR INCONVENIENTES AL MOMENTO DE VISUALIZAR LOS TRASLADOS, REMITIR SU SOLICITUD AL CORREO [entradasofajcctoebta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:entradasofajcctoebta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 2023-02-28 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

LORENA BEATRIZ MANJARRES VERA  
SECRETARIO(A)



1179

## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

Bogotá, D.C. veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023)

**Ref. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO de BANCO GRANAHORRAR contra REGINA DE BELÉN VARONA LÓPEZ Y OTRO. Rad. No. 2001-00962. (J. 06 C. CTO.).**

Recaudadas las probanzas decretadas de oficio mediante proveído calendado 19 de octubre del año 2022, considera este Estrado que existen en el plenario, suficientes elementos de juicio para resolver sobre la petición de la demandada, enfilada a que se decrete la terminación del juicio compulsivo del epígrafe, ante la ausencia de reestructuración del crédito hipotecario.

Así, sobre el particular, a más de lo ya reseñado en el aludido auto, que por cierto a la data se encuentra debidamente ejecutoriado, dígase que, la Jurisprudencia Patria ha sido enfática en señalar que: "(...) del artículo 42 de la ley 546 de 1999, se extrae **el deber ineludible** para las entidades financieras, de **reliquidar y reestructurar** los créditos de vivienda en UPAC, vigentes al 31 de diciembre de 1999 y con saldos en mora, cuya recuperación pretendían ante los estrados judiciales, pues, para esa fecha todos ellos quedaron con la posibilidad de replantear la forma de pago, de acuerdo con las condiciones económicas de los propietarios que estaban en peligro de perder su lugar de habitación. **El incumplimiento de esa carga, en consecuencia, se constituye en un obstáculo insalvable para el inicio y el impulso de los procesos hipotecarios estrictamente relacionados con créditos de vivienda inicialmente concedidos en UPAC, por formar parte de un título ejecutivo complejo cuya acreditación se hace imprescindible, para obtener la orden de apremio en caso de mora de los deudores o sí, llevado a cabo ese trabajo, es manifiesta la imposibilidad de satisfacción de éstos con sus actuales ingresos**"<sup>1</sup>. -resaltado fuera del texto-

De ahí que, la comentada reestructuración se erigió como un trámite forzoso y subsiguiente a la reliquidación de los créditos, abriéndose paso dicho procedimiento cuando "producto de la reliquidación crediticia, de suyo, imperativa en todo caso, y definida la diferencia producto de la conversión de unidades (alivio), resultare insuficiente para sufragar la totalidad del saldo en mora por tanto, una vez imputado el alivio, al resultar faltante un saldo por cancelar, frente a este, debe aplicarse el proceso de reestructuración o refinanciación con el fin de restablecer el crédito a las condiciones actuales de pago y así, procurar por la recuperación de la acreencia de acuerdo a las condiciones de cada deudor".<sup>2</sup>

Bajo esa dirección, más que una causal anulatoria propiamente dicha, de los procesos ejecutivos que se adelanten sin el acatamiento de la comentada reestructuración, se predica es en sí, una forma de terminación del proceso, atada por demás, al cumplimiento de los requisitos del caso, por lo que le corresponde indefectiblemente al Juez, verificar, aún en la etapa de ejecución, el cumplimiento no solo de la redenominación y/o reliquidación de la obligación, sino también de la reestructuración de aquella; entendiéndose la primera actividad, como la conversión del crédito otorgado en UPAC al nuevo sistema de UVR; la segunda, como la forma para

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia de tutela de 3 de julio de 2014. Rad: 2014-01326

<sup>2</sup> Tribunal Superior de Bogotá -Sala Civil-, providencia del 18 de julio de 2016. M.P. Adriana Saavedra Lozada. Rad. No. 34-2015-00750-01.



determinar el saldo insoluto de los deberes luego de hacer efectivo el alivio para los créditos hipotecarios vigentes al 31 de diciembre de 1999; y la tercera, como la actuación encaminada a ajustar el crédito a la capacidad de pago del deudor<sup>3</sup>.

En las condiciones anotadas, resulta diáfano para este Estrado que, en principio, siendo el crédito aquí perseguido, de aquellos cuyo origen se remonta con anterioridad al año de 1999, indefectiblemente requiere de su reliquidación y reestructuración para su exigibilidad, procedimiento último que se echa de menos en el *dosier*. Y es que, aunque en el expediente de marras, se había visualizado la existencia de sendo embargo de remanentes que impidió en su oportunidad, abrir paso a las solicitudes de la demandada, lo palmario es, que con ocasión de los recientes pronunciamientos emanados de las Altas Corporaciones, ello no es motivo para desechar de tajo los pedimentos que se encauzan a la terminación del proceso por ausencia de reestructuración, en la medida que tal proceder se ata al análisis sigiloso de la capacidad de pago del deudor. En efecto, se ha clarificado que "(...) la "reestructuración" conforma un título ejecutivo complejo con aquel en que se soporta el cobro. El requisito en comento es, asimismo, exigible frente a todo crédito de vivienda adquirido en UPAC's con antelación a la entrada en vigencia de la Ley 546 de 1999, sin importar la fecha de iniciación del proceso, si este corresponde a la primera ejecución y si se trata de un crédito al día o en mora para el 31 de diciembre de 1992.(...) si bien, como viene de decirse, la reestructuración es requisito sine qua non para adelantar la ejecución, también lo es que la exigencia de la realización de tal procedimiento se encuentra sujeta a la capacidad de pago del deudor, como lo advirtió la Corte Constitucional en la sentencia SU-787 de 2012, postura que ha acogido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>4</sup>. En dicha providencia, el Tribunal Constitucional señaló que: "la reestructuración presupone que el deudor acredite capacidad de pago para asumir la obligación en las nuevas condiciones, de manera que si, aplicando las condiciones más benéficas que procedan para los deudores de acuerdo con la ley, evaluadas por el juez a cuyo cargo está la ejecución, se concluye que el deudor no está en capacidad de asumir la obligación refinanciada, se exceptuaría el mandato de dar por terminado el proceso, en razón a que resultaría contrario a la economía procesal, a los derechos del acreedor y los intereses del deudor que hubiese que iniciar, de manera inmediata, un nuevo proceso ejecutivo". – resaltado fuera del texto–.

En ese sentido, pronto se avizora en el *sub lite*, que el extremo pasivo, en cumplimiento a lo requerido por esta Agencia Judicial, adosó ciertos documentos, para acreditar su capacidad de pago, así: a) Declaración de renta de la señora REGINA DE BELEN VARONA LÓPEZ, con un patrimonio bruto de \$493.400.000.00; b) Declaración de renta del señor ÁLVARO ANTONIO AZUERO QUIÑONES, con un patrimonio bruto de \$271.498.000.00; c) Constancia del fondo de pensiones PROTECCIÓN, en la que se certifican, los ingresos de pensión del señor ÁLVARO ANTONIO AZUERO QUIÑONES; d) Constancia del contrato de fiducia mercantil en el que fungen los ejecutados como beneficiarios, con registro de aportes por valor de \$88.200.000.00; e) Certificaciones de cuentas bancarias, con saldos a la fecha de \$12.654.501.92 y \$6.126.183.00; f) Certificación de ingresos promedio mensual para el año 2022. Tales evidencias, dan cuenta, indiscutiblemente, de la capacidad financiera de los ejecutados, para asumir la obligación objeto de recaudo coercitivo.

Así las cosas, teniendo en cuenta la omisión de la entidad crediticia –demandante primigenia- frente a la reestructuración del deber, propio es colegir la imposibilidad de proseguir con la acción ejecutiva<sup>5</sup>. Aquí, debe anunciarse que, aunque el proceso de la

<sup>3</sup> Artículos 39 al 42 de la Ley 546 de 1999.

<sup>4</sup> CSJ STC, 5462-2020, CSJSTC.8568-2020 reiterado en STC5968-2021 entre otros.

<sup>5</sup> Al respecto, huelga señalar también, que no se avizora una condición especial que conduzca a inaplicar los precedentes jurisprudenciales en el asunto que nos atañe.



1190

referencia, se encuentra en la etapa de ejecución, ello no obsta, para que se profiera en esta ocasión un pronunciamiento, habida cuenta que la ausencia de la reestructuración "afecta directamente la posibilidad de los deudores de reajustar su crédito a condiciones factibles de pago y así evitar el llamado ejecutivo, ya que el crédito original como sus condiciones nacieron con el vicio del sistema UPAC debiendo ser reajustado al trámite legal y a las condiciones del caso."<sup>6</sup> (Resaltado del despacho).

En este orden de ideas, el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: ACCEDER** a la solicitud invocada por la pasiva; y en ese orden, el Despacho dispone:

- a) **DECRETASE** la **TERMINACIÓN DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO** incoado por el **BANCO GRANAHORRAR** contra **REGINA DE BELÉN VARONA LÓPEZ Y OTRO**, por falta de reestructuración del crédito. **(Art. 42 de la Ley 546 de 1999).**
- b) **ORDENASE** el desglose y posterior entrega a la parte demandante de los documentos aportados como base de la acción, a su expensa y con las constancias de lo aquí acontecido.
- c) **PREVIO A ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas dentro del presente asunto, por secretaría oficiase a la DIAN, para que en el término de tres (3) días siguientes a la recepción de la comunicación, informe a esta Agencia Judicial, si los demandados, poseen o no, obligaciones de carácter Fiscal. **Tramítese la misiva en debida forma.**
- d) Sin condena en costas.

**NOTIFÍQUESE,**

**ALIX JIMENA HERNÁNDEZ GARZÓN**  
**La Juez<sup>7</sup>**

<sup>6</sup> Tribunal Superior de Bogotá –Sala Civil-, providencia del 18 de Julio de 2016. M.P. Adriana Saavedra Lozada, Rad. No. 34-2015-00750-01.

<sup>7</sup> El presente documento se expide con firma escaneada, en consideración a los artículos 1 y 11 del Decreto 491 calendarado 28 de marzo de 2020; y demás normatividad concordante.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 07  
fijado hoy 27 de enero de 2023, a las 08:00 AM

LORENA BEATRIZ MANIARRÉS VERA  
Profesional Universitario G-12

Doctor

**JUEZ TERCERO DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS – CIVIL**

Email: [j03ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D

REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO GRANAHORRAR  
(CESIONARIOS BEATRIZ HERNANDEZ Y PABLO ANDRÉS GARCÍA PEDRAZA)  
CONTRA ALVARO AZUERO QUIÑONES Y REGINA DE BELÉN VARONA LÓPEZ.  
RAD.: 11001310300620010096201.

