

Bogotá, 31 de mayo de 2022.

Señor (a)

JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular

Demandante: MIREYA MARILIN RIOS GARZON

Demandado: ISABEL SUAREZ Y TITO ORLANDO NIÑO RINCON

Proceso: 2018-00375

Asunto: Avalúo y liquidación de crédito.

HERNEL DAVID ALVARADO GALEANO, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá, Identificado con cédula de ciudadanía No 80.158.944 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional 338.407 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico davidalvard109@gmail.com, obrando en calidad de apoderado de la señora **MIREYA MARILIN RIOS GARZON**, con cedula de ciudadanía No. **51.668.556** de Bogotá, domiciliado en la ciudad de Bogotá, me permito presentar respetuosamente ante su despacho memorial con liquidación del crédito y avalúo del inmueble base de la acción identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1113222 ubicado en Monserrate 6-Monserrate – carrera 86 A No. 122-09 – carrera 87 C 6 A No. 122-09 - carrera 87 C No. 121 A -13 (dirección catastral) de esta ciudad.

Señor

JUEZ 30 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA (Reparto)

E.S.D.

Referencia: Proceso ejecutivo singular de **MIREYA MARILIN RIOS GARZON** contra de **ISABEL PEREZ SUAREZ-TITO ORLANDO NIÑO RINCON**.

HERNEL DAVID ALVARADO GALEANO, mayor de edad domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.158.944 de Bogotá D.C con dirección electrónica davidalvard109@gmail.com abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 338407 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de la señora **MIREYA MARILIN RIOS GARZON**, identificada con el C.C. 51.668.556, con todo respeto me dirijo al señor Juez , para presentar en oportunidad, liquidación del crédito, lo cual hago de la siguiente forma:

Intereses de Mora sobre el capital

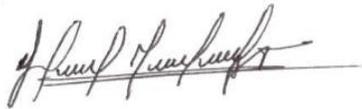
CAPITAL	\$ 60.000.000
INTERESES MORATORIO DESDE (24/07/2018) HASTA (24/05/2022)	\$ 66.112.175
TOTAL, LIQUIDACION	<u>\$ 126.112.175</u>

Son **CIENTO VEINTI SEIS MILLONES CIENTO DOCE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS (\$126.112.175)**.

