

REPUBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL DE
EJECUCIÓN DE BOGOTÁ**

DEMANDANTE

JOSE TOVAR

DEMANDADO

LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE

2007-00237

ACCION DE TUTELA 2015-00346

CD 4



INGENIEROS
AVALUADORES

Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

Bogotá 03 de Agosto de 2015

DOCTOR
ARTE MIDORO GUALTEROS MIRANDA
JUEZ TREINTA Y DOS (32) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
LA CIUDAD

REFERENCIA: OBJECIÓN AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 19 No. 17-07, APTO. 601, PRESENTADO POR EL PERITO AVALUADOR IVAN DARÍO RAMÍREZ CUPIDO.

Estimado doctor.

• El perito Iván Darío Ramírez Cupido, viola olímpicamente toda la normatividad vigente, sobre la actividad valuatorio en Colombia en especial el decreto 1420 del año 1998, en los artículos 21,

“Artículo 21°. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

- 1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.*
- 2. La destinación económica del inmueble.*
- 3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*
- 4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.*
- 5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.*
- 6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.*
- 7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien,*



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

INGENIEROS
AVALUADORES

utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

8. La estratificación socioeconómica del bien"

Artículo 25 "Artículo 25°. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general."

Y el artículo 26. "Artículo 26°. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine."

- Viola la resolución 620 del 2008 emanada por el IGAC en la omisión de la aplicación de los métodos aprobados legalmente en Colombia. Artículo 1
"Artículo 1º.- 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"

Artículo 2 "Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo.- 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."

Artículo 3, "Artículo 3º.- Método de costo de reposición. 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."

Artículo 6," Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

3



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

4

INGENIEROS
AVALUADORES

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías."

Artículo 10 "Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis."

- Como evidentemente hay violación de las normatividad vigente, en consecuencia no existe una aplicación metodológica que permita concluir el valor determinado por el señor perito (\$155.000.000), por lo tanto es evidente que no se realizó la investigación de mercado, no hay procesos de homogenización que permitan por analogía concluir el precio.



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

INGENIEROS
AVALUADORES

Tampoco existe la aplicación del método de reposición y en consecuencia no se conoce como fue la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, es evidente también que se desconoce la cuantificación de costos directos e indirectos o lo que el señor perito refleja en la determinación del evaluador, es una opinión personal que no se sustenta en ningún parámetro técnico real. Adicionalmente, el estado general que presenta en el informe es falso, pues aunque el inmueble motivo del avalúo requiere reparaciones menores, estas no colocan en ningún momento peligro para su habitabilidad

Desconoce el señor perito que la descripción del inmueble debe realizarse desglosando todos los componentes constructivos:

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

CIMENTACIÓN	Zapatas con vigas de amarre
ESTRUCTURA	Pórticos en concreto
CUBIERTA	Placa aligerada
FACHADA	Carraplast
CIELORRASO	Carraplast y madera
MAMPOSTERÍA	Estructural
VENTANERÍA	Marco metálico y vidrio plano transparente
PUERTAS.	En madera y metálicas.
PISOS	Cerámica, baldosín, retal de mármol y tableta común
BAÑOS	Línea corriente
COCINA	Integral, mesón en acero inoxidable y muebles en formica
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
PINTURA.	Estuco y pintura sencillos
ACABADOS	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	El inmueble motivo del avalúo requiere reparaciones menores, estas no colocan en ningún momento peligro para su habitabilidad
VETUSTEZ	26 años aprox.

Lo que demuestra la ignorancia y desconocimiento del contenido mínimo de un proceso valuatorio.

Atentamente,

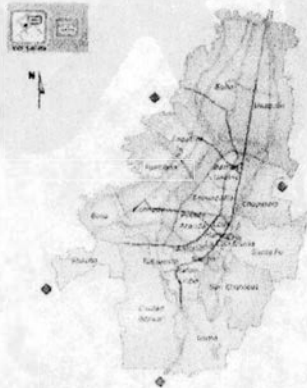
WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.N.A. M.I. N° 1245
M.A.P. No. 0158

5



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

AVALÚO COMERCIAL



**AVENIDA CALLE 19 No. 17-07
APARTAMENTO 601- EDIFICIO GALMON
LA FAVORITA- LOS MARTIRES
BOGOTÁ, COLOMBIA**

6



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

AVALUO COMERCIAL



**AVENIDA CALLE 19 No. 17-07
APARTAMENTO 601- EDIFICIO GALMON
LA FAVORITA- LOS MÁRTIRES
BOGOTÁ, COLOMBIA**

**SOLICITADO POR:
LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE**

Bogotá D.C., 03 de Agosto de 2015



INGENIEROS
AVALUADORES

Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA

8



INGENIEROS
AVALUADORES

Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas concededoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

Adicionalmente se pretende determinar el Canon de arriendo.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo.

1.2. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	La Favorita
Barrio	Los Mártires
Dirección	Avenida Calle 19 No. 17-07 Apartamento 601

1.4. Uso actual del inmueble

El predio motivo del avalúo se encuentra destinada a vivienda.

1.5. Información Catastral.

Localidad	14- Los Mártires
UPZ	102- La Sabana
Sector	19- La Sabana
Tratamiento	Renovación Urbana
Modalidad	De Redesarrollo
Área de actividad	Comercio Y Servicios
Zona	Zona De Comercio Cualificado

1.6. Solicitante.

LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE.

1.7. Fecha de visita.

31 de Julio de 2015

1.8. Fecha del Informe.

03 de Agosto de 2015

9






INGENIEROS
AVALUADORES

Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoria, Construcción y Reparaciones Locativas

1. Avaluador.
Ing. William Robledo.


2. DOCUMENTOS.


-  Copia del pago del certificado de tradición y libertad
-  Copia del certificado de tradición y libertad
-  Copia de la escritura pública de compraventa

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios
LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE

3.2. Modo de adquisición
El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de COMPRAVENTA, según escritura pública No. 504, del 13 de Febrero de 2004, otorgada por la Notaria No. 24, del círculo registral de Bogotá D.C.