**JOHANNA ANDREA UMAÑA PARADA**, persona mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, respetuosamente me dirijo a usted con el fin de interponer recurso de **APELACIÓN** en contra del auto de fecha 26 de enero hogaño, teniendo en cuenta que el auto aquí recurrido, incurre en defecto fáctico por indebida valoración probatoria, en el sentido que pretende en este estadio procesal, dar validez a la documentación presentada por el apoderado de la parte demandada con el fin de dar lugar a la terminación al proceso ejecutivo hipotecario aquí referido, argumentando que para dar trámite a los procesos de esta naturaleza, se debe no solo reliquidar el crédito, sino también realizar la respectiva reestructuración, situación que debe ser analizada de fondo por la segunda instancia bajo varios presupuestos a saber:

1. Como obra dentro del expediente, se puede constatar que efectivamente la obligación suscrita inicialmente por la señora REGINA DE BELEN VARONA LÓPEZ, fue efectivamente reliquidada, a tal punto que se suscribió nuevo pagare, el cual fue suscrito no solo por la persona ya enunciada, sino también por el señor ALVARO AZUERO QUIÑONEZ, en donde se comprometen a pagar a la entidad financiera el saldo correspondiente con los alivios que se aplicaron en su momento, debiendo el saldo insoluto ser cancelado en un total de 108 cuotas mensuales a partir del mes de junio de 1999.
2. Como efectivamente se observa en la demanda, los aquí demandados no cancelaron las cuotas correspondientes desde el mes de agosto de 1999 al mes de agosto del año 2000, y sin llegar a un acuerdo de pago a fin de cancelar los dineros adeudados, razón por la cual se inicia la correspondiente acción ejecutiva.
3. Así mismo, se resalta por parte de la suscrita que los demandados en su momento no contaban con la capacidad de pago de la obligación, no solo por la constitución en mora en el presente caso, sino también por otras acreencias que dieron lugar a que iniciaran diferentes acciones legales para

hacer efectivo su pago, tal y como consta en el expediente en donde se dispone el embargo de remanentes por parte de los Juzgados 37 civil municipal y 25 civil del circuito de esta ciudad.

4. En reiteradas ocasiones los demandados por conducto de sus apoderados han acudido a diferentes instancias judiciales con el fin de dejar sin efecto jurídico alguno, las actuaciones adelantadas en el presente proceso, argumentando entre otras, el hecho relacionado a la falta de reestructuración del crédito objeto de litis, situación que ha sido ampliamente debatida en el caso de marras, en donde este mismo despacho ha denegado dicha solicitud, situación que ha sido conocida en segunda instancia por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C, en donde en reiteradas ocasiones se han pronunciado al respecto, e inclusive, estos hechos llegaron a ser conocidos por las Altas Cortes en razón a las acciones de tutela que en su momento impetro la parte demanda, cuyos amparos han sido denegados, por considerar que lo solicitado ya había sido debatido en el proceso ejecutivo adelantado, haciendo tránsito a cosa juzgada, además; que la parte demandada había contado con oportunidad procesal para alegar o presentar en su defensa las excepciones que consideraran pertinentes en su momento, y sobre todo, ejercer el control de legalidad en las diferentes etapas procesales, hechos ante los cuales guardaron silencio, y en este sentido no se cumple con el segundo requisito exigido mediante sentencia proferida por la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, en providencia de fecha 16 de Marzo de 2022, en donde se indica: *“En relación con la reestructuración prevista en la Ley 546 de 1999, en tratándose de juicios ejecutivos en los que se pretende cobrar créditos otorgados antes del 31 de diciembre de 1999, para la adquisición de vivienda, la Sala ha indicado que para acceder al amparo solicitado por vía constitucional es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos: (i) que la acción haya sido interpuesta oportunamente, esto es, antes del registro del auto aprobatorio del remate o de adjudicación del inmueble hipotecado, o, aún con posterioridad, si el bien fue adjudicado a la parte ejecutante[1]; **(ii) que se haya actuado con una mínima diligencia dentro del asunto censurado, ejerciéndose los mecanismos de defensa procedentes;** y (iii) que directa o indirectamente se afecte el derecho a la vivienda digna, conforme a lo previsto en la Ley 546 de 1999.”*
5. De acuerdo con lo anterior, se ha de traer a colación el fallo emitido dentro de la acción de tutela que obra en la presente causa de fecha 16 de mayo de 2016, para lo cual, se decanto de la siguiente manera: “ c.-) En este evento, la salvaguarda implorada no es procedente porque, si bien todavía no se han subastado los inmuebles ni mucho menos inscrito en el registro la

diligencia pertinente, la promotora no ha elevado petición concreta y específica fundada en la falta de reestructuración.

Ciertamente la quejosa adujo como excepción la no reliquidación, lo que aquí no discute, pero en ningún momento ha presentado la solicitud de reestructuración en la que fundamenta esta protección.”.

6. De lo anterior se observa claramente que, la demandada no ha cumplido con requisito exigido por la Corte, en el sentido que actuó con inoperancia ante las situaciones con relevancia jurídica en el presente caso, como quiera que no alega lo pertinente en el momento procesal alguno, es decir, que no hizo ejercicio de los mecanismo de defensa con los que contaba en su momento, ya que no interpuso recurso alguno en contra del auto que libro mandamiento de pago, no propuso la excepción de falta de reestructuración del crédito, ni solicitud de la misma, situación que como ha enunciado a lo largo del proceso y en este mismo escrito, se hizo tránsito a cosa juzgada, además que si bien es cierto, por parte de este despacho mediante auto de fecha 19 de octubre de 2022, se requirió a la parte demandada para que allegara al despacho los documentos pertinentes para soportar una capacidad económica, esta orden que fue emitida por solicitud elevada por la Procuradora 31 Judicial II para asuntos civiles de esta ciudad.

Por otro lado, no está llamado a prosperar la terminación del proceso, ya que a la fecha se encuentran saldos insolutos por parte de la demandada en favor de los acreedores, además que se encuentra probado en el plenario que la parte demandada, no cuenta con capacidad económica para el pago, ya que se halla probado dentro del proceso la existencia de acciones ejecutivas adelantadas en su contra, y en donde se solicitó embargo de remanentes, implicando así sujetarse en lo dispuesto por la Corte Constitucional, en sentencia SU-787 de 2012 en donde se indica que:

*«(...) las reglas aplicables, de acuerdo con el marco constitucional, son las siguientes: (i) En el ámbito de la Ley 546 de 1999, los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes del 31 de diciembre de ese año, una vez realizada la reliquidación del crédito y aplicados los alivios correspondientes, terminan por ministerio de la ley; (ii) si cumplidas las anteriores condiciones subsiste un saldo insoluto, deudor y acreedor deben llegar a un acuerdo de reestructuración; (iii) a falta de acuerdo, la reestructuración debe hacerse directamente por la entidad crediticia, de acuerdo con los parámetros legales, jurisprudencialmente delimitados y, (iv) cuando cumplidas las anteriores condiciones se advierta por el juez, o que existen otros procesos ejecutivos en curso contra el deudor, por obligaciones diferentes, o que no obstante la reestructuración, el deudor carece de la capacidad financiera para asumir la obligación, se exceptúa el mandato de dar por terminado*

*el proceso, el cual continuará, en el estado en el que se encontraba, por el saldo insoluto de la obligación».*

Ahora, otro punto de inconformidad con respecto al auto recurrido, es que el A-QUO tiene por probada la capacidad económica de los demandados conforme a los documentos aportados al expediente por la parte pasiva, en donde aducen entre otros la certificación de un fideicomiso "fideicomiso bacata hotel fase II", cuya certificación es emitida el día 25 de febrero de 2022, es decir, que, al momento de ser aportada al plenario, ya contaba con aproximadamente 09 meses de expedición, sin que con ello se pueda certificar que efectivamente a la fecha de presentación del documento al despacho, este fideicomiso se encuentre vigente.

Respecto de las sumas devengadas por el señor ALVARO ANTONIO AZUERO QUIÑONEZ por pensión de vejez, es importante resaltar al despacho estas sumas de dinero son devengadas al parecer desde el año 2021, y que en ningún momento se pusieron en conocimiento ni del despacho que adelantaba la acción, ni mucho de la parte demandante en aras de llegar a un acuerdo de pago de la obligación.

Ahora, para solicitar la terminación del proceso la parte demandada allega por conducto de su apoderado judicial unas certificaciones emitidas por contador público en donde se certifican ingresos provenientes de supuestos actos mercantiles relacionados con la actividad agropecuaria, pero no se allega una prueba siquiera sumaria que acredite la existencia y representación legal del establecimiento de comercio o actividad mercantil que allí se relaciona; así, como tampoco se allega al despacho el pago de los respectivos impuestos como agente comercial (ICA y RETE ICA), ni estados financieros. En ese mismo orden de ideas, tampoco se allega al despacho documento idóneo que acredite los ingresos devengados por el señor ALVARO AZUERO QUIÑONES como ingeniero civil; de igual manera no se acredita por valores aducidos como ingresos por parte de la señora REGINA DE BELEN VARONA LÓPEZ, en lo que se refiere al presunto contrato de arrendamiento de inmueble citado en la respectiva certificación.

En ese orden de ideas, se ha de indicar por parte de la suscrita, que, en el presente proceso, NO obra prueba idónea que acredite el levantamiento de la medida cautelar ordenada por el juzgado 25 civil del circuito de esta ciudad, ya que el documento que se debió de aportar por la parte demandada es la copia autentica del oficio de desembargo dirigido a este despacho, el cual no obra en el expediente.

De igual forma, en el proceso se encuentra establecido que por parte de mis representados se ha tenido la voluntad de llegar a un acuerdo conciliatorio respecto de la obligación existente con la demandada, diligencia que fue solicitada ante la personería de Bogotá en el mes de diciembre de 2016 y radicada bajo el No. 76571,

1144

y la cual fue declarada fallida por la inasistencia de la parte convocada a la citada conciliación, quienes aducen como justificación el hecho que para ese entonces se encontraban radicados en la ciudad de Medellín, y en donde además, exponen: "por otro lado consideramos que los hechos que motivaron a esta audiencia se están desarrollando dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2001-962 que se viene adelantando en el Juzgado Tercero de Ejecución Civil del Circuito y cuyo origen es el juzgado 6 Civil del Circuito, proceso que se viene adelantando hace más de 15 años, sin que hasta la fecha exista por parte del juzgado remate del bien inmueble o decisión que de por terminado definitivamente las etapas procesales, por el contrario se están debiendo puntos decisivos en el proceso."

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que por parte de la demandada NO EXISTE el animo para llegar a un acuerdo con mis representados respecto al pago de los valores insolutos y que son objeto de la presente acción.

En conclusión, se recurre la decisión tomada por el juez de primera instancia de fecha 26 de enero de 2023, habida cuenta que NO SE CUMPLEN los requisitos exigidos por las Altas Cortes, ya que por una parte NO SE CUMPLIÓ con los lineamientos para que hubiese lugar a la reestructuración del crédito, teniendo en cuenta que en el expediente se haya probado que existen medidas cautelares, y que en debida forma sustentan la falta de capacidad de pago de los demandados.

En colorario de lo anterior, los demandados NO HAN ACREDITADO en debida forma la capacidad de pago suficiente para dar por terminado el proceso ejecutivo, pues solo allegan unas incipientes certificaciones sin sustento que acredite su contenido, como ya se enuncio en acápite anterior, situación que debe ser estudiada en conjunto con el hecho de la falta de animo conciliatorio respecto de los valores adeudados, demostrando con ello que único que buscan es eludir el pago efectivo de sus obligaciones, generando dilaciones injustificadas, e invocando por un lado recursos y nulidades ante este despacho, así como también diversas acciones de tutela que obran en este expediente y las cuales han sido denegadas por las respectivas cortes, generando con ello un desgaste en el aparato judicial.

