

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



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

**DEMANDANTE**

JOSÉ TOVAR

**DEMANDADO**

LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE

**2007-00237**

**ACCION DE TUTELA 2015-01538**

**CD 5**

REMATE  
3 Sep / 15  
F. 1  
102 CATVO

1

Honorable  
**JUEZ SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA  
BOGOTA D.C.**

05472 25AUG'15 AM 8:57

**ASUNTO:** REQUERIMIENTO PARA CONSTITUIR EN MORA DEL CUMPLIMIENTO DE UN DEBER LEGAL C.P.C. ART. 516.

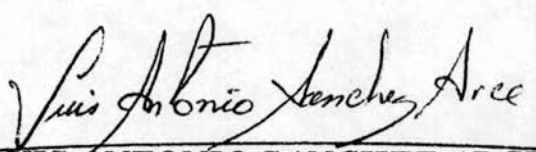
**RADICADO:** 2007-237.

**ACCIONANTE:** LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE

**ACCIONADO:** JUZGADO SEGUNDO (2º) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL EJECUTIVO HIPOTECARIO.

*LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE, mayor, vecino del Municipio de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número 8'300.036, portador de la tarjeta profesional número 93.479 del Consejo superior de la judicatura, igualmente mayor y residente en este Municipio de Bogotá D.C., mediante el presente escrito LE PRESENTO EL REQUERIMIENTO PARA CONSTITUIR EN MORA DEL CUMPLIMIENTO DE UN DEBER LEGAL C.P.C. ART. 516. ELLO PARA QUE REPOSE COMO PRUEBA DE LA RENUENCIA, consistente en la demostración de haberle pedido el cumplimiento de la aplicación del artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, ello es se tenga como avalúo del inmueble el catastral más el 50%, por cuanto no se está aplicando este artículo, sino el 533 que afecta el patrimonio real del accionado, pues se está próximo a rematar y 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 Y CONTRARIANDO EL VALOR REAL Y ACTUAL DEL INMUEBLE, lo que pruebo con el avalúo que aporto a esta acción constitucional y con el certificado catastral que indica el valor del bien y el respectivo pago del impuesto predial. Y contrariando lo dispuesto por las altas cortes de justicia.*

**Respetuosamente,**



**LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE**

Cédula de ciudadanía número 8'300.036

Tarjeta profesional número 93.479 del Consejo superior de la judicatura

2

**SEÑOR**  
**JUEZ ADMINISTRATIVO DE BOGOTA (REPARTO).**  
**BOGOTA D.C.**

**REF:**                    **ACCION DE CUMPLIMIENTO.**

**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, portador de la tarjeta profesional número 93.479 del Consejo superior de la judicatura, igualmente mayor y residente en este Municipio de Bogotá D.C., mediante el presente escrito instauro Acción de cumplimiento, contra el **JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C carrera 10 a Nro. 14-33 piso 3° teléfono 2829887. Quien ha incurrido en el incumplimiento del artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, que preceptúa Tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (%50), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real, en este evento con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo. Norma que está siendo vulnerada 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 juzgado accionado pretende rematar un inmueble con un valor que no obedece a la realidad, no alcanza dicha suma a la tercera parte del valor real del inmueble, tal y como lo establece el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, que preceptúa Tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (%50), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real, en este evento con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo.*

**SEGUNDO:** Dicha norma fue modificada por la ley 794 del año 2.003, artículo 52, respecto del avalúo de los bienes embargados y secuestrados, 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 inmueble, el cual perjudica mi patrimonio personal, y mi único bien de fortuna y mi única vivienda digna.

**TERCERO:** 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 Y CONTRARIANDO EL VALOR REAL Y ACTUAL DEL INMUEBLE**, lo que pruebo con el avalúo que aporto a esta acción constitucional y con el certificado catastral que indica el valor del bien y el respectivo pago del impuesto predial.

**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 constitucional dado el perjuicio irremediable que estoy sufriendo. Y la inobservancia de la ley procesal civil vigente artículo 516 del ESTATUTO PROCESAL CIVIL, 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 E REMATE ESTA FIJADO PARA EL DÍA TRES 03 DE SEPTIEMBRE D AÑO 2.015. A las tres de la tarde. Con un avalúo que se presentó el 1. agosto del año 2.013. NO PUEDO REPERCUTIR LA MOROSIDAD Y PAROS DE LA JUSTICIA EN MI PATRIMONIO, NOTESE SEÑOR QUE HE VENIDO PAGANDO LOS IMPUESTOS DEL INM SOBRE SU VALOR REAL HOY, y se ha presentado el requerimiento constituir en mora como requisito de procedibilidad.**

**PETICIÓN**

**PRIMERA:** Solicito señor Juez, que se **ORDENE EL CUMPLIR LA LEY artículo 516 del Código de Procedimiento Civil,**

4

*Tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (%50), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real, en este evento con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo. **ORDENANDO al JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C carrera 10 a Nro. 14-33 piso 3°** que acoja el avalúo real del inmueble, establecido catastralmente y ratificado en el avalúo que se adiciona a esta acción, realizado por el señor **WR INGENIEROS AVALUADORES. Sr. WILLIAM ROBLEDO GIRALDO INGENIERO CATASTRAL.***

***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.***

#### **DERECHO**

*Fundamento esta acción en lo preceptuado en la Ley 393 de 1197, y el artículo 189, ordinal 11, de la Constitución Nacional. Pues toda persona puede acudir ante la autoridad judicial competente, para hacer efectivo el cumplimiento de*

normas aplicables con fuerza material de ley o Actor administrativos, artículo 516 del Código de Procedimiento civil, y la Constitución política de Colombia. En esta acción EXISTE UN PERJUICIO GRAVE E INMINENTE, TODA VEZ QUE ES EL UNICO BIEN DEL SUSCRITO ACCIONANTE.