3.3. Matricula inmobiliaria
 50C-1183357

3.4. Cedula catastral
 006104280400106001

3.5. CHIP.
 AAA0072UJHY

NOTA: Esta información no hace parte de un estudio de título.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



4.1. Tipos de edificaciones del sector.
Edificaciones institucionales, Locales comerciales, viviendas modificadas y multifamiliares.



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoria, Construcción y Reparaciones Locativas

4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente - Occidente y viceversa la Avenida Calle 19 y Avenida calle 13, en sentido Norte - Sur y viceversa la Avenida carrera 30 y la Avenida Caracas, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

Vía Frente a la Propiedad.	Avenida Calle 19
-----------------------------------	-------------------------

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado					
Vías	En buen estado					
Sardineles.	En buen estado					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de La Favorita, de la Localidad de Los Mártires.

Mercados	Si.
Parques y jardines	Si.
Instituciones Educativas	Si.
Estaciones de Servicio	Si.
Centros deportivos	Si.
Señalización vial	Si.

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta con un sistema integrado de transporte SITP y Transmilenio por la Avenida caracas y la Avenida Carrera 30, también existen sobre las vías de acceso numerosas rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.



INGENIEROS
AVALUADORES

Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

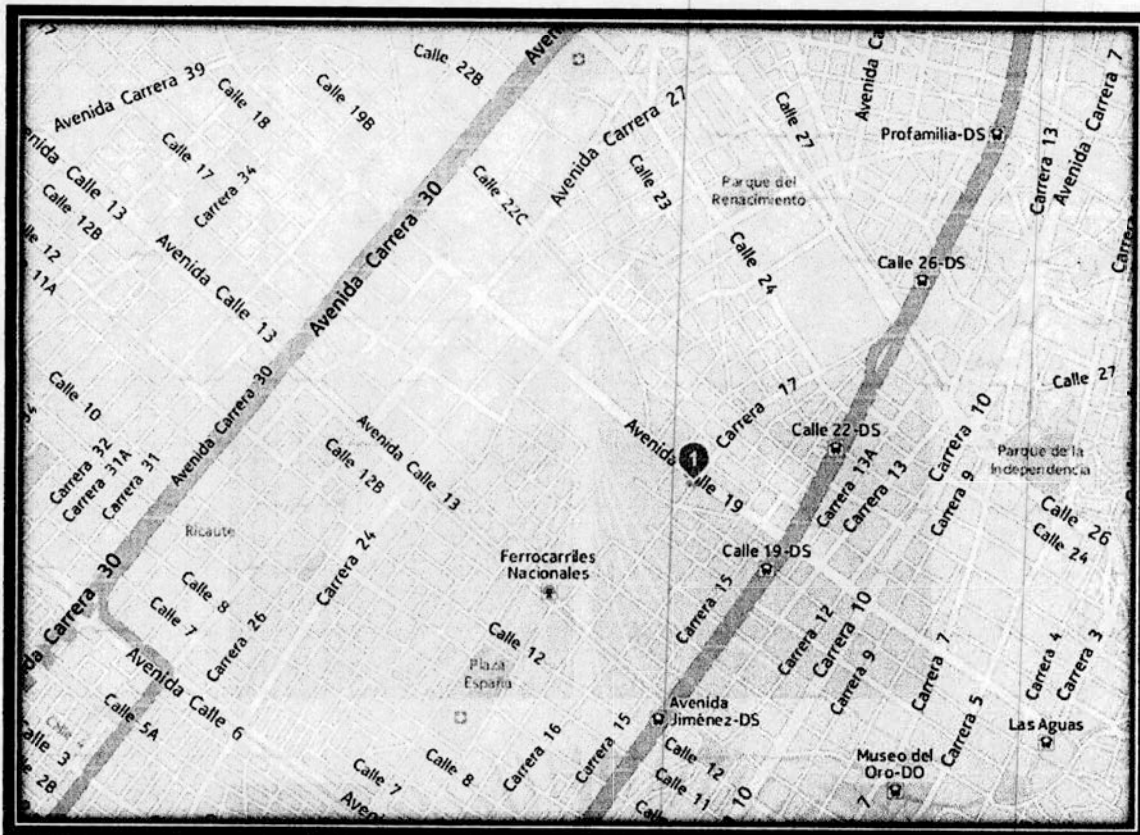


Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad.

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Decreto 619, de fecha 28 de julio de 2.000, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital.", se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

Uso principal:	Comercio - comercio Urbano, comercio Vecinal.
Uso Complementario:	Vivienda Unifamiliar y bifamiliar, vivienda Multifamiliar

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. Ubicación

El inmueble motivo del avalúo se ubica en el centro-sur de la Ciudad, en la Localidad de Los Mártires, en el barrio La Favorita y se distingue con el número 17-07, de la Avenida Calle 19, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo se localiza en la manzana catastral 00610428, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 291 del 26 de junio de 2013 y es el vigente a la fecha.

12

13





Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoria, Construcción y Reparaciones Locativas

INGENIEROS
AVALUADORES

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.

6.3. Áreas:

Área de Terreno:	 No aplica por estar en propiedad horizontal
Área de Construcción:	 192.57 metros cuadrados aproximadamente
Fuente:	Copia del certificado de tradición y libertad

6.4. Linderos

Se encuentran descritos en la escritura pública de compraventa.

6.5. Número de pisos de la construcción

El predio consta de un (1) piso.