Conforme a lo expuesto, se solicita al despacho sea concedido el recurso de apelación con el fin que la decisión aquí impugnada sea revocada en su totalidad por la segunda instancia, y que se dé continuidad al proceso, ordenándose llevar a cabo la respectiva diligencia de remate del inmueble que es objeto de medida cautelar.

Así mismo, se ha de indicar que no se ha aplicado el principio de lealtad procesal en el presente caso, por no darse cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 9 del artículo 9 de la ley 2213 de 2022, en el entendido que el apoderado de la contraparte NO corrió traslado a la parte demandante del escrito presentado al despacho anexando los documentos de la supuesta capacidad de pago enviado al despacho el día 25 de octubre de 2022, y de los cuales solo se tuvo conocimiento de mi parte el día 31 de enero de 2022, cuando la suscrita procedió a desplazarse personalmente al despacho judicial.

Anexos: tramite de conciliación adelantada ante la personería de Bogotá.

De la señora Juez;

Cordialmente;

**ABG. JOHANNA ANDREA UMAÑA PARADA**

CC. No. 38141632 de Ibagué

T.P No. 149.131 del C.S.J

3

RE: REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO GRANAHORRAR  
(CESIONARIOS BEATRIZ HERNANDEZ Y PABLO ANDRÉS GARCÍA PEDRAZA) CONTRA  
ALVARO AZUERO QUIÑONES Y REGINA DE BELÉN VARONA LÓPEZ. RAD.:  
11001310300620010096201.

114

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 02/02/2023 8:35

Para: johannaandrea7@gmail.com <johannaandrea7@gmail.com>

### ANOTACION

Radicado No. 669-2023, Entidad o Señor(a): ANDREA UMAÑA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solicitud: Memorial, Observaciones: RECURSO DE APELACIÓN - APORTA ANEXO EN 54 FLS - SE DESCARGA EN CD//006-2001-962 JDO. 3 CTO EJEC//De: johanna andrea umaña parada <johannaandrea7@gmail.com> Enviado: miércoles, 1 de febrero de 2023 16:14//JARS//04 FLS Y 1 CD

### 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.

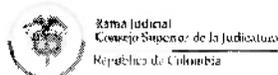


Radicación de memoriales: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

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: johanna andrea umaña parada <johannaandrea7@gmail.com>

Enviado: miércoles, 1 de febrero de 2023 16:14

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO GRANAHORRAR (CESIONARIOS BEATRIZ

HERNANDEZ Y PABLO ANDRÉS GARCÍA PEDRAZA) CONTRA ALVARO AZUERO QUIÑONES Y REGINA DE BELÉN VARONA LÓPEZ. RAD.: 11001310300620010096201.

Buenas tardes ... por favor me confirman si recibieron el correo con el recurso....

----- Forwarded message -----

De: **johanna andrea umaña parada** <johannaandrea7@gmail.com>

Date: mié, 1 de feb de 2023, 3:09 p. m.

Subject: REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCO GRANAHORRAR (CESIONARIOS BEATRIZ HERNANDEZ Y PABLO ANDRÉS GARCÍA PEDRAZA) CONTRA ALVARO AZUERO QUIÑONES Y REGINA DE BELÉN VARONA LÓPEZ. RAD.: 11001310300620010096201.

To: Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j03ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>, Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>, <facava62@hotmail.com>

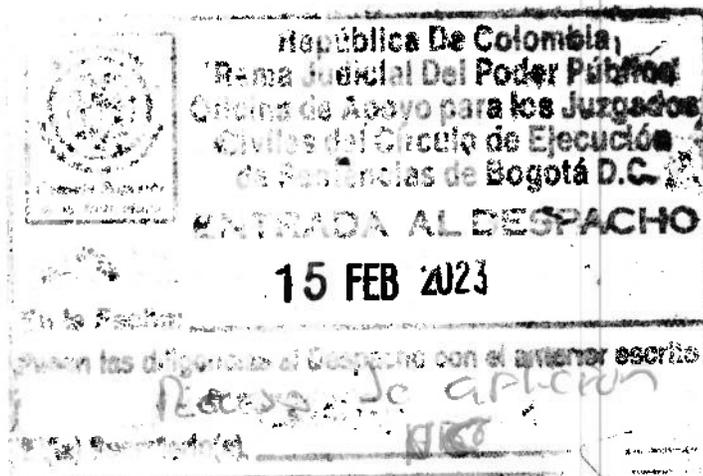
Buenas tardes...

por medio del presente correo, me permito allegar al despacho dentro del término de ley, el recurso de apelación interpuesto en contra del auto de fecha 26 de enero de 2023, realizando traslado del mismo al apoderado de la parte demandada.

Por favor confirmar recibido.

Atte.

JOHANNA ANDREA UMAÑA PARADA  
CC. 38.141.632 DE IBAGUÉ  
T,P 149.131 C.SJ





**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS**

Bogotá, D.C. diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

**Rad. No. 2001-0962 (J.06).**

Acorde con el *petitum* que precede, el Juzgado **CONCEDE** el *recurso de apelación* formulado por la gestora judicial del extremo actor, en contra del auto de fecha **26 de enero de 2023** (fls.1139 y 1140), en el efecto **DEVOLUTIVO**, y ante el **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ** (Sala - Civil). En tal virtud, se ordena al recurrente, que en el término de cinco (5) días, suministre las expensas necesarias para la reproducción total del expediente, so pena de declararse desierta la alzada. (Arts.322, 323, 324 y 326 del C.G. del P.).

Así, por secretaría contabilícese el término en cita, y dese estricto cumplimiento a las disposiciones normativas ya aludidas.

**NOTIFÍQUESE,**

**ALIX JIMENA HERNÁNDEZ GARZÓN**

La Juez<sup>11</sup>

<p><b>OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ</b> <b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b></p> <p>La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 14 fijado hoy <u>20 de febrero de 2023</u>, a las 08:00 AM</p>  <p><b>LORENA BEATRIZ MANJARRÉS VERA</b> Profesional Universitario G-12</p>
---

<sup>11</sup> El presente documento se expide con firma escaneada, en consideración a los artículos 1 y 11 del Decreto 491 calendarado 28 de marzo de 2020, y demás normatividad concordante.



3  
1148

RE: proceso 2001-962 (6-CTO) PRONUNCIARME - Y DESCORRER APELACION

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

lue 23/02/2023 9:20

Para: fausto cardenas varela <facava62@hotmail.com>

**ANOTACION**

Radicado No. 1284-2023, Entidad o Señor(a): FAUSTO CARDENAS VARELA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solicitud: Memorial, Observaciones: PRONUNCIARME - Y DESCORRER APELACION // fausto cardenas varela <facava62@hotmail.com> Mié 22/02/2023 16:06 // LSSB

006-2001-00962 JUZG 3  
1 CD CON 1 PDF

**INFORMACIÓN**

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

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

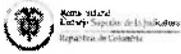
Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

**NOTA:**

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

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](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

De: fausto cardenas varela <facava62@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 16:06

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 03 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C. <j03ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: proceso 2001-962 (6-CTO) PRONUNCIARME - Y DESCORRER APELACION

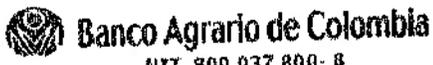
Partes: DTE: Banco Graahorrar.

DDA: REGINA DE BELEN VARONA LOPEZ Y OTRO.

acuasr recibo.

**FAUSTINO CÁRDENAS VARELA**  
**ABOGADO**





**Banco Agrario de Colombia**

NIT. 800.037.800- 8

23/2/2023 16:29:40 Cajero: elymacia

Oficina: 9623-CB REVAL BOGOTA CARRERA 7  
Terminal: 192.168.65.20 Operación: 84283151

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor:	\$6,900.00
Costo de la transacción:	\$0.00
Iva del costo:	\$0.00
GMF del costo:	\$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 14975 CSJ-GASTOS ORDINARIOS DE PRO  
CESO-CUN-RM

1: 34524864  
Ref 2: 11001310300620010096201  
Ref 3: 110010031800

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de



**Banco Agrario de Colombia**

NIT. 800.037.800- 8

23/2/2023 16:34:24 Cajero: elymacia

Oficina: 9623-CB REVAL BOGOTA CARRERA 7  
Terminal: 192.168.65.20 Operación: 84285142

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor:	\$413,500.00
Costo de la transacción:	\$0.00
Iva del costo:	\$0.00
GMF del costo:	\$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 14975 CSJ-GASTOS ORDINARIOS DE PRO  
CESO-CUN-RM

Ref 1: 34524864  
Ref 2: 11001310300620010096201  
Ref 3: 110010031800

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de

612001-962  
RECAUDO  
3909

Ofdo 23-23

Total folios 1654

Copia total del expediente.

11 academias.

1149





JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C,

PROCESO EJECUTIVO No. 006-2001-00962

**CONSTANCIA SECRETARIAL.** - las presentes copias fotostáticas en PDF son auténticas y constan de doce (12) cuadernos con 44, 16, 36, 1 a 620; 321 a 627; 48, 18, 90, 9, 7, 10, y 628 a 1149 folios, los cuales fueron tomadas dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE BANCO GRANAHORRAR. Contra REGINA DE BELEN VARONA LÓPEZ Y ÁLVARO AZUERO QUIÑONEZ proveniente del Juzgado 06 Civil del Circuito de Bogotá, con la constancia que coinciden con la que reposan dentro del expediente y las mismas coinciden con las que se encuentran en el plenario de la referencia que se tuvo a la vista.

DENTRO DEL TERMINO CONSAGRADO EN EL ARTICULO 324 DEL C.G.P. se remiten a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en razón al recurso de **APELACION** concedido EN el efecto **DEVOLUTIVO** por auto de fecha diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023) en contra el auto adiado veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Es de anotar que la oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecucion de Sentencias por intermedio del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecucion de Sentencias de Bogotá, avocó conocimiento mediante Acuerdo PSAA-9962, PSAA139984 Y PSAA13-9991 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

ESTRELLA ALVAREZ ALVAREZ  
Profesional Universitario grado 17



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

PROCESO EJECUTIVO No. 006-2001-00962

CERTIFICACIÓN

En atención a la circular N° 003 emitida por la Presidencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogota, se **CERTIFICA** que las copias que se remiten, SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FOLIADAS Y REVISADAS, conforme al recurso DE APELACION concedido EN EL EFECTO DEVOLUTIVO concedido tal y como consta en la constancia secretarial que antecede.

El CDI obrante a folio 1141, 1147 del C- 1 B, se puede ver y oír correctamente.