TASA ANUAL (Int.Ban.Corr)	MES	AÑO	DIAS EN EL MES (Fraccion)	TASA ANUAL (Int. Moratorio)	% INTERES MORATORIO MENSUAL	CAPITAL	INTERÉS POR MES
20,03%	JULIO	2018	31	30,05%	2,50%	\$ 60.000.000	\$ 1.552.325,00
19,94%	AGOSTO	2018	31	29,91%	2,49%	\$ 60.000.000	\$ 1.545.350,00
19,81%	SEPTIEMBRE	2018	30	29,72%	2,48%	\$ 60.000.000	\$ 1.485.750,00
19,63%	OCTUBRE	2018	31	29,45%	2,45%	\$ 60.000.000	\$ 1.521.325,00
19,49%	NOVIEMBRE	2018	30	29,24%	2,44%	\$ 60.000.000	\$ 1.461.750,00
19,40%	DICIEMBRE	2018	31	29,10%	2,43%	\$ 60.000.000	\$ 1.503.500,00
19,16%	ENERO	2019	31	28,74%	2,40%	\$ 60.000.000	\$ 1.484.900,00
19,70%	FEBRERO	2019	28	29,55%	2,46%	\$ 60.000.000	\$ 1.379.000,00
19,37%	MARZO	2019	31	29,06%	2,42%	\$ 60.000.000	\$ 1.501.175,00
19,32%	ABRIL	2019	30	28,98%	2,42%	\$ 60.000.000	\$ 1.449.000,00
19,34%	MAYO	2019	31	29,01%	2,42%	\$ 60.000.000	\$ 1.498.850,00
19,30%	JUNIO	2019	30	28,95%	2,41%	\$ 60.000.000	\$ 1.447.500,00
19,28%	JULIO	2019	31	28,92%	2,41%	\$ 60.000.000	\$ 1.494.200,00
19,32%	AGOSTO	2019	31	28,98%	2,42%	\$ 60.000.000	\$ 1.497.300,00
19,32%	SEPTIEMBRE	2019	30	28,98%	2,42%	\$ 60.000.000	\$ 1.449.000,00
19,10%	OCTUBRE	2019	31	28,65%	2,39%	\$ 60.000.000	\$ 1.480.250,00
19,03%	NOVIEMBRE	2019	30	28,55%	2,38%	\$ 60.000.000	\$ 1.427.250,00
18,91%	DICIEMBRE	2019	31	28,37%	2,36%	\$ 60.000.000	\$ 1.465.525,00
18,77%	ENERO	2020	31	28,16%	2,35%	\$ 60.000.000	\$ 1.454.675,00
19,06%	FEBRERO	2020	29	28,59%	2,38%	\$ 60.000.000	\$ 1.381.850,00
18,95%	MARZO	2020	31	28,43%	2,37%	\$ 60.000.000	\$ 1.468.625,00
18,69%	ABRIL	2020	30	28,04%	2,34%	\$ 60.000.000	\$ 1.401.750,00
18,19%	MAYO	2020	31	27,29%	2,27%	\$ 60.000.000	\$ 1.409.725,00
18,12%	JUNIO	2020	30	27,18%	2,27%	\$ 60.000.000	\$ 1.359.000,00
18,12%	JULIO	2020	31	27,18%	2,27%	\$ 60.000.000	\$ 1.404.300,00
18,29%	AGOSTO	2020	31	27,44%	2,29%	\$ 60.000.000	\$ 1.417.475,00
18,35%	SEPTIEMBRE	2020	30	27,53%	2,29%	\$ 60.000.000	\$ 1.376.250,00
18,09%	OCTUBRE	2020	31	27,14%	2,26%	\$ 60.000.000	\$ 1.401.975,00
17,84%	NOVIEMBRE	2020	30	26,76%	2,23%	\$ 60.000.000	\$ 1.338.000,00
17,46%	DICIEMBRE	2020	31	26,19%	2,18%	\$ 60.000.000	\$ 1.353.150,00
17,32%	ENERO	2021	31	25,98%	2,17%	\$ 60.000.000	\$ 1.342.300,00
17,54%	FEBRERO	2021	28	26,31%	2,19%	\$ 60.000.000	\$ 1.227.800,00
17,41%	MARZO	2021	31	26,12%	2,18%	\$ 60.000.000	\$ 1.349.275,00
17,31%	ABRIL	2021	30	25,97%	2,16%	\$ 60.000.000	\$ 1.298.250,00
17,22%	MAYO	2021	31	25,83%	2,15%	\$ 60.000.000	\$ 1.334.550,00
17,21%	JUNIO	2021	30	25,82%	2,15%	\$ 60.000.000	\$ 1.290.750,00
17,18%	JULIO	2021	31	25,77%	2,15%	\$ 60.000.000	\$ 1.331.450,00
17,24%	AGOSTO	2021	31	25,86%	2,16%	\$ 60.000.000	\$ 1.336.100,00
17,19%	SEPTIEMBRE	2021	30	25,79%	2,15%	\$ 60.000.000	\$ 1.289.250,00
17,08%	OCTUBRE	2021	31	25,62%	2,14%	\$ 60.000.000	\$ 1.323.700,00

17,27%	NOVIEMBRE	2021	30	25,91%	2,16%	\$ 60.000.000	\$ 1.295.250,00
17,46%	DICIEMBRE	2021	31	26,19%	2,18%	\$ 60.000.000	\$ 1.353.150,00
17,66%	ENERO	2022	31	26,49%	2,21%	\$ 60.000.000	\$ 1.368.650,00
18,30%	FEBRERO	2022	28	27,45%	2,29%	\$ 60.000.000	\$ 1.281.000,00
18,47%	MARZO	2022	31	27,71%	2,31%	\$ 60.000.000	\$ 1.431.425,00
19,05%	ABRIL	2022	30	28,58%	2,38%	\$ 60.000.000	\$ 1.428.750,00
19,71%	MAYO	2022	31	29,57%	2,29%	\$ 60.000.000	\$ 1.419.800,00
							\$ 66.112.175,00

Del señor Juez.



HERNEL DAVID ALVARADO GALEANO

C. C. 80.158.944 de Bogotá.

T. P. 338.407 del Consejo Superior de la judicatura

Davidalvard109@gmail.com

AVALÚO INMUEBLE

CARRERA 87 C # 128 A - 13

**Barrio: Ciudad Hunza Localidad: Suba
Ciudad: Bogotá**



Solicitante: Mireya Marilin Rios

Bogotá D.C, Mayo 19 de 2022

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Cundinamarca	
Ciudad		Bogotá D.C	
Barrio		Ciudad Hunza	
Dirección y nombre del predio		KR 87C 128A 13	
Tipo de avalúo	Comercial Urbano	Propietarios	Tito Orlando Niño Rincon
Tipo de inmueble	NPH	Uso actual	Residencial
Tipología del inmueble	Residencial	Fecha de visita	13/05/2022
Finalidad del Avalúo	Valor Comercial	Fecha de informe	19/05/2022