No se persigue el cumplimiento de normas que establezcan gastos.

### **PROCEDIMIENTO**

A la presente demanda debe dársele el trámite indicado en los artículos 11 y siguientes de la ley 393 de 1.997.

### **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.

### **PRUEBAS Y ANEXOS**

1. Artículo 516 del Código de procedimiento civil.
2. Avalúo del inmueble.
3. Certificado catastral.

### **JURAMENTO**

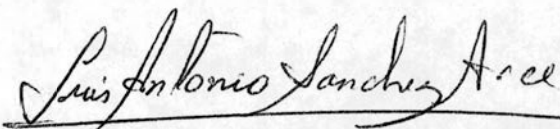
Bajo la gravedad del juramento, le manifiesto al señor Juez, que no se ha interpuesto otra acción de cumplimiento ante ninguna otra autoridad judicial, por los mismos hechos y mismos derechos.

### **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](mailto:luis.ant049@gmail.com).

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

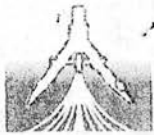
Del señor Juez, Respetuosamente,



**LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE**

Cédula de ciudadanía número 8'300.036

Tarjeta profesional número 93.479 del Consejo superior de la judicatura.



Bogotá 03 de Agosto de 2015

INGENIEROS  
AVALUADORES

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,*

Calle 123 N° 60 - 51 - Tel. 5166994 - 5166995 Cel. 310 320 0749 Bogotá D.C.  
wringenieros@gmail.com

**"NO SOMOS LOS ÚNICOS PERO SI LOS MEJORES"**



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.

Calle 123 N° 60 - 51 - Tel. 5166994 - 5166995 Cel. 310 320 0749 Bogotá D.C.  
wringenieros@gmail.com

**“NO SOMOS LOS ÚNICOS PERO SI LOS MEJORES”**





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.

8

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.

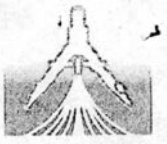
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

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 la 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.



**WR**  
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

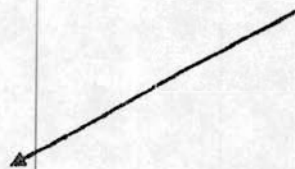
9



Bogotá



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

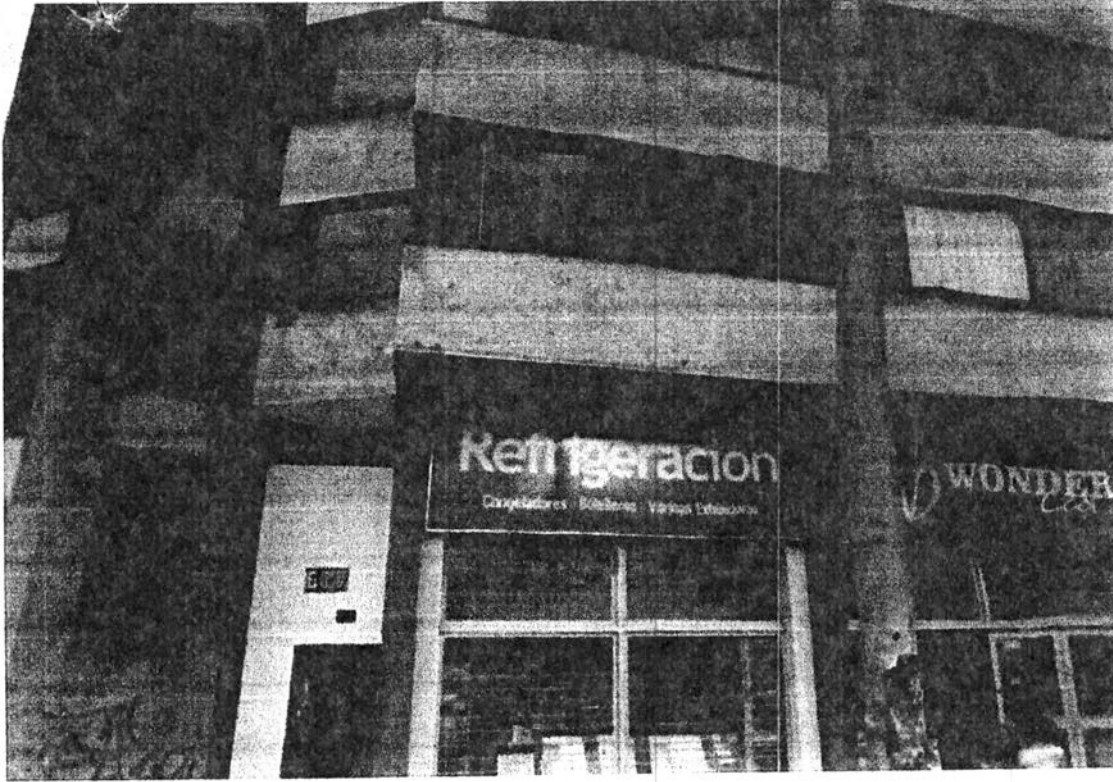


Calle 123 N° 60 - 51 - Tel. 5166994 - 5166995 Cel. 310 320 0749 Bogotá D.C.  
wringenieros@gmail.com

**"NO SOMOS LOS ÚNICOS PERO SI LOS MEJORES"**

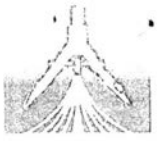
10

## 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



**WR**  
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**

11

## 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



## AVALÚO COMERCIAL