6.6. Distribución actual del inmueble.

Primer Nivel: sala comedor, tres alcobas (La principal con baño privado), cuarto de servicio con baño, dos baños, cocina y terraza. Se resalta que el predio tiene una puerta interior blindada con características de blindaje tipo 3

6.7. Especificaciones de la construcción

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	
CIMENTACIÓN	Zapatatas con vigas de amarre
ESTRUCTURA	Pórticos en concreto
CUBIERTA	Placa aligerada
FACHADA	Carraplast
CIELORRASO	Carraplast y madera
MAMPOSTERÍA	Estructural
VENTANERÍA	Marco metálico y vidrio plano transparente
PUERTAS.	En madera y metálicas.
PISOS	Cerámica, baldosín, retal de mármol y tableta común
BAÑOS	Línea corriente
COCINA	Integral, mesón en acero inoxidable y muebles en formica
CARPINTERÍA.	Metálica y madera
PINTURA.	Estuco y pintura
ACABADOS	sencillos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	El inmueble motivo del avalúo requiere reparaciones menores, estas no colocan en ningún momento peligro para su habitabilidad
VETUSTEZ	26 años aprox.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma	Regular.

Topografía. Plana.
Disposición del inmueble. Esquinero

7. MÉTODOS VALUATORIO

Los métodos valuatorios utilizados son Método de Costo de Reposición, conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

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.

Método de costo de reposición:

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.

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

8.1. Método de comparación o de mercado:

Que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

DIRECCION DEL PREDIO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Apartamento	3012908202	96,00	\$146.000.000,00	\$1.520.833,33
Apartamento	3213013009	82,00	\$250.000.000,00	\$3.048.780,49
Apartamento	3143673471	61,00	\$135.000.000,00	\$2.213.114,75
Apartamento	3112131844	40,00	\$60.000.000,00	\$1.500.000,00
NUMERO DE MUESTRAS	4			
MEDIA	\$2.070.682			
DESVIACION ESTANDAR	3,27			
COEFICIENTE	30,591			
VALOR M2	\$2.070.682			
VALOR ASUMIDO	\$2.070.000,00			

VALOR SEGÚN MERCADO INTEGRAL M2 \$2.100.000.00.

Área promedio según mercado= 69.75 m2



INGENIEROS
AVALUADORES

Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

8.2. Proceso De Homogenización Información De Mercado

• FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN VALOR MERCADO X ÁREA

Área promedio del mercado (69.75 m²)

Área predio avalúo (192.57 m²)

Como la diferencia de áreas es Inferior al 30% respecto al predio del avalúo, según el Ing., Sergio Antonio Abunahman, en su texto de ingeniería legal y de tasaciones, pagina 202, el factor de corrección por área se aplica así:

Cuando la diferencia de áreas es Inferior al 30%, se obtiene mediante la aplicación de $fa = (\text{área del elemento investigado} / \text{área del elemento tasable})^{(0.125)}$

$$Fa = (69.75 / 192.57)^{(0.125)} = 0.88$$

$$\text{Valor de referencia: } \$2.100.000 * 0.88 = \$1.848.000.00$$

• FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN VALOR MERCADO POR FUENTE

"Para los datos en ofertas donde el optimismo del vendedor o corredor exige una contraoferta, se utiliza el **factor de fuente** que debe estar situado en un intervalo de 0.8 y 1.0, siendo este último, obviamente, cuando la negociación no es aceptada por el vendedor, bajo ninguna hipótesis, con un valor menor que lo ofertado".

En el caso en estudio, se conocieron informaciones sobre negociaciones efectivamente realizadas, investigaciones realizadas en periódicos, paginas especializadas y consultas a expertos corredores locales, permiten colegir que en la zona el **factor de fuente** es del 10%. Entonces:

$$\text{Valor Resultante M2} = \$1.848.000.00 * 0.9 = \$1.663.200.00$$

$$\text{Valor Final Asumido M2} = \$1.700.000.00$$

9. CALCULO VALOR TERRENO.

No aplica por ser propiedad horizontal

10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
		Muy bueno-MB	0,99
2	REGULAR	Bueno B	0,975
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia		
		Intermedio-I	0,92

15



INGENIEROS
AVALUADORES

Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

16

3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

10.1. CUADRO DE CÁLCULO.

INGENIEROS
AVALUADORES

Bogota D.C	Area construida M2	192,57
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 1.350.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 270.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 1.620.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 243.000,00
Gran total de Costos		\$ 1.863.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 358.757.910,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 35.875.791,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 394.633.701,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	100
Edad aproximada	años	26
Vida remanente	años	74
Porcentaje a depreciar		18%
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	18,49%	\$ 72.967.771
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 394.633.701
Menos depreciación acumulada		\$ 72.967.771
SubTotal		\$ 321.665.930
Valor de la Construcción		\$ 321.665.930
Valor por M2		\$ 1.670.384
Valor Adoptado por M2		\$ 1.700.000
Valor Total Construcción		\$ 327.369.000

Valor por m2 de construcción \$1.700.000,00

11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Construcción	192,57	\$ 1.700.000,00	\$ 327.369.000,00
TOTAL			\$ 327.369.000,00

SON: TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE. (\$327.369.000.00).

17
18



Avalúos Urbanos, Rurales Especiales, Intangibles, Masivos e Industriales, Actualización de Activos, Valoración de Empresas, Catastro y Planeación, Planes de Ordenamiento, Topografía, Fotointerpretación y Cartografía, Evaluación Económica de Proyectos de Inversión, Reglamentos de Propiedad Horizontal, Diseño Arquitectónico, Estructural, Estudio de Suelos, Geología, Interventoría, Construcción y Reparaciones Locativas

13. SUSTENTACIÓN DEL AVALUÓ.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 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, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

14. BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,

WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.N.A. M.I. N° 1245
M.A.P. No. 0158

18

19



REPUBLICA DE COLOMBIA
 Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
 y Arquitectura



MATRÍCULA No. 19.424.858
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 DE FECHA 17/02/2015
 APELLIDOS: ROBledo GIRALDO
 NOMBRES: WILLIAM
 C.C. No. 19.424.858
 FECHA DE EMISIÓN: 17/02/2015