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		50N-1113222			
Título de adquisición		Compraventa			
Fecha:	16/09/2005	Notaria:	50	Ciudad	Bogotá
Cédula catastral		AAA0136JJDM			
Afectaciones		Embargo Ejecutivo con acción personal			
Observaciones		La anterior información no constituye un estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Actividades predominantes	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta principalmente uso residencial, predominando la vivienda unifamiliar.
Tipos de predios	Se encuentran principalmente casas unifamiliares NPH con actividad comercial en alguna de ellas.
Características especiales del sector	Se trata de un sector residencial, en el barrio Ciudad Hunza, ubicado en la localidad de Suba en la ciudad de

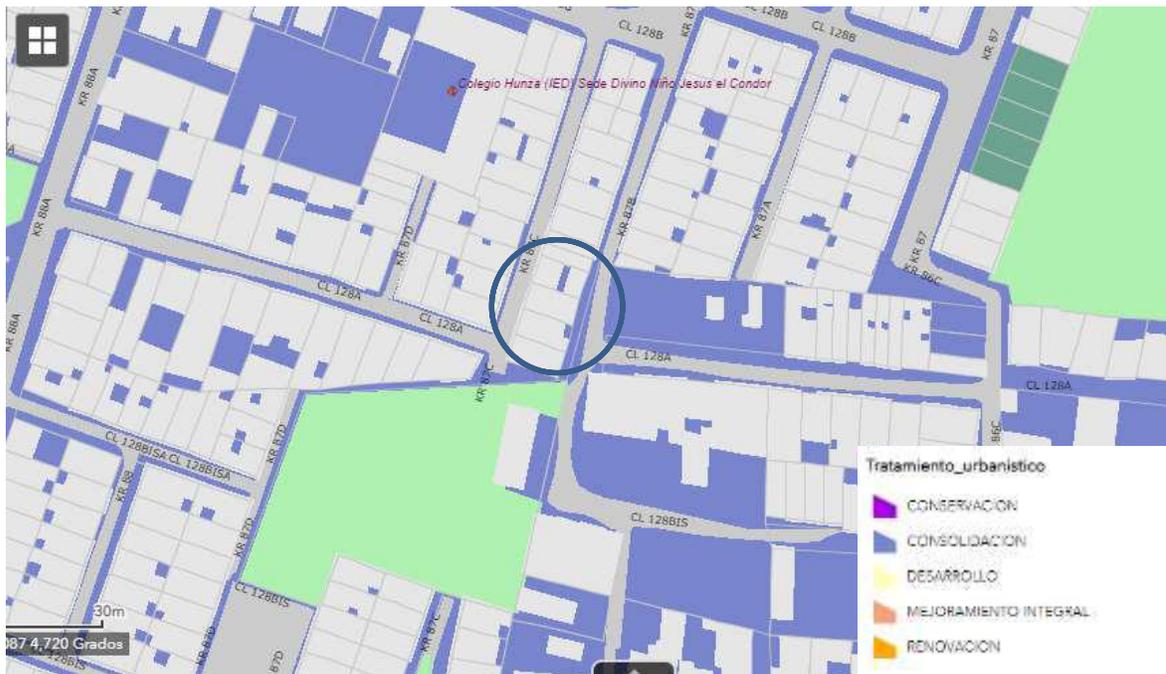
	Bogotá D.C.		
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, en el momento se encuentra un sector residencial, sector comercial cercano al inmueble, sector en desarrollo, presenta proximidad a puntos de interés social, económico y de desarrollo como: Cerros de Sotileza, Cai Rincon de Suba, Humedal Juan Amarillo, Hospital Magangue Bolivar.		
Vías principales y estado actual	La vía principal de acceso es la vía carrera 91 y la Calle 90 vías que se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.		
Transporte público	El servicio de transporte público es bueno; prestado por el Sistema de Transporte Público SITP, servicio de taxi. El inmueble cuenta con cercanía a paraderos de SITP.		
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma regular, con topografía plana.		
Georreferenciación	Longitud:	4.720398°	Latitud: -74.087138°
Descripción del inmueble	El inmueble corresponde a una casa ubicada en el barrio Ciudad Hunza, en la localidad de Suba, cuenta con una construcción de tres niveles en buen estado de conservación.		
Características climáticas	Altura	2630 m.s.n.m.	
	Temperatura	17° C	
Características especiales	Casa autoconstruida de tres niveles de altura con acceso vehicular pavimentado.		
Edad de construcción	20 años (aproximadamente)		
Estrato	2		
Tipo de inmueble	Urbano		
Cuadro de áreas	ITEM		UNIDAD/m2
	Area de terreno		66
	Área Construida		165
Fuente:	El área es tomada del certificado de tradición N° 50N-1113222 impreso el 12 de Mayo de 2022 de la oficina de registros públicos de Bogotá zona Norte. El área construida es levantada en campo como área		

	aparente teniendo en cuenta que no se tuvo acceso al inmueble.
Linderos:	LOS LINDEROS Y EL AREA ACTUAL (66.00 M2) OBRAN EN LA ESCRITURA 3462 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1.989 DE LA NOTARIA 33 DE BOGOTA SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984
Fuente:	Certificado de tradición.