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

ESTRELLA ALVAREZ ALVAREZ  
Profesional Universitario grado 17

	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 <u>28-02-23</u>	se fija el presente traslado
conforme a lo dispuesto en el Art. <u>326</u>	del
C. G. P. el cual corre a partir del <u>01-03-23</u>	
y vence en: <u>03-03-23</u>	
El secretario <u>60</u>	



### Certificación Catastral

Radiación No. W-42943

Fecha: 25/01/2023

Páginas: 1 de 1

ESCRIBANA PÚBLICA Y NOTARIA DE BOGOTÁ, D.C. (C.R. 13.722 de 1994, Ley 194 de 1995 y Ley 195 de 1995)

**Información Jurídica**

Número Propietario: **722**

Nombre y Apellidos: **COLOMBIA GLOBAL FINANCIERA S.A.S. (CPE)**

Tipo de Documento: **N**

Número de Documento: **892163785**

% de Copropiedad: **100**

Cantidad de Inscripción: **1**

**Información Propietarios:**

Documento soporte para inscripción: **Matrícula Inmobiliaria 05954064368**

Ciudad: **SANTAFE DE BOGOTÁ**

Despacho: **09**

**Información Física**

Dirección oficial (Vinculada): **Es la dirección asignada a la planta registral de un predio, en donde se encuentra instalada su demarcación.**

Dirección secundaria (No vinculada): **Es una planta registral que está sobre la misma fachada e "fachada" de la planta que está sobre una fachada distinta de la dirección oficial.**

Dirección(es) alternativa(s):

**Información Económica**

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	265.260.000	2023
1	266.525.000	2022
2	218.166.000	2021
3	211.810.000	2020
4	231.782.000	2019
5	228.470.000	2018
6	161.753.000	2017
7	166.597.000	2016
8	177.370.000	2015
9	161.238.000	2014

**Código de sector catastral:** 00442433800104001

**Código Catastral (es):** 00442433800104001

**Código de sector (es):** 00442433800104001

**Número Predial:** 11001014151200430038901040001

**Dirección Catastral:** 01 RESIDENCIAL

**Es:** 3 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Clase:** HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**Total área de lotes (m<sup>2</sup>):** 51,96

**Total área de construcción (m<sup>2</sup>):** 158,74

La inscripción en Catastro no confiere ningún tipo de cambio ni afecta los valores que resultan de la matrícula y sus posteriores, Radiación No. 0163311-0413843.

MANEJO INFORMACIÓN: correo electrónico: [atencionalciudadano@anrc.gov.co](mailto:atencionalciudadano@anrc.gov.co), página de internet: [www.anrc.gov.co](http://www.anrc.gov.co), número de contacto: 01 234 7500.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍA Y REGISTRO.

Espaldas, a los 25 días del mes de Enero de 2023, por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

*Ligia Elvira González Martínez*

LIGIA ELVIRA GONZÁLEZ MARTÍNEZ  
GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Av. Ciro 30 No. 25 - 90  
Código postal: 111311  
Teléfono: 234 7500 - Fax: 234 7502  
www.catastrabogota.gov.co



## BOGOTÁ

Escritura: **4.726**

CUATRO MIL SETECIENTOS VENTISEIS

Fecha: **AGOSTO - 02 - 2014**

FORMATO DE CALIFICACIÓN

ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

MATRÍCULA INMOBILIARIA	50S-4064368	CODIGO CATASTRAL	DZ4S T40A 41 en mayor extensión
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO	Bogotá D.C.	VEREDA
URBANO:	<input checked="" type="checkbox"/>	NOMBRE O DIRECCIÓN:	Departamento 401 que hace parte del EDIFICIO "CARLOS RODRÍGUEZ- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Transversal 40A No. 22 - 13 Sur, hoy Carrera 40A No. 19 -77 Sur.
RURAL:	<input type="checkbox"/>		

DOCUMENTO			
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN
Escritura Pública	4.726	02/08/2014	Notaría 9a Bogotá D.C

CÓDIGO REGISTRAL	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
0205	ESPECIFICACIÓN	
	HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA	\$10.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
--------------------------------	--------------------------



propiedad:

Apartamento cuatrocientos uno (401) que hace parte del EDIFICIO "CARLOS RODRÍGUEZ- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Transversal cuarenta y dos A (40A) número veintidós trazo Sur (No. 22 - 13 Sur), hoy Carrera cuarenta y cuatro (40A) número diecinueve setenta y siete Sur (No. 19 - 77 Sur) de Bogotá DC.



**LINDEROS ESPECIALES:**  
**APARTAMENTO 401:** Con acceso por la Carrera cuarenta A (40 A) y tiene una área privada construida de sesenta y ocho punto sesenta y tres metros cuadrados (68.63mts.2). Consiste de sala comedor, alcoba, estudio, baño, cocina. Todo el piso está enchapado en cerámica; techos en concreto y acabado en estuco y pintura. Paredes en estuco y pintura. Está delimitado según las siguientes colas y medidas según el plano de alinderamiento: Horizontales: Del punto A al B: en línea quebrada y distancias de noventa centímetros (0.90 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), cuarenta centímetros (0.40 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), veintitrés centímetros (3.23 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), cuarenta centímetros (0.40 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), tres metros veintiséis centímetros (3.26 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), treinta y cinco centímetros (0.35 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), dos metros sesenta y dos centímetros (2.62 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), cuarenta centímetros (0.40 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.) y noventa centímetros (0.90 mts.), del punto B al punto C: en línea recta y distancia de dos metros dieciséis centímetros (2.16 mts.), del punto C al punto D: en línea quebrada y distancias de noventa centímetros (0.90 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.) y cuarenta centímetros (0.40 mts.), del punto D al punto E: en línea quebrada y distancias de cuarenta centímetros (0.40 mts.), veinticinco centímetros (0.25 mts.), dos metros con dieciocho centímetros (2.18 mts.) y veinticinco centímetros (0.25 mts.), del punto E al punto F: en línea quebrada y distancias de veinticinco centímetros (0.25 mts.) y un metro con setenta y un centímetros (1.71 mts.), del punto F al punto G: en línea recta y distancia de un metro treinta centímetros (1.30 mts.), del punto G al punto H:

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ACTO:	NIT. 900.165.476-5
Deudora:	COLOMBIA GLOBAL REAL ESTATE SAS, SIGLA
Representante Legal:	Raúl Rodríguez Carvajal, con C.C. No. 79.410.804 de Bogotá
Acreedor:	cc. 91.235.705 de Bucaramanga
SERGIO MAURICIO VALERO DÍAZ	

CLAUDIA LUCIA ROJAS BERNAL  
 NOTARIA 9ª DE BOGOTÁ D.C.-ENCARGADA

En Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los días (2) días del mes de Agosto del año dos mil catorce (2014), ante mí, CLAUDIA LUCIA ROJAS BERNAL, NOTARIA NOVENA (9ª) DE BOGOTÁ, D.C.- ENCARGADA, se otorgó escritura en los siguientes términos:

**OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA RECIBIDA PREVIAMENTE POR CORREO ELECTRONICO.**

Compareció:

**COLOMBIA GLOBAL REAL ESTATE SAS, SIGLA CREAL SAS**, sociedad por acciones simplificada, identificada con NIT. 900165476-5 y Matricula Mercantil No. 01726792, quien en adelante se denominará **LA DEUDORA**, representada por **RAÚL RODRÍGUEZ CARVAJAL**, varón Colombiano, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.410.804 expedida en Bogotá, quien obra en calidad de Gerente de la sociedad, según Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se anexa para su protocolización en la presente escritura, y manifestó: -----

**PRIMERO:** Además de obligarse personalmente, incondicional y solidariamente constituye hipoteca ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA y para efectos fiscales se ha fijado la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000 M/CTE) como consta en carta que se protocoliza en esta escritura a favor de **SERGIO MAURICIO VALERO DÍAZ**, sobre el siguiente inmueble de su

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

en línea quebrada y distancias de un metro veintún centímetros (1.21 mts.),  
veintidós centímetros (0.25 mts.), cuarenta centímetros (0.40 mts.), veintidós  
centímetros (0.25 mts.), un metro cincuenta y tres centímetros (1.53 mts.),  
veintidós centímetros (0.25 mts.), treinta centímetros (0.30 mts.), setenta y cinco  
centímetros (0.75 mts.), treinta y cuatro centímetros (0.34 mts.), treinta centímetros  
(0.30 mts.), veintidós centímetros (0.25 mts.), dos metros cincuenta y ocho  
centímetros (2.58 mts.), veintidós centímetros (0.25 mts.), cuarenta centímetros  
(0.40 mts.), veintidós centímetros (0.25 mts.), dos metros veintidós centímetros  
(2.22 mts.), veintidós centímetros (0.25 mts.), cuarenta centímetros (0.40 mts.),  
veintidós centímetros (0.25 mts.) y noventa centímetros (0.90 mts.), del punto H al  
punto A; y encierra en línea recta y distancia de seis metros con cuatro centímetros  
(6.04 mts.). Linderos verticales: NADIR: Con placa común que lo separa del  
TERCER PISO. CENIT: Con placa común que lo separa del área de tanques, en  
parte y con cubierta común. Dentro del apartamento se encuentran tres puntos fijos  
que corresponden a columnas cuadradas de cuarenta centímetros (0.40 mts.) de  
lado, su altura es de dos metros treinta centímetros (2.30 mts.).

A este inmueble le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria 50S-40649368  
y la cédula catastral D24S T40A 41 en mayor extensión.

#### LINDEROS GENERALES:

EL EDIFICIO "CARLOS RODRÍGUEZ - PROPIEDAD HORIZONTAL", ubicado en  
la carrera cuarenta A (40 A) número diecinueve setenta y siete (19-77) sur, antes  
transversal cuarenta A (40 A) número veintidós trece sur (22-13 sur) de la ciudad de  
Bogotá, lote de terreno marcado con el número cuarenta y nueve (49) de la  
manzana cuarenta y tres (43) en el plano del lote de la URBANIZACIÓN MONTES  
EL SECTOR, el cual tiene una extensión superficial de ciento cuarenta y siete  
metros cuadrados (147.00 mts.2) y se halla comprendido dentro de los siguientes  
límites generales tomados del título de adquisición:

POR EL NORTE: en veintidós metros (21.00 mts.) con el lote número cuarenta y ocho  
(48) de la misma manzana.

POR EL ORIENTE: En extensión de siete metros (7.00 mts.) linda con la transversal  
carrera A (40 A). POR EL SUR: En veintidós metros (21.00 mts.) con el lote número  
cuarenta y cinco (45) de la misma manzana. Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de  
siete metros (7.00 mts.) con parte del lote número cincuenta y seis (56) y volviendo

los límites para una extensión en la escritura pública - No tiene costo para el estado





**AVALÚO COMERCIAL**

**PREDIO URBANO**

**PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR 2018-0016600  
KR 40 A 19 - 77 SUR APTO 401**

**DEMANDANTE: MARINA SÁNCHEZ AGUILAR  
DEMANDADO: COLOMBIA GLOBAL REAL ESTATE S.A.S**

**UPL 31 PUENTE ARANDA**

**BOGOTÁ D.C.  
20 DE FEBRERO DE 2023**



**HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401**



**I. INFORMACIÓN BÁSICA**

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante	
1.2 Proceso	2018-0016600
1.3 Destinatario de la valuación	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D. C.