Presidente del Consejo





CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

WILLIAM ROBLED0 GIRALDO
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

C.C. No. 19.424.858 REG. No. 001

CORPORACION REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
 Bienes Muebles e Inmuebles
 Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá



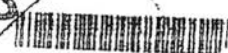
No. 50016633

WILLIAM ROBLED0 GIRALDO
 C.C. No 19.424.858

Especialidad: Avalúos de inmuebles Urbanos
 Rerales, Muebles y Maquinaria

MATRICULA - MI 1245
 VENCE: ABRIL 2015

ASOLONJAS





Certificación Catastral

Radicación No.: 70812

Fecha: 29/01/2015

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

Página: 1 de 1

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial de Catastro

Formación Jurídica

Número propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE	C	8300036	100	N

Total Propietarios: 1

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	504	13/02/2004	BOGOTÁ D.C.	24	050C01183357

Documento soporte para inscripción

Formación Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta importante de su predio, en donde se encuentra instalada su oficina domiciliaria.
19 17 07 OF 601

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección anterior(es):
L 19 17 07 AP 601 FECHA:18/03/2000

Código de sector catastral: 104 28 04 001 06001
Cédula(s) Catastral(es): 006104280400106001

P: AAA0072UJHY

Código Catastral: 01 RESIDENCIAL
Número de lote: 2
Tipo de Propiedad: PARTICULAR
038 HABITACIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Área total de terreno (m2)	Área total de construcción (m2)
26.66	192.60

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	\$ 208,056,000.00	2015
2	\$ 185,117,000.00	2014
3	\$ 177,366,000.00	2013
4	\$ 136,337,000.00	2012
5	\$ 128,656,000.00	2011
6	\$ 126,079,000.00	2010
7	\$ 123,365,000.00	2009
8	\$ 123,365,000.00	2008
9	\$ 118,053,000.00	2007

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No.070/2011 del IGAC.
MAYOR INFORMACION: Correo electrónico unccd@catastrobogota.gov.co Puntos de servicio: CADE y Super CADE. Atención a Comunidades: 2347600 Ext.7600

EXPEDIDA, A LOS 29 DIAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2015

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION USUARIO
(C)

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co opción Certificación Catastral y digite el siguiente número: 708122

SEÑOR
JUEZ DE TUTELA (REPARTO).
BOGOTA D.C.

REF: / ACCION DE TUTELA.

ACCIONANTE: LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE
ACCIONADO: JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL
MUNICIPAL DE BOGOTA D.C carrera 10 a Nro. 14-33 piso 3° teléfono
2829887.

LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE, mayor, vecino del Municipio de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número 8'300.036, igualmente mayor y residente en este Municipio de Bogotá D.C., mediante el presente escrito instauro Acción de Tutela del derecho fundamental del DERECHO A LA IGUALDAD, DEBIDO PROCESO, VIVIENDA, DERECHO DEL ADULTO MAYOR, consagrado en la Constitución Política de Colombia, pues considero que está siendo vulnerado como consecuencia de la actitud adoptada por el JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C carrera 10 a Nro. 14-33 piso 3° teléfono 2829887. Al NO ORDENAR el remate conforme lo establece el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil el avalúo catastral del \$208.056.000 incrementándolo en un 50% 104'028.000 para un total de \$312'084.000 y el juez y sigue aplicando por segunda vez el artículo 533 y llevara a cabo un remate por un valor de 108'500.000 por el 70% 155'000.000.

HECHOS

PRIMERO: El suscrito LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE, en calidad de demandado en el proceso ejecutivo hipotecario radicado Nro. 2007-0237, adelantado en el juzgado accionado por parte de LUIS ALBERTO CORTES GONZALEZ Y JOSE TOVAR, presento la presente acción, por cuanto **no me opongo al remate**, me opongo es al avalúo del remate, el cual perjudica mi patrimonio personal, y mi único bien de fortuna y mi única vivienda digna.

SEGUNDO: El juzgado accionado perjudica el patrimonio del actor, **Al NO ORDENAR el remate conforme lo establece el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil** el avalúo catastral del \$208.056.000 incrementándolo en un 50% 104'028.000 para un total de \$312'084.000 y el juez y sigue aplicando por segunda vez el artículo 533 y en una segunda fijación, llevara a cabo un remate por un valor de 108'500.000 por el 70% 155'000.000, lo que perjudica notablemente mi patrimonio, pues la deuda hipotecaria alcanza el valor del remate, **NO QUEDANDO DINERO AL SUSCRITO PARA VIVIR EN NINGUN SITIO.**

21
22

TERCERO: Señor juez, mi edad hoy es de 66 años, como quiera que nací el 19 de mayo del año de 1.949, en Buga, Valle del Cauca. Soy adulto, mayor, no he practicado la profesión de abogado, hasta ahora, no devengo ninguna clase de pensión, ni salario, mi único patrimonio es el apartamento que se pretende rematar desconociendo mi calidad de adulto mayor, desconociendo el valor real del inmueble, del cual le aporto un avalúo actual, establecido en 327'369.000, realizado por el señor WR INGENIEROS AVALUADORES. Sr. WILLIAM ROBLEDO GIRALDO INGENIERO CATASTRAL.