SERVICIOS PÚBLICOS

Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por Enel - Codensa, Empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá.		

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES



CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener una vocación residencial principalmente, donde se combina el uso principal con el comercial, conformado por proyectos residenciales en altura y la existencia de locales comerciales sobre las vías principales del sector. Se considera que el sector presenta cercanía a Cerros de Sotileza, Cai Rincon de Suba, Humedal Juan Amarillo, Hospital Magangue Bolivar.

De localización:

El predio se encuentra ubicado sobre via pública, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, que comunica al predio con el resto de las vías y al sector, con el resto de los barrios de la localidad de Suba.

De terreno:

El predio cuenta con una topografía plana y de forma regular.

De comercialización:

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo obedecen a una comercialización sana. Actualmente existen ofertas para uso residencial en el sector.

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Se consultaron ofertas de inmuebles comparables en el mismo sector y la misma unidad residencial, con similares características de construcción, ubicación similar, áreas comparables y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m² de área.

Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR. M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	SUBA RINCON	CASA	106,67	320,00	\$ 495.000.000	\$ 480.150.000	6012021416	\$ 816.750	\$2.051.156	CASA EN VENTA
2	SUBA RINCON	CASA	36,00	105,00	\$ 280.000.000	\$ 252.000.000	3164713388	\$ 1.669.927	\$2.129.380	CASA EN VENTA
3	SUBA RINCON	CASA	48,00	96,00	\$ 280.000.000	\$ 263.200.000	3017647306	\$ 1.602.838	\$2.277.658	CASA EN VENTA
								PROMEDIO	\$2.152.731	
DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS										
								DES ESTAN	\$115.042	
								COEF VARIA	5,34%	
								LIM SUP	\$2.267.774	
								LIM INF	\$2.037.689	
								LIM INF	\$115.042	

Método de costo de reposición depreciado:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO							
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	20	5%	3	20,25%	\$ 1.696.015,00	\$ 343.487,13	\$ 1.352.527,87
						VALOR ADOPTADO	\$ 1.353.000,00

FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Vigencia del avalúo

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

AVALÚO INMUEBLE

**Carrera 87C # 128 A - 13
Suba, Bogotá D.C**

AVALÚO COMERCIAL			
ITEM	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
Área Lote	66,00	\$2.153.000	\$142.098.000
Área Construcción	165,00	\$1.353.000	\$223.245.000
VALOR TOTAL			\$365.343.000

**SON: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS
CUARENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$365.343.000)**

VIGENCIA DEL AVALÚO: La presente valuación 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 N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá, 19 de Mayo de 2022



**SERGIO ALBERTO MORALES RUIZ
AVALUADOR DE INMUEBLES
RAA AVAL 1016043340
RNA 3963 DE FEDELONJAS**



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

- En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor
- Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional
- El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta al llevar a cabo el encargo
- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro
- El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.
- El Valor corresponde a la solicitud del cliente mediante parámetros del código General del Proceso como se menciona en la metodología implementada.
- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

CERTIFICACIONES



PIN de Validación: a8b50a73



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



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

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

El señor(a) SERGIO ALBERTO MORALES RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016043340, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1016043340.

Al momento de expedición de esta certificado el registro del señor(a) SERGIO ALBERTO MORALES RUIZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	
Fecha de Inscritión 01 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición



PIN de Validación: a8b50a73



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8b50a73

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Memorial avalúo y liquidación de crédito proceso 2018-375 deudores ISABEL PEREZ SUAREZ - TITO ORLANDO NIÑO

DAVID ALVARADO <davidalvard109@gmail.com>

Mar 31/05/2022 16:42

Para: Juzgado 30 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl30bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes.

Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá.

Por medio de la presente y de manera respetuosa envío liquidación de crédito y avalúo del proceso 2018-375 de los deudores ISABEL PEREZ SUAREZ - TITO ORLANDO NIÑO.

Agradezco confirmar recibido.

David Alvarado.

Abogado.

314-7030163