**1.4 Objeto de la valuación**  
El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

**1.5 Bases de la valuación**  
El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avalúado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

**1.6 Tipo de avalúo**  
Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2006, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

**1.7 Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación**  
20/02/2023

**1.8 Fecha de elaboración del Informe**  
20/02/2023

**CONTENIDO**

I. INFORMACIÓN BÁSICA..... 1  
 II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS..... 2  
 III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR..... 3  
 IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE..... 11  
 V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS... 14  
 VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS..... 14  
 VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR..... 15  
 VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO..... 16  
 IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS..... 17  
 X. RESULTADO DEL AVALÚO..... 21

**ANEXOS**

**MATERIAL FOTOGRAFÍCO  
CERTIFICACION RAA DEL AVALUADOR**

**HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401**



**1.9 Documentos suministrados**

Tipo	Numero	Fecha
Certificado de tradición y libertad	50 S 40649368	
Certificación catastral	W-42643	25/01/2023

**1.10 Fecha de aplicación del informe valuatorio (Vigencia)**  
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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 avalúado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

No.	Nombre	%
<b>2.1 Propietario</b>		
1	COLOMBIA GLOBAL REAL ESTATE S.A.S	100%
<b>2.2 Título de Propiedad</b>	Escritura 7722 del 25/10/2013 Notaría 9 de Bogotá	
<b>2.3 Matricula Inmobiliaria</b>	50 S 40649368	
<b>2.4 Cod. predial</b>	004412433800104001	
<b>2.5 Sector Catastral</b>	024412	
<b>2.6 Cedula catastral</b>	034412433800104001	
<b>2.7 CHIP</b>	AAA0262NBEA	

Tabla de relaciones	
...	...
...	...
...	...

**FUENTE UECD**

**Nota:** La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

93



III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

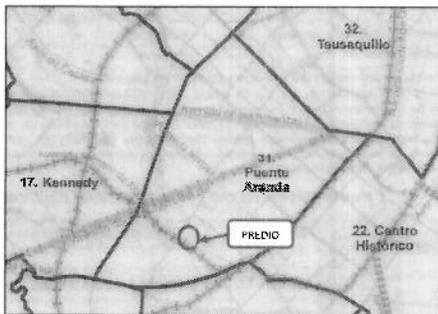
<b>3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización</b>	Por el Norte Por el Sur Por el Oriente Por el Occidente	Dg. 16 sur Cl 26 sur KR 40 A KR 50
<b>3.2 Usos Predominantes</b>	Residencial, rodeado de predios netamente residenciales, y servicios barriales.	
<b>3.3 Actividad Edificadora</b>	De acuerdo con la visita técnica, es una zona consolidada de predios netamente residenciales en estrato 3, con casas de tres pisos y edificios en su mayoría en 5 pisos de altura. Las vías de acceso al sector están en buenas condiciones y hace presencia el distrito con la rehabilitación de vías y parques del sector.	
<b>3.4 Normatividad urbanística del Sector</b>	UPL Decreto Sector Área de Actividad Tratamiento	31 Puente Aranda 555 DE 2021 POT R Área de actividad de estructurante AAE receptora de actividades económicas Renovación urbana
<b>3.5 Servicios Públicos</b>	Acueducto Alcantarillado Energía Eléctrica Gas Natural Telefonía Otros	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Otros



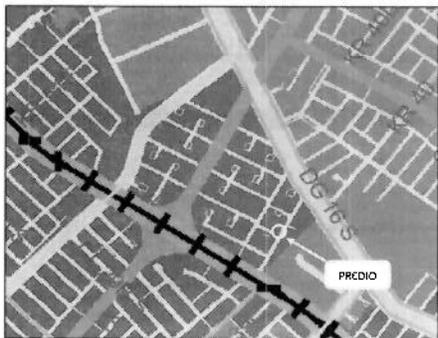
SECTOR CATASTRAL 004442



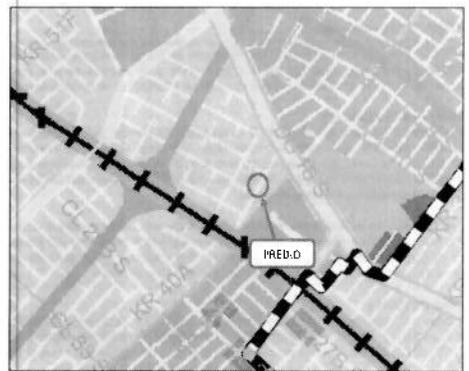
FUENTE: IGAC - HEJIC 28/11/2021A (3)



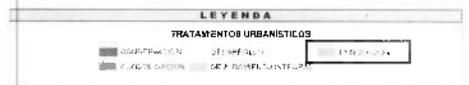
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPL 31 PUENTE ARANDA



ÁREA DE ACTIVIDAD AAE POT 555



TRATAMIENTO URBANÍSTICO RENOVACIÓN URBANA



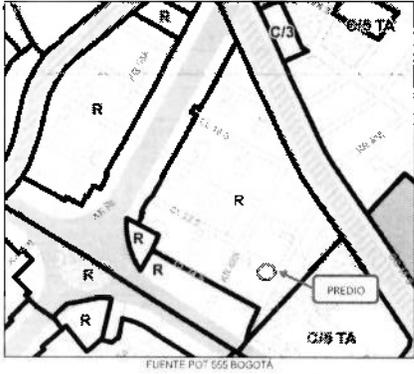
94

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
 ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
 AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401

**DISPOSICIONES SEGÚN CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD**

TRATAMIENTO	SIGLAS
CONSOLIDACION	C
CONSERVACION	CO
RENOVACION URBANA	R
DESARROLLO	D
REPERMISEO INTEGRAL	M
TIPOLOGIA	
TIPOLOGIA APLICADA	TA

Nota: Cuando no se indique TA, la tipología es continua



HENRY MARTINEZ ACOSTA  
 ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
 AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401

**3.5 Infraestructura Urbanística del Sector**

**Vías de Acceso**

**Vías Principales**

Nombre	Estado	Pavimentada	Andenes	Sardinetes	Descripción
Kr 40 A	BUENO	SI	SI	SI	Via barrial a una calzada, sentido norte sur
Calle 26 sur	BUENO	SI	SI	SI	Via principal a doble calzada carril en sentido oriente occidente
Av. Kr 50	BUENO	SI	SI	SI	Via principal a doble calzada carril en sentido norte sur

**3.7 Topografía**  
 Este sector se caracteriza por presentar un terreno plano con pendientes entre 2 Y 3%.

**3.8 Servicio de transporte Público**  
 El transporte público es prestado por taxis, SITP, y particulares en especial sobre la calle 26 sur, y la carrera 50.

**3.9 Estrato socio-económico**  
 El predio con dirección Carrera 40 A 19-77 sur apartamento 401, se localiza en el sector catastral 004412, manzana 43 predio 38 se le asignó el estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2018 y es el vigente a la fecha.

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.

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
 ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
 AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**3.10 Legalidad de la Urbanización**  
 El predio objeto de localización, no se encuentra en un barrio con proceso de legalización, sin embargo, está ubicado en el casco urbano y se encuentra debidamente registrado en el catastro distrital y la secretaría de Planeación Distrital y no se encuentra en zona o espacio de uso público.

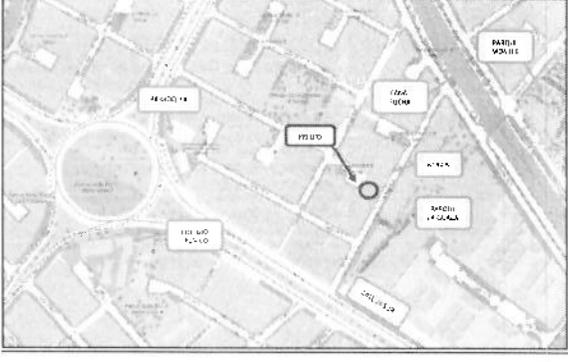


FUENTE: CADOP PREDIO PARTICULAR NO ESPACIO PÚBLICO

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
 ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
 AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401

**3.11 Edificaciones importantes del Sector**

En la zona se pueden destacar el parque deportivo Ciudad Montes, el parque del Romano Sur, el colegio Técnico Benjamín Herrera sede Tayrona, la parroquia Señoras de Monte Carmelo, el parque La Guaca y el canal del río Fucha.



HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE**

**4.1 Localización del inmueble objeto de valuación**

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el barrio Remenso sur, en la carrera 40 A # 19 - 77 sur apartamento 401. Dirección oficial de Catastro Distrital.

**4.2 Tipo de Bien Inmueble**

De acuerdo con la visita realizada se trata de un apartamento ubicado en el cuarto piso de la edificación, le corresponde el apartamento 401, su frente está dirigido sobre la carrera 40 A y su fondo da contra la calle 22 sur y tiene la siguiente distribución: sala, comedor, cocina integral tipo americano, cuatro habitaciones, tres baños, terraza cubierta con dos habitaciones y un baño; no posee parqueadero y los tanques de reserva de agua para los demás apartamentos se encuentran dentro de esta terraza. Al predio se accede desde la vía principal al por garaje cubierto y por una entrada común para el acceso a la edificación, por corredor y escalera que se bifurca en un punto central hacia el oriente y el occidente. El apartamento 401 cubre todo el cuarto piso de la edificación. No cuenta con portería de acceso, sin recepción y sin seguridad privada, no posee cisterna hacia los apartamentos.

Tiene buenos acabados y está recién remodelado.

**4.3 Uso actual**

El predio está destinado como residencial.

**4.4 Servicios Públicos Domiciliarios**

Acueducto	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
Alcantarillado	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
Energía Eléctrica	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
Gas Natural	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
Teléfono	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
Otros				

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**4.5 Construcción y Terreno Integral**

Área	Descripción	
	Área	
Total Área		181.14
FUENTE: Medidas tomadas en el apartamento		
Ubicación (Disposición)	El predio objeto de avalúo está ubicado en el piso 4 apartamento 401.	
Linderos Espaciales de la casa 15	Se encuentran descritos en la escritura.	
Forma	Regular	
Topografía	Plano - pendiente entre 1° y 2°	
Relación Frente-Fondo Promedio	1.1	
Descripción General	De acuerdo con la visita realizada se trata de un apartamento ubicado en el cuarto piso de la edificación, le corresponde el apartamento 401, su frente está dirigido sobre la carrera 40 A y su fondo da contra la calle 22 sur y tiene la siguiente distribución: sala, comedor, cocina integral tipo americano, cuatro habitaciones, tres baños, terraza cubierta con dos habitaciones y un baño	
Área(s) Construida(s)	Descripción	
	Área Construida	181.14
Total, Construido	181.14	
Fuente: Medidas tomadas en terreno		
Área(s) Anexo(s)	Terraza	
Número De Pisos	5	
Vetustez	15 años	
Estado de Conservación	Óptimo	
Coefficiente de propiedad		

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**4.6 Características Constructivas y Acabados Interiores**

4.6.1 Cimentación	Columnas en concreto.
4.6.2 Estructura	Muros de carga y columna
4.6.3 Cubierta	Teja de asbesto cemento
4.6.4 Placas	Entre piso en concreto
4.6.5 Mampostería	Muro en bloque pañetado estucado y pintado
4.6.6 Escaleras	De concreto con terminado en tableta cerámica
4.6.7 Fachada	Tableta imitación de ladrillo con dos ventanales por piso, cerramiento de antepecho en porción corredizo en lamina y cubierto con teja plástica.
4.6.8 Ventanería	Perfil de hierro y lam na de vidrio
4.6.9 Puertas	En acceso lamina de hierro, en interiores de madera
4.6.10 Pisos	En cerámica línea media,
4.6.11 Muros	En ladrillo, pañetado estucado y pintado
4.6.12 Cielorrasos	Placa estucada pintada
4.6.13 Baños	Batería sanitaria línea media con enchape en muros y techo en cerámica, sin división en ducha
4.6.14 Cocina	Integral con enchape en muros, mesón en granito, muebles superiores e inferiores una barra o isla en donde se encuentra empotrada la estufa.