CUARTO: Me asiste la legitimidad para esta acción tutelar dado el perjuicio irremediable que estoy sufriendo. Lo anterior por cuanto el **JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C** carrera 10 a Nro. 14-33 piso 3° teléfono 2829887. **PUES EL REMATE ESTA FIJADO PARA EL DÍA TRES 03 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2.015. A las tres de la tarde. Con un avalúo que se presentó el 13 de agosto del año 2.013. NO PUEDO REPERCUTIR LA MOROSIDAD Y LOS PAROS DE LA JUSTICIA EN MI PATRIMONIO, NOTESE SEÑOR JUEZ QUE HE VENIDO PAGANDO LOS IMPUESTOS DEL INMUEBLE SOBRE SU VALOR REAL HOY,**

PETICIÓN

PRIMERA: Solicito señor Juez, que se le tutele el derecho fundamental constitucional consagrado en la Carta Magna, **DERECHO A LA IGUALDAD, DEBIDO PROCESO, VIVIENDA, DERECHO DEL ADULTO MAYOR,** consagrados en la Constitución Política de Colombia. En razón a que se me va a rematar mi único inmueble, con perjuicio de mi único patrimonio, con un avalúo obsoleto que no obedece a la realidad y a la verdad y realidad procesal.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la declaración anterior se sirva ordenar al **JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C** carrera 10 a Nro. 14-33 piso 3° o por quien haga sus veces, aceptar el avalúo conforme lo ordena el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil colombiano, aplicando el debido proceso y la igualdad ante la ley como derechos fundamentales que me asisten y ser adulto mayor.

MEDIDA CAUTELAR

Solicito se suspenda el remate, hasta tanto no se subaste por el valor que me ha otorgado la ley en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil Colombiano, ello es el avalúo catastral del \$208.056.000 incrementándolo en un 50% 104'028.000 para un total de \$312'084.000. valor sobre el cual se paga el impuesto predial, valor que para este preciso momento es el que debe precisarse del inmueble de propiedad del suscrito.

PRUEBAS

Solicito 1. *se me llame a un interrogatorio, testimonio*, para que me escuche, sobre *mis* condiciones personales y el perjuicio irremediable en mi patrimonio al rematar el inmueble, por una deuda que no adquirí y que era responsabilidad de un tercero vendedor que se comprometió a sanear el único inmueble y mi vivienda digna, no me opongo al remate me opongo al valor del remate, e imploro se de aplicación a la ley artículo 516 del código de Procedimiento Civil, en condición de igualdad. 2. *Se observe avalúo reciente.* 3. *Se tenga en cuenta el avalúo catastral.*

DERECHOS FUNDAMENTALES VIOLADOS.

Con el proceder del **JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C carrera 10 a Nro. 14-33 piso 3°** se ha violado flagrantemente el derecho fundamental **A LA DERECHO A LA IGUALDAD**, se trata de una igualdad política ante la ley y no de una igualdad material, los hombres son desiguales, pero según el principio comentado, disponen de una igualdad de posibilidades: Es la igualdad que permite que cualquier individuo se coloque en una posición determinada en la sociedad y que desde ella pueda ejercer conductas sin discriminación de los demás asociados que se ubiquen en la misma posición. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley recibirán la misma protección y trato y gozaran de los mismos derechos, en el presente caso le asiste el derecho al actor de invocar el cumplimiento de una norma que le garantiza sus derechos en igualdad de condiciones en el proceso, ante la ley, el derecho y la justicia, el estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. El estado protegerá especialmente aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta y sancionara los abusos o maltratos que contra ellas se cometan. **DEBIDO PROCESO, VIVIENDA, DERECHO DEL ADULTO MAYOR**, consagrado en la Constitución Política de Colombia.

DERECHO

Fundamento esta acción en lo preceptuado en la Ley artículo 516 del Código de Procedimiento civil, y la Constitución política de Colombia.

INFRACTORES

La presente acción se dirige en contra del **JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C carrera 10 a Nro. 14-33** o por quien haga sus veces.

23
24

PRUEBAS Y ANEXOS

- 1- Avalúo del inmueble.
- 2- Certificado catastral.

JURAMENTO

Bajo la gravedad del juramento, le manifiesto al señor Juez, que no se ha interpuesto otra acción de tutela ante ninguna otra autoridad judicial, por los mismos hechos, ni por los mismos derechos por parte del ~~la~~ suscrito, pues se trata de derechos a la igualdad, vivienda digna y debido proceso. Y frente al avalúo y no frente al remate mismo del inmueble. Pues se presentó en marzo una tutela pero por hechos y peticiones diferentes.

NOTIFICACIONES

El suscrito accionante en la Secretaría de su Despacho o en la Calle 19 número 17-07 Bogotá D.C. Apartamento 601, teléfono 3144155435 correo luis.ant049@gmail.com.

El infractor en la carrera 10 a Nro. 14-33 de Bogotá D.C.

Del señor Juez,

Respetuosamente,



LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE

Cédula de ciudadanía número 8'300.036

Tarjeta profesional número 93.479 del Consejo superior de la judicatura.

28

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 N°. 14-33 PISO 12°
Bogotá D C.

Oficio 03955
Bogotá, 27 de Agosto de 2015

32-2007237

URGENTE TUTELA

SEÑORES
JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
BOGOTA

AL RESPONDER FAVOR CITAR
Proceso: N° 2015-0346 ACCION TUTELA
Demandante FERNANDO ALEXANDER ROJAS ROA C.C. 79533769
Demandado JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTA

Por auto de veintiséis (26) de agosto del dos mil quince, se dispuso ADMITIR a trámite la solicitud de amparo de la referencia. En consecuencia dispone del término perentorio de dos días, para que se pronuncie sobre los hechos y circunstancias que motivan la tutela, so pena que opere la presunción contemplada en el Art 20 del Decreto 2591 de 1991.

Por el Juzgado accionado hágasele saber a las partes e intervinientes del Expediente al cual alude la tutela y para que en calidad de préstamo lo envíe.

se anexa copia de la demanda.

Cordialmente,


FERNANDO ORTEGON MONTENEGRO
SECRETARIO

ear

OF. EJEC. MPAL. RADICAC.
Cesar Reef
06528 31-AUG-15 12:14



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL
MUNICIPAL BOGOTÁ

ENTRADA AL DESPACHO

31 AGO. 2015

Al despacho del señor (a) Juez hoy _____

Observaciones _____

Secretario (a): _____

RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., veinte (20) de marzo de dos mil quince (2015)

Referencia: **32-2007-00237**

Los oficios anteriores provenientes del Juzgado Veintisiete (27) Civil del Circuito de Bogotá, junto con sus anexos, agréguese a los autos y póngase en conocimiento de las partes para los fines legales pertinentes.

A través de la Oficina de Ejecución envíese telegrama a los intervinientes dentro del asunto en referencia, comunicándoles de la existencia de la acción de tutela admitida por el prenombrado Despacho.

Remítase expediente de la referencia al Despacho Judicial descrito en el párrafo primero de la presente providencia, a fin de que sea resuelta la acción de tutela que allí cursa.

Cumplase.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Álvaro Barbosa Suárez', written over a faint circular stamp.

ÁLVARO BARBOSA SUÁREZ
Juez



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
 OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
 ACUERDO No. PSAA13-9962, 9984 y 9991 de 2013
 CARRERA 10 No. 14-33 Piso 1°.

TELEGRAMA N° 7842

FECHA DE ENVÍO:

31 AUG 2015

SEÑOR (A):
 LUIS ALBERTO CORTES GONZALEZ
 CL 85 10 79
 CIUDAD

FRANQUICIA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2015-00346 de FERNANDO ALEXANDER ROJAS ROA contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ dentro del proceso Ejecutivo con Título Hipotecario No. 110014003032200700237 iniciado por LUIS ALBERTO CORTES GONZÁLEZ y JOSÉ TOVAR contra LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTISEIS (26) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2015), EL JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMITIÓ LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA Y ORDENÓ QUE SE LE COMUNICARA DE LA EXISTENCIA DEL TRÁMITE PARA QUE SI A BIEN LO TIENE, EN EL TÉRMINO DE UN DÍA EFECTUE EL PRONUNCIAMIENTO QUE DESEE.

ATENTAMENTE,

Yelis Yael Tirado Maestre
 YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA

YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



LA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
ACUERDO No. PSAA13-9962, 9984 y 9991 de 2013
CARRERA 10 No. 14-33 Piso 1°.

TELEGRAMA N° 7843
FECHA DE ENVÍO: 31 AUG 2015

SEÑOR (A):
JOSÉ TOVAR
CL 85 10 73
CIUDAD

FRANQUICIA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2015-00346 de FERNANDO ALEXANDER ROJAS ROA contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ dentro del proceso Ejecutivo con Título Hipotecario No. 110014003032200700237 iniciado por LUIS ALBERTO CORTES GONZÁLEZ y JOSÉ TOVAR contra LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTISEIS (26) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2015), EL JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMITIÓ LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA Y ORDENÓ QUE SE LE COMUNICARA DE LA EXISTENCIA DEL TRÁMITE PARA QUE SI LA BIEN LO TIENE, EN EL TÉRMINO DE UN DÍA EFECTUE EL PRONUNCIAMIENTO QUE DESEE.

ATENTAMENTE,

Yelis Tirado
YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
SECRETARIA

YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
SECRETARIA OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



LA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
 OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
 ACUERDO No. PSAA13-9962, 9984 y 9991 de 2013
 CARRERA 10 No. 14-33 Piso 1°.

SEÑOR (A):
 LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE
 AV. CL 19 17 07 APT. 601
 CIUDAD

TELEGRAMA N° 7844
 FECHA DE ENVÍO: 31 AUG 2015

FRANQUICIA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2015-00346 de FERNANDO ALEXANDER ROJAS ROA contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ dentro del proceso Ejecutivo con Título Hipotecario No. 110014003032200700237 iniciado por LUIS ALBERTO CORTES GONZÁLEZ y JOSÉ TOVAR contra LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTISEIS (26) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2015), EL JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMITIÓ LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA Y ORDENÓ QUE SE LE COMUNICARA DE LA EXISTENCIA DEL TRÁMITE PARA QUE SI A BIEN LO TIENE, EN EL TÉRMINO DE UN DÍA EFECTUE EL PRONUNCIAMIENTO QUE DESEE.

ATENTAMENTE,

Yelis Tirado
 YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA

YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



LA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
 OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
 ACUERDO No. PSAA13-9962, 9984 y 9991 de 2013
 CARRERA 10 No. 14-33 Piso 1°.

SEÑOR (A):
 LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE
 KR 17 18 79
 CIUDAD

TELEGRAMA N° 7845
 FECHA DE ENVIO: 31 AUG 2015

FRANQUICIA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2015-00346 de FERNANDO ALEXANDER ROJAS ROA contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ dentro del proceso Ejecutivo con Título Hipotecario No. 110014003032200700237 iniciado por LUIS ALBERTO CORTES GONZÁLEZ y JOSÉ TOVAR contra LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTISEIS (26) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2015), EL JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMITIÓ LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA Y ORDENÓ QUE SE LE COMUNICARA DE LA EXISTENCIA DEL TRÁMITE PARA QUE SI A BIEN LO TIENE, EN EL TÉRMINO DE UN DÍA EFECTUE EL PRONUNCIAMIENTO QUE DESEE.

ATENTAMENTE,

Yelis Trado Maestre
 YELIS YAEL TRADO MAESTRE
 SECRETARIA

SECRETARIA
 OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

YELIS YAEL TRADO MAESTRE
 SECRETARIA OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

LA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
 OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
 ACUERDO No. PSAA13-9962, 9984 y 9991 de 2013
 CARRERA 10 No. 14-33 Piso 1°.