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

**5.1 Problemas de estabilidad de suelo**

De acuerdo con lo descrito por la secretaria de planeación distrital, el predio no se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa y no se encuentra en amenaza por inundación.

**5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad**

El predio objeto de avalúo no presenta condiciones desfavorables de condiciones ambientales, más allá de la contaminación generada por el tráfico vehicular sobre la carrera 13 que es la vía de acceso principal a Usme.

**5.3 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales**

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actuamente servidumbres, cesiones o afectaciones.

**5.4 Seguridad**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

**5.5 Problemáticas socioeconómicas**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas más allá de las que presentan los estratos socioeconómicos predominantes en el sector.

**VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

Adicionalmente a las características más relevantes de los inmuebles expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en un sector de uso Residencial con su entorno y comercio local.

El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardinelos y todos los servicios públicos instalados.

Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías arterias y zonales que hacen parte de la malla vial de transporte de la ciudad.

Se debió de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera integral.



El valor asignado se entendió como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

El estado de conservación en que se encuentra el inmueble objeto de avalúo.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

El valor aquí registrado obedece a las estructuras constructivas edificadas sobre el terreno objeto del presente avalúo comercial, estas están definidas por su tipología, cimentación, clase de edificación, conformación estructural, materiales que la constituyen, acabados, Etc.

Las metodologías utilizadas para la obtención de los valores asignados se encuentran totalmente reglamentadas en la normatividad vigente para avalúos comerciales como la resolución 620 de 2008 del IGAC.

#### VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valorada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valoración, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el presente avalúo y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente estudio no comprende en ningún caso la valoración de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valoración de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieran ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Adicionalmente se deja como constancia, que el área del predio difiere y no es la misma, de la relacionada en la certificación catastral y lo encontrada físicamente en el predio.

**Nota:** El Punto no se responsabilizan por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas en área linderos y las consignadas en folio de matrícula inmobiliaria, la escritura o los documentos suministrados por el solicitante.



#### VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valoración se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".

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 presente informe.

El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valoración.

Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valoración.

El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valoración y que está plasmada en el presente informe.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valoración.

#### NOTA:

- Declaro como perito, que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por sí mismo aportado de la parte.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
- Declaro que los métodos utilizados para la realización del presente avalúo, son los mismos presentados en dictámenes anteriores en distintos procesos judiciales y se citan estandarmente, a la metodología impuesta por el IGAC, en la Resolución 620 del 2008, en la cual se relaciona la forma, métodos a utilizar y los cálculos respectivos, para la elaboración de los avalúos, en Colombia.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en el presente avalúo, no son diferentes del ejercicio regular de mi profesión y oficio, y se rigen a lo señalado a la metodología impuesta por el IGAC, en la Resolución 620 del 2008, en la cual se relaciona la forma, métodos a utilizar y los cálculos respectivos para la elaboración de los avalúos, en Colombia.



#### IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

##### 9.1 Enfoque o metodología valoratoria empleada

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

Para la determinación del valor de metro cuadrado integral, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valoratoria 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

##### Vida técnica de las edificaciones

Según el parágrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, "se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años".

##### 9.2 Justificación de la metodología

Teniendo en cuenta las características del predio y la naturaleza, se asignará valor a este inmueble, de acuerdo a la investigación económica del mercado para la propiedad, de acuerdo a esto se realizó una investigación de mercado inmobiliario de apartamentos en condiciones similares en área, ubicación, características constructivas semejantes estrato, teniendo especial apreciación sobre ofertas de inmuebles dentro del mismo sector.

El valor integral asignado es el producto del análisis estadístico de las cuatro (4) ofertas encontradas en el sector, las cuales presentan características similares en cuanto a su ubicación, área superficial del terreno, sobre vía principal, esta oferta arrojó los siguientes resultados: se hallaron 4 ofertas de venta de apartamentos en el mismo sector, con áreas integrales que están entre los 56 y 106 m<sup>2</sup> promedio y con rangos de valores de venta entre los 210 y 372 millones; adicionalmente todas las ofertas se encuentran en el mismo estrato; esto se hizo con el fin de comprobar que el estrato en el sector para las ofertas encontradas, no influye directamente en la estadística de valor por metro cuadrado del inmueble, sin embargo, para el predio objeto de avalúo es preciso considerar:

- Pese a que en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se halla multiplicidad de ofertas, en el presente avalúo se consideraron aquellas con mayores y mejores



características en cuanto a: servicios comunales, vetustez y estado de conservación del predio, por lo que son directamente comparables con el predio objeto de avalúo.

- Las ofertas que soportan el avalúo presentan condiciones similares al predio objeto de avalúo en cuanto a:

- ✓ Estado de conservación al interior de las Unidades,
- ✓ Los conjuntos que contienen cada una de las ofertas se localizan cercanos al predio del predio objeto de avalúo.
- ✓ Los conjuntos de apartamentos donde se localizan las ofertas cuentan con servicios comunales incluyendo parqueadero privado y/o comunal.
- ✓ Las ofertas presentan vetustez de alrededor de 10 a 15 años comparable con el predio objeto de avalúo.

Al aplicar la estadística correspondiente, se tomaron todas las ofertas que reunieran la condición de venta que incluyen áreas que se asemejan a las del predio en estudio, es así que las ofertas en mención, reúnen las características en área integral, se encontró que el valor promedio del metro cuadrado de terreno para las ofertas con esta condición es de \$ 3.461.707, con un coeficiente de variación de estándar de 0,58 % que se ajusta a la reglamentación exigida por el IGAC.

El evaluador, como referencia al del valor de terreno por metro cuadrado redondeado, el valor del promedio de las ofertas que corresponde a \$ 3.462.000, porque el predio presenta remodelaciones recientes y porque el arrendo no se encuentra dentro de un conjunto residencial y por el contrario esta levantado dentro de el lote en la urbanización.

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



ESTUDIO DE MERCADO

ID	DESCRIPCIÓN	SANTONDA	VALOR DE REFERENCIA	% VALOR	VALOR ESTIMADO	VALOR ESTIMADO		VALOR ESTIMADO	VALOR ESTIMADO	VALOR ESTIMADO	VALOR ESTIMADO
						AREA	VALOR				
1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



PROMEDIO	\$ 3.461.707
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 20.030
COEFICIENTE DE VARIACION	0.581
LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.481.737
LÍMITE INFERIOR	\$ 3.441.677
VALOR REDONDEADO	\$ 3.462.000

VALOR REDONDEADO \$ 3'462.000

9.3 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observan ofertas y demanda de inmuebles comparables en el sector inmodato de localización.

9.4 Perspectivas de valorización

Por tratarse de un sector de alta demanda por sus condiciones habitacionales, es atractivo dada su cercanía al centro de la ciudad, centros comerciales, buenas vías de acceso etc. representa un buen desarrollo de valorización.

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



X. RESULTADO DEL AVALÚO  
KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401  
REMANSO SUR  
UPL 31 PUENTE ARANDA

LIQUIDACION AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO Y CONSTRUCCION	181.14	\$ 3.482.000,00	\$ 627.106.680
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$ 627.106.680</b>
<b>TOTAL REDONDEADO</b>			<b>\$ 627.107.000</b>

SON: SEISCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CIENTO SIETE MIL PESOS MCTE.

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** La presente valoración es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1988, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá D.C., 20 de febrero de 2023

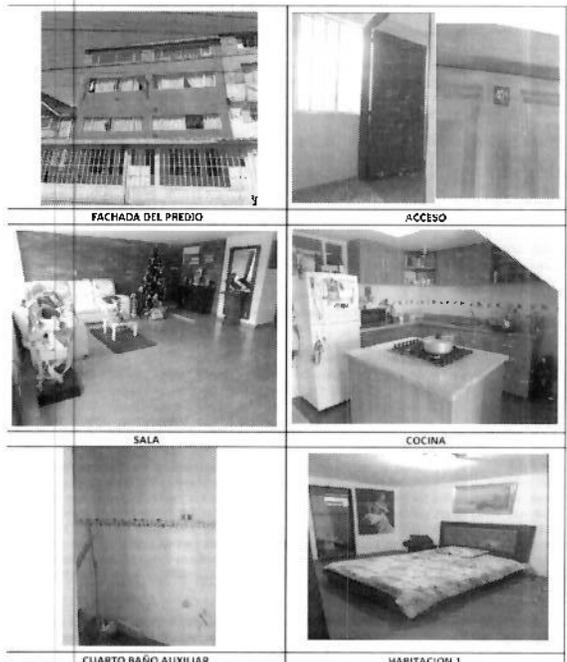
HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO - ESP EN AVALÚOS  
CC. 80373504  
PERITO AVALUADOR AUX DE LA JUSTICIA



HENRY MARTINEZ ACOSTA  
ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS  
AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA DEL PREDIO

ACCESO

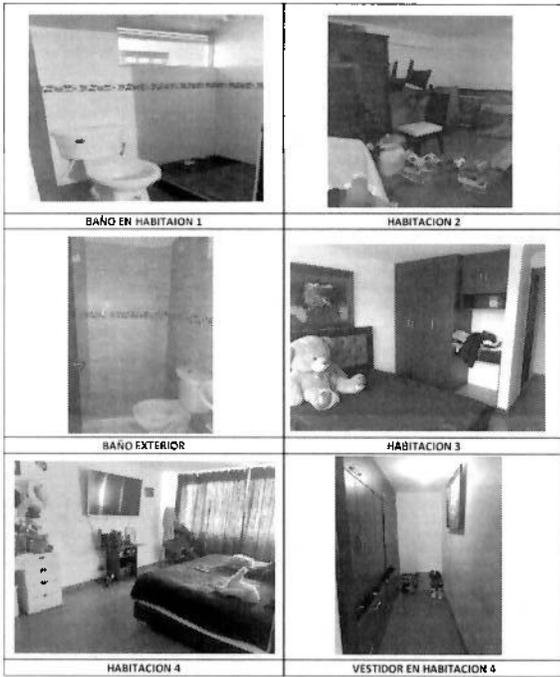
SALA

COCINA

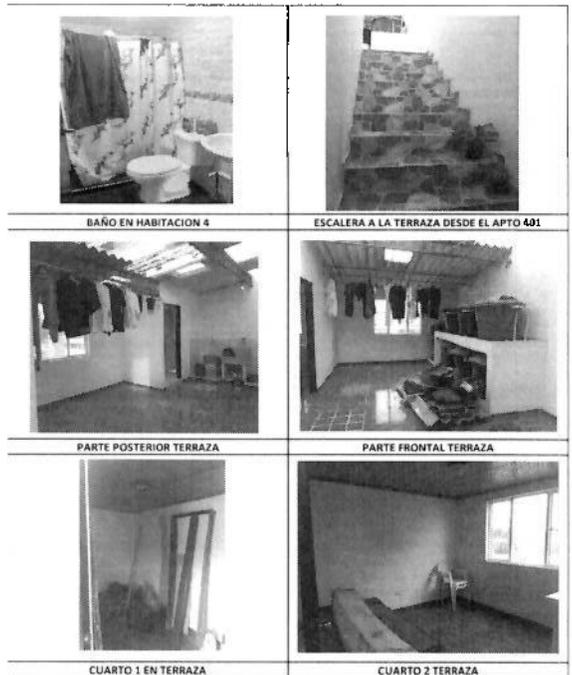
CUARTO BAÑO AUXILIAR

HABITACION 1

**HENRY MARTINEZ ACOSTA**  
**ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS**  
 AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**HENRY MARTINEZ ACOSTA**  
**ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS**  
 AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**HENRY MARTINEZ ACOSTA**  
**ING. TOPOGRÁFICO ESP EN AVALÚOS**  
 AVALUO COMERCIAL KR 40 A # 19 - 77 SUR APTO 401



**HENRY MARTINEZ ACOSTA**

**INGENIERO TOPOGRAFICO  
 ESPECIALISTA EN AVALUOS**

Cell: 312 4281239  
 Email: ingenierohina@gmail.com

**PERFIL OCUPACIONAL:**

Ingeniero Topográfico Especialista en Avalúos, con capacidad de formular, analizar, calcular, coordinar, planear, diseñar, administrar y gestionar proyectos de levantamientos geodésicos (Plataforma CAD y GIS), aplicados a las obras civiles y otros campos del conocimiento, enfocados en el desarrollo sostenible y apoyado en una concepción holística donde interactivo. Experiencia en el manejo de proyectos topográficos, especialmente en el análisis e investigación de documentación jurídico-técnica catastral y cartográfica, que conduzca a solucionar problemas prediales y catastrales; responsable en el manejo de información confidencial a cargo; con capacidad y facilidad de trabajo en equipo, todo esto complementado y dirigido a la calidad y eficiencia requerida para un mejor desempeño.

**ESTUDIOS SUPERIORES:**

- 2009 **ESPECIALIZACION EN AVALUOS**  
 Universidad Distrital Francisco José de Caldas o IGAC  
**Registro RAA (ANA)**
- 2005 **INGENIERO TOPOGRAFICO**  
 Universidad Distrital Francisco José de Caldas
- 1999 **TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA**  
 Universidad Distrital Francisco José de Caldas

**OTROS CURSOS:**

- 2016 1er Encuentro de Autorregulación del sector Valuatorio Superintendencia de Industria y Comercio
- 2015 SENA Excel Intermedio
- 2014 Galileo Instruments Técnicas y metodologías GNSS GPS
- 2013 CS CAD AutoCAD civil 3D
- 2011 Ingles, Carriek Institute, Sydney Australia
- 2010 National OHS Construction Induction Training, NSW Sydney Australia
- 2008 Curso de manejo Estación Total Topcon y de GPS Promark 3
- 2007 SENA Calculo en Excel levantamientos topográficos
- 2004 Módulo de diseño de ingeniería Eagle Point
- 2004 Seminario taller de competencias laborales.
- 2004 Seminario de actualización de ingeniería topográfica en Vías y Transporte Abril 23-24-25 Universidad Distrital
- 1998 SENA Centro Colombo Italiano Auto CAD Avanzado

## EXPERIENCIA PROFESIONAL

### PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA, 2017-2022

Prestar servicios como ingeniero topográfico y evaluador en diversos procesos de los juzgados del círculo registral de Bogotá y Cundinamarca.

### IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Enero 18 de 2022 a noviembre 17 de 2022 contrato 25167 de 2022

Prestación de servicios profesionales en la revisión y aprobación de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas requeridos en los procesos a cargo de la dirección de gestión catastral.

### IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Octubre 25 de 2021 a diciembre 30 de 2021 contrato 24687 de 2021

Prestación de servicios profesionales para revisar y aprobar los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas requeridos en los procesos de la Dirección de Gestión Catastral.

### IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Junio 07 de 2019 a diciembre 31 de 2019 contrato 22500 de 2019

Prestación de servicios profesionales para realizar evaluos comerciales, a nivel nacional de los bienes urbanos y rurales.

### IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Noviembre 23 de 2017 a diciembre 22 de 2017 contrato 3662 de 2017

Prestación de servicios personales para realizar las actividades de perito evaluador para realizar los evaluos comerciales a nivel nacional de los bienes urbanos y rurales de la territorial Cundinamarca

### UAECD Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Agosto 16 de 2017 a 14 de febrero de 2018 contrato 227-2017

Prestar servicios profesionales para apoyar en la elaboración de evaluos comerciales; realizar visitas técnicas asignadas necesarias para la elaboración de evaluos comerciales; informar por escrito las diferencias encontradas en la visita técnica con respecto a las áreas de terreno y construcción con las cuales el cliente solicita el avalúo, cargar y georreferenciar la información del mercado inmobiliario, participar en los comités de evaluos, atender solicitudes y requerimientos realizados a la unidad por entidades y particulares referente a procesos valuatorios.

### INGAVAL S.A.S octubre 12 / 2017 a enero 31 / 2019. Contrato de prestación de servicios

en los proyectos de nuestra compañía, a partir del 12 de octubre de 2017, hasta el 31 de enero de 2019, con el objeto de prestar los servicios profesionales como Ingeniero Topográfico, realizando actividades relacionadas con levantamientos prediales georreferenciados, delimitación predial, digitalización en formato SHP y DWG de dichos levantamientos; adicionalmente dentro de sus funciones realizar conceptos técnicos de acuerdo con los requerimientos, normas y formatos de control de calidad, establecidos para tal fin.

### INMOBILIARIA MARIN & MARIN Julio 1 de 2016 a Julio 30 de 2017

Avaluador para la inmobiliaria en proyectos y contratos suscritos con el DADEP y la Universidad Distrital.

en los procesos de legalización, depuración y aduación predial por enajenación voluntaria y expropiación administrativa para los proyectos asociados al acuerdo 180 de 2005.

### INCODER Instituto Colombiano de Desarrollo Rural

Agosto 31/2011 a diciembre 23/ 2011

Funciones realizadas: prestar sus servicios profesionales como topógrafo en apoyo a la gestión del Incoder, dirección territorial Cundinamarca. Apoyo en las labores, pertinentes al plan de acción 2011 choque, elaboración y revisión de los procesos de levantamientos topográficos de los predios objeto de titulación, expedición de conceptos técnicos sobre las delimitaciones de los predios baldíos, levantamiento de información predial y determinación de las zonas inadjudicables para titulación individual de predios baldíos a colonos a nivel municipal, de acuerdo al artículo 15 del decreto 2654 de 1994.

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Mayo 11 / 09 a Junio 30 / 10 CONTRATO DTA-PSP-516-2009

Funciones realizadas: Brindar apoyo y asistencia profesional a la dirección técnica de predios en todo lo relacionado con la parte técnica del área como planos, registros topográficos y urbanismo, además la elaboración, actualización, verificación, revisión, vistas técnicas a predios para verificar su ubicación, áreas y linderos de todos los proyectos para el sistema integral de transporte de Transmilenio.

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Mayo 14 / 08 a abril 30 / 09 CONTRATO DTA-PSP-356-2008

Funciones realizadas: Brindar apoyo y asistencia profesional a la dirección técnica de predios para los proyectos de Transmilenio en todo lo relacionado con la parte técnica como elaborar informes, realizar visitas a terreno, actualizar tiras topográficas, verificación de áreas, ubicación de inmuebles, normas urbanísticas, así como digital y proyectar respuestas a las diferentes comunicaciones de tipo técnico del proyecto a su cargo.

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Febrero 08/08 a abril 07/08 CONTRATO DTA - PSP-40 - 2008

Funciones realizadas: Brindar apoyo y asistencia profesional a la dirección técnica de predios para los proyectos de Transmilenio en todo lo relacionado con la parte técnica como elaborar informes, realizar visitas a terreno, actualizar tiras topográficas, verificación de áreas, ubicación de inmuebles, normas urbanísticas, así como digital y proyectar respuestas a las diferentes comunicaciones de tipo técnico del proyecto a su cargo.

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Septiembre 27 /07 a febrero 15 /08 CONTRATO DTA-PSP 1027 - 2007

Funciones realizadas: Brindar apoyo y asistencia profesional a la dirección técnica de predios en todo lo relacionado con la coordinación del proceso de depuración de predios para determinar la viabilidad del cobro por valorización, así como apoyar el proceso de adquisición de predios, el aspecto técnico como la actualización catastral, verificación, revisión, visitas técnicas, para la verificación de áreas usos y linderos.

### INVIAS INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

Marzo 1 2004 a 30 junio 2004

Identificación y ubicación de predios, levantamientos topográficos revisión y actualización jurídica; apoyo en los procesos de adquisición y venta de los bienes inmuebles del Instituto, mejoras y ocupaciones temporales, construcción y conservación

### DANE Departamento Nacional de Estadística

Octubre 14/03 a octubre 24/03

### UAECO Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Julio 13 de 2015 a 12 de enero de 2016 contrato 223-2015

Prestar servicios profesionales orientados a brindar apoyo técnico en la atención de requerimientos de información valuatoria. Entre otras actividades emitir conceptos técnicos relacionados con los trámites valuatorios, participar en los comités de evaluos, atender solicitudes y requerimientos realizados a la unidad por entidades y particulares referente a procesos valuatorios.

### IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Abril 16 de 2015 a 23 de diciembre de 2015 CONTRATO IGAC 16570-2015

Prestación de servicios profesionales de soporte, control, y seguimiento a las actividades que adelanta el CIT de zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas. Entre otras actividades realizar evaluos de los puntos de investigación y / o titulación; realizar el control de calidad a los estudios de mercado inmobiliario desarrollados para los estratos de ZHFG.