TELEGRAMA N° 7846
 FECHA DE ENVÍO: 3.1 AUG 2015

SEÑOR (A):
WILLIAM ERNESTO TELLEZ CASTIBLANCO
 CL 87 10 79
 CIUDAD

FRANQUICIA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2015-00346 de FERNANDO ALEXANDER ROJAS ROA contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ dentro del proceso Ejecutivo con Título Hipotecario No. 110014003032200700237 iniciado por LUIS ALBERTO CORTES GONZÁLEZ y JOSÉ TOVAR contra LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTISEIS (26) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2015), EL JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMITIÓ LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA Y ORDENÓ QUE SE LE COMUNICARA DE LA EXISTENCIA DEL TRÁMITE PARA QUE SI A BIEN LO TIENE, EN EL TÉRMINO DE UN DÍA EFECTUE EL PRONUNCIAMIENTO QUE DESEE.

ATENTAMENTE,

Yelis Yael Tirado
 YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA

YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



LA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
 OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
 ACUERDO No. PSAA13-9962, 9984 y 9991 de 2013
 CARRERA 10 No. 14-33 Piso 1°.

3

SEÑOR (A):
 GLORIA INES MONTEALEGRE CORTES
 CL 57 C 50 51 BL. D 19 APT. 414
 CIUDAD

TELEGRAMA N° 7847
 FECHA DE ENVÍO: 31 AUG 2015

FRANQUICIA

REF: ACCIÓN DE TUTELA No. 2015-00346 de FERNANDO ALEXANDER ROJAS ROA contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ dentro del proceso Ejecutivo con Título Hipotecario No. 110014003032200700237 iniciado por LUIS ALBERTO CORTES GONZÁLEZ y JOSÉ TOVAR contra LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE.

COMUNICO A USTED QUE MEDIANTE AUTO DE FECHA VEINTISEIS (26) DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE (2015), EL JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMITIÓ LA ACCIÓN DE TUTELA DE LA REFERENCIA Y ORDENÓ QUE SE LE COMUNICARA DE LA EXISTENCIA DEL TRÁMITE PARA QUE SI A BIEN LO TIENE, EN EL TÉRMINO DE UN DÍA EFECTUE EL PRONUNCIAMIENTO QUE DESEE.

ATENTAMENTE,

Yelis Tirado
 YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA

YELIS YAEL TIRADO MAESTRE
 SECRETARIA OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



LA

32

7-3-15

Juzgado

OF. EJ. CIV. 2da. REGIONAL

36EP*15 14:15-23888

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 N°. 14-33 PISO 12
Bogotá D C.

Oficio N° 3355
Septiembre 3 de 2015

SEÑORES
JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
BOGOTA

AL RESPONDER FAVOR CITAR

Proceso: N° 2015-00490 ACCION TUTELA

Demandante :LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE C.C.93479

Demandado JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Comunico que mediante sentencia de tres de septiembre del año en curso, resuelve NEGAR la acción de tutela promovida por LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA,

Se ordena devolver el proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO de JOSE TOVAR contra LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE, consta 4 cuaderno con 12,21,17,386 FOLIO. Se remite la TUTELA a la corte Constitucional, para su eventual revisión en caso de no ser impugnado.

Se anexa copia fallo

Cordialmente,

o/r /

FERNANDO ORTEGON MONTENEGRO
SECRETARIO

ear

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. septiembre tres de dos mil quince.

Tutela No. 2015- 490 de LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.

Procede el Despacho a decidir la presente acción de tutela con el siguiente estudio:

ANTECEDENTES :**LA ACCION Y EL DERECHO FUNDAMENTAL INVOCADO**

El señor **LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE** actuando en causa propia acude a esta judicatura para que le sean tutelados sus derechos fundamentales al debido proceso.

La tutela se fundamenta en hechos que se sintetizan, así: que en calidad de demandado en el proceso ejecutivo hipotecario radicado No.2007-237 que se adelanta en el Juzgado accionado dice que presenta la tutela por cuanto no se opone al remate , que se opone es al avalúo el cual perjudica su patrimonio y único bien.

Dice que el Juzgado perjudica el patrimonio del accionante al no ordenar el remate conforme lo establece el artículo 516 del C. de P. Civil y que el Juez sigue aplicando por segunda vez el artículo 533 lo que perjudica notablemente su patrimonio ya que la deuda alcanza el valor del remate no quedándole dinero alguno.

Dice que tiene 66 años que no devenga ninguna clase de pensión ni salario y que el único patrimonio es el apartamento que se pretende rematar desconociendo su condición de adulto mayor y el valor del inmueble.

Solicita que a través de este mecanismo se ordene al Juzgado accionando aceptar el avalúo conforme lo ordena el artículo 516 del C. de P. Civil, aplicando el debido proceso y la igualdad.

TRAMITE PROCESAL

Por auto de agosto 26 de 2015, se admitió la acción de tutela requiriendo al accionado para que en el término de dos días se pronuncie sobre los hechos y circunstancias que motivaron la acción constitucional y enviara el proceso referido.

CONTESTACION DE LA PARTE ACCIONADA

Indica en la contestación el Juzgado Segundo de Ejecución Civil Municipal, que una vez se ordeno seguir adelante la ejecución, la parte actora allego el avalúo catastral incrementado en un 50% del cual se corrió traslado y quedando en firme sin objeción alguna. Que con posterioridad y a petición del apoderado del demandado se actualizo el valor del avalúo fijándose dos fechas para remate en las cuales no hubo postores declarándose desierto el mismo y que en virtud de lo anterior el apoderado de la parte actora solicito que el avalúo se practicara a través de dictamen pericial y como el perito no podía llevar a cabo dicha labor porque el demandado impedía la entrada al inmueble, el Juzgado comisiono para esa diligencia, llevándose a cabo la misma, y una vez presentado el avalúo, se dio traslado del mismo presentándose por el demandado objeción por error grave.

La objeción se declaro improbadada y se aprobó el avalúo presentando el demandado el recurso de apelación el cual fue concedido y al no cancelar las expensas necesarias el Juzgado declaro desierto el recurso.

Con posterioridad el demandado solicito actualización del avalúo lo que el Juzgado le negó por no encontrarse reunidos los requisitos del artículo 533 del C. de P. Civil.

Informa igualmente el Juzgado accionado que el accionante ya había interpuesto otra acción de tutela en la cual atacaba la actuación del Juzgado frente al avalúo.

CONSIDERACIONES:

De la Accion:

Respecto de la acción ejercida por el perjudicado el artículo 86 de la Constitución Política de Colombia consagra que: toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por

sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.

Competencia y Procedencia:

Es competente este Juzgado con fundamento en el Decreto 1382 de 2000.

Del caso Concreto:

Concurre a esta judicatura el señor LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE para solicitar el amparo de los derechos fundamentales ya relacionados y solicita se acepte el avalúo conforme lo ordena el artículo 516 del C. de P: Civil incrementado en un 50%.

Respecto de los derechos fundamentales alegados en la presente acción, como son: el debido proceso, jurisprudencialmente la H. Corte Constitucional, expuso:

Se ha definido el debido proceso como "..., el que se cumple con arreglo a las procedimientos previamente diseñados para preservar las garantías que protegen los derechos de quienes están involucrados en la respectiva relación o situación jurídica, cuando quiera que la autoridad judicial o administrativa deba aplicar la ley en el juzgamiento de un hecho o una conducta concreta, lo cual conduzca a la creación, modificación o extinción de un derecho o la imposición de una obligación o sanción... En esencia, el derecho al debido proceso tiene la función de defender y preservar el valor de la justicia reconocida en el preámbulo de la Carta Fundamental, como una garantía de la convivencia social de los integrantes de la comunidad nacional..."

La acción de tutela no puede ser considerada como una instancia más en el trámite jurisdiccional, ni como un camino excepcional para remediar yerros u omisiones de las partes o para corregir etapas vencidas en los procesos. En efecto, dado que en el ámbito de los procesos ordinarios también se concreta la protección y garantía de los derechos de los ciudadanos, la tutela contra providencias judiciales no puede ser concebida como un escenario adicional para el estudio de una controversia ya desatada bajo la égida jurisdiccional, o como una tercera instancia en materia procesal.

Es una acción a la que se debe acudir exclusivamente en situaciones en las que efectivamente una determinación judicial implique una vulneración o amenaza de derechos fundamentales de las personas, y no en los casos en que se pretendan solventar oportunidades procesales perdidas o discutir argumentos que nunca fueron objeto del debate judicial en su sede natural.

La alta Corporación ha sostenido que la acción de tutela se funda en el principio de subsidiariedad. Es decir, por regla general, la acción de tutela sólo procede una vez que el accionante haya agotado oportunamente todos y cada uno de los recursos o medios de defensa judiciales previstos por el legislador para obtener la protección de los derechos presuntamente vulnerados o amenazados.

Sobre el particular, en la sentencia T-753 de 2006 la Corte precisó:

"Frente a la necesidad de preservar el principio de subsidiariedad de la acción de tutela,¹ se ha sostenido que aquella es improcedente si quien ha tenido a su disposición las vías judiciales ordinarias de defensa, no las utiliza ni oportuna ni adecuadamente, acudiendo en su lugar a la acción constitucional. Ello por cuanto que, a la luz de la jurisprudencia pertinente, los recursos judiciales ordinarios son verdaderas herramientas de protección de los derechos fundamentales, por lo que deben usarse oportunamente para garantizar su vigencia, so pena de convertir en improcedente el mecanismo subsidiario que ofrece el artículo 86 superior."

En la sentencia T-541 de 2006, la alta Corporación manifestó:

"En un principio, la jurisprudencia de la Corte entendía que quedaban agotados los medios judiciales cuando el peticionario había interpuesto los recursos ordinarios (reposición, apelación, nulidad). Sin embargo, con el fin de reforzar el carácter subsidiario de la acción de tutela, así como el papel del juez ordinario como defensor de los derechos fundamentales, hace algunos años la Corte comenzó la elaboración de una doctrina, -hoy jurisprudencia consistente y reiterada-, en el sentido de exigir, como requisito de procedencia de la acción, el agotamiento de todos los mecanismos de defensa previstos, ya sean ordinarios o extraordinarios."

El Juzgado de la revisión hecha al proceso ejecutivo con Título Hipotecario No. 2007-237, que la actuación surtida con respecto al avalúo se hizo con fundamento en las disposiciones que contempla la norma procesal sin incurrir el Juez en un indebido proceso.

Por consiguiente el amparo invocado ha de negarse por lo siguiente:

En primer termino, el demandado no hizo uso de los recursos que a su alcance tenia, ya que si bien se le concedio la apelacion no estuvo atento a suministrar las expensas para que se surtiera el mismo, quedando desierto el recurso. Por consiguiente no agoto el principio de subsidiariedad.

En segundo lugar no procede la tutela, teniendo en cuenta que el avaluo se hizo con fundamento en lo preceptuado en el articulo 533 del C. de P. Civil, ya que al no haber postores en la segunda licitacion cualquier acreedor podia aportar un nuevo avaluo, lo que asi ocurrio sin que por ello se vulnerara derecho fundamental alguno al accionante.

El Juzgado nego la actualizacion del avaluo que solicito el demandado con fundamento en lo dicho en el mismo artículo 533 del C. de P. Civil, por cuanto no se daban las premisas allí establecidas, actuacion que es legal de acuerdo a la norma procesal.

No encuentra este Despacho que por el Juzgado accionado se hayan lesionado o vulnerado los derechos fundamentales del accionante, puesto que la actuación surtida en el proceso ejecutivo hipotecario donde el hoy accionante es demandado, se ha rituado con el lleno de los requisitos legales y formales, por lo que ha de declararse la improcedencia de la tutela.

DECISION:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE :

Primero: **NEGAR** la acción de tutela promovida por LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE contra EL JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.

Segundo: Notifiquesele a las partes este fallo por el medio más expedito.