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Septiembre 04 /2014 a enero 21 / 2015 CONTRATO IDU- 687-2014

Prestar servicios profesionales para diseñar estructurar y elaborar los cálculos preliminares de costos del componente predial garantizando que se desarrollen de manera integral y sistemática, cumpliendo las políticas, lineamientos y normas sobre resesamiento de población adquisición de predios, en el marco de los planes, programas, procesos y proyectos de infraestructura vial y espacio público

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Enero 28 /2014 a agosto 06 / 2014 CONTRATO IDU- 129-2014

Prestar servicios profesionales para diseñar estructurar y elaborar los cálculos preliminares de costos del componente predial garantizando que se desarrollen de manera integral y sistemática, cumpliendo las políticas, lineamientos y normas sobre resesamiento de población adquisición de predios, en el marco de los planes, programas, procesos y proyectos de infraestructura vial y espacio público

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Septiembre 5 / 2013 a enero 3 /2014 CONTRATO IDU- 989-2013

Prestar servicios profesionales para diseñar estructurar y elaborar los cálculos preliminares de costos del componente predial garantizando que se desarrollen de manera integral y sistemática, cumpliendo las políticas, lineamientos y normas sobre resesamiento de población adquisición de predios, en el marco de los planes, programas, procesos y proyectos de infraestructura vial y espacio público.

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Marzo 14 / 2013 a 7/ agosto 2013 CONTRATO IDU 305-2013

Prestar apoyo profesional a la dirección técnica de predios en todo lo relacionado con la elaboración y actualización de registros topográficos y demás asuntos técnicos requeridos en los procesos de legalización, depuración y aduación predial por enajenación voluntaria y expropiación administrativa para los proyectos asociados al acuerdo 180 de 2005.

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Agosto 25/2012 a marzo 8/ 2013 CONTRATO DTGC-PSP-1386-2012

Prestar apoyo profesional a la dirección técnica de predios en todo lo relacionado con la elaboración y actualización de registros topográficos y demás asuntos técnicos requeridos

Funciones realizadas: Supervisor en diversas etapas del proyecto de la encuesta de victimización, clasificación, análisis de la información recolectada durante el recuento de viviendas y hogares, distribución del personal y ubicación del personal en terreno con la ayuda de cartografía.

Noviembre 2003 Localización y construcción del túnel Adecuación de la calle 12 en la Estación de Transmilenio San Victorino. Subcontratista

### IDU Instituto de Desarrollo Urbano

Agosto 14/02 a marzo 13/03 CONTRATO 2201 65

Funciones realizadas: gestión de cobro personalizado a los propietarios de predios con grandes deudas de valorización local, realizando actividades de depuración de deudas y localización de contribuyentes a través de las bases de datos de SHD y Catastro Distrital confrontación y localización en planos de los predios con respecto a su área, uso y destino, asesoramiento para el pago de la deuda y su respectivo financiamiento.

### DANE

Departamento Nacional de Estadística

Marzo 13/00 a marzo 27/00

Funciones realizadas: Encuestador de la encuesta nacional de hogares, recolección de información y su respectiva clasificación.

### IDU

Instituto de Desarrollo Urbano IDU

Junio 17/98 a septiembre 17/98 CONTRATO 2200 - 319

Funciones realizadas: Prestar el servicio como evaluador predial realizando visitas a los predios que sean objeto de verificación de los diferentes aspectos tales como densidad, número de pisos, área y usos.

### ROBERTO LLAÑA & LLAÑA ARQUITECTOS

Marzo 1/93 a noviembre 30/98

Funciones realizadas: Topógrafo, levantamientos topográficos, localización y control de asentamientos de edificaciones y tuberías, nivelación y control de excavación pavimentación, localización de vías y urbanismo, cálculo y dibujo de planos en Auto CAD, Metro estación, Eagle Point.

### REFERENCIAS PROFESIONALES:

ARQ. CARLOS QUIROGA

TEL. 310 - 5776712

ING. YOLIMA PEREZ

TEL. 312 - 4090819

HENRY MARTINEZ ACOSTA  
CC 80573504

27

N.	AUSEO	CATEGORIA	NUMERO DE PUESTO	GRUPO DE PROFESION	GRUPO DE CALIFICACION	REQUISITOS	REQUISITOS	REQUISITOS	REQUISITOS
1	ALBAÑIL	ALBAÑIL	001	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
2	ALBAÑIL	ALBAÑIL	002	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
3	ALBAÑIL	ALBAÑIL	003	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
4	ALBAÑIL	ALBAÑIL	004	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
5	ALBAÑIL	ALBAÑIL	005	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
6	ALBAÑIL	ALBAÑIL	006	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
7	ALBAÑIL	ALBAÑIL	007	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
8	ALBAÑIL	ALBAÑIL	008	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
9	ALBAÑIL	ALBAÑIL	009	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
10	ALBAÑIL	ALBAÑIL	010	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...

Figura 1.1. REQUISITOS PROFESIONALES

N.	AUSEO	CATEGORIA	NUMERO DE PUESTO	GRUPO DE PROFESION	GRUPO DE CALIFICACION	REQUISITOS	REQUISITOS	REQUISITOS	REQUISITOS
11	ALBAÑIL	ALBAÑIL	011	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
12	ALBAÑIL	ALBAÑIL	012	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
13	ALBAÑIL	ALBAÑIL	013	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
14	ALBAÑIL	ALBAÑIL	014	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
15	ALBAÑIL	ALBAÑIL	015	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
16	ALBAÑIL	ALBAÑIL	016	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
17	ALBAÑIL	ALBAÑIL	017	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
18	ALBAÑIL	ALBAÑIL	018	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
19	ALBAÑIL	ALBAÑIL	019	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
20	ALBAÑIL	ALBAÑIL	020	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...

Figura 1.2. REQUISITOS PROFESIONALES



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 90078634-2

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

El señor(a) HENRY MARTINEZ ACOSTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86373504, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-00372604.

Al momento de expedición de esta certificación el registro del señor(a) HENRY MARTINEZ ACOSTA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y codigos situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecotípica municipal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 04 Ago 2017</p> <p>Regimen: Regimen Academico</p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcción, como viviendas, viviendas estables, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adopción de suelos, bosques, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados total o parcialmente en áreas rurales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 04 Ago 2017</p> <p>Regimen: Regimen Academico</p>
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecotípica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y suelos ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 04 Ago 2017</p> <p>Regimen: Regimen Academico</p>

N.	AUSEO	CATEGORIA	NUMERO DE PUESTO	GRUPO DE PROFESION	GRUPO DE CALIFICACION	REQUISITOS	REQUISITOS	REQUISITOS	REQUISITOS
21	ALBAÑIL	ALBAÑIL	021	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
22	ALBAÑIL	ALBAÑIL	022	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...
23	ALBAÑIL	ALBAÑIL	023	ALBAÑIL	ALBAÑIL	...	...	...	...



**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 04 Ago 2017      Régimen: Régimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos electrónicos 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 asociados y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 04 Ago 2017      Régimen: Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción: 04 Ago 2017      Régimen: Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRERA 40 D 2 D 89  
 Teléfono: 57 1 7137083  
 Correo Electrónico: ingeniauronia@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Ingeniero Topográfico - La Universidad Politécnica Francisco José de Caldas.  
 Ecuociudadista en Avaluación - La Universidad Politécnica Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(es) HENRY MARTINEZ ACOSTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80273586.

El(los) señor(es) HENRY MARTINEZ ACOSTA se encuentra al día con el pago sus deudas de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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 de la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

af250a43

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones RAA, a los treinta (30) días del mes de febrero del 2023 y tiene vigencia de 90 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

  
 Firma: \_\_\_\_\_  
 Alejandra Suarez  
 Representante Legal

SEÑOR:  
JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ  
D.C.  
E. S. D.

REF.: EJECUTIVO SINGULAR No.2018-00166 origen (7 civil  
circuito de Bogotá D.C.)

DE: MARINA SANCHEZ AGUILAR  
VRS.: COLOMBIA GLOBAL REAL ESTATE

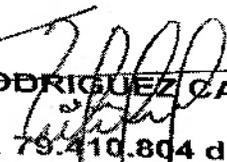
ASUNTO: ALLEGAR OBSERVACIONES AL AVALÚO Y NUEVO  
AVALÚO

**RAÚL RODRÍGUEZ CARVAJAL**, mayor de edad vecino de esta ciudad identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, respetuosamente presento ante su despacho la **OBSERVACIONES AL AVALÚO Y PRESENTACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL** indicando desde ya que la parte demandante ni siquiera se tomó el trabajo de cumplir el requerimiento que realiza el artículo 444 No. 4 del C.G.P. limitándose a aportar el avalúo catastral sin hacer la operación aritmética.

Sin embargo, el avalúo catastral no tiene en cuenta los acabados del inmueble, las mejoras realizadas, la ubicación estratégica del predio el cual se encuentra a 2 cuadras de la primera de mayo por donde se desarrollará la primera línea del metro, entre otras consideraciones que, si se tienen en cuenta en el avalúo comercial el cual fue avaluado en la suma de **SEISCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CIENTO SIETE MIL PESOS MCTE (\$627,106,680 m/cte)**

Se aporta avalúo del inmueble realizado por el ingeniero topográfico.

Cordialmente,

  
~~RAÚL RODRÍGUEZ CARVAJAL~~  
C. C. No. ~~79.410.804~~ de Bogotá  
~~T. P. No. 93.995~~ del C. S. de la J.



RE: ALLEGAR OBSERVACIONES AL AVALÚO Y NUEVO AVALÚO No.2018-00166

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

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 22/02/2023 15:33

Para: Raul Rodriguez <juridicaraulrodriguez@hotmail.com>

### ANOTACION

Radicado No. 1275-2023, Entidad o Señor(a): RAUL RODRIGUEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: ALLEGAR OBSERVACIONES AL AVALÚO Y NUEVO AVALÚO //De: Raul Rodriguez <juridicaraulrodriguez@hotmail.com>  
Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 12:35// MICS 007-2018-00166 J3 9F

### INFORMACIÓN

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

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

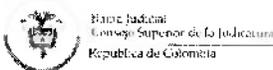
Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

### NOTA:

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

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

De: Raul Rodriguez <juridicaraulrodriguez@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 22 de febrero de 2023 12:35

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

Cc: info@verapulidoabogados.com <info@verapulidoabogados.com>

Asunto: ALLEGAR OBSERVACIONES AL AVALÚO Y NUEVO AVALÚO No.2018-00166

SEÑOR:

JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

**REF.: EJECUTIVO SINGULAR No.2018-00166 origen (7 civil circuito de Bogotá D.C.)**

**DE: MARINA SANCHEZ AGUILAR**

**VRS.: COLOMBIA GLOBAL REAL ESTATE**

**ASUNTO: ALLEGAR OBSERVACIONES AL AVALÚO Y NUEVO AVALÚO**

**con copia a la contraparte**

Cordialmente

RAUL RODRIGUEZ CARVAJAL

APODERADO PARTE DEMANDADA

Correo de notificación: raulabog604@hotmail.com correo aux: juridicaraulrodriguez@hotmail.com

Celular: 3108673945

fijo: 6001109


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

**TRASLADO ART. 100, C. P.**

En fecha 28-02-2023 se le ha traslado a la parte demandada  
 conforme a lo dispuesto en el Art. 44 del Código de Procedimiento Civil  
 C. P. el cual corre a partir del 01-03-2023  
 y vence en: 03-03-2023  
 El secretario N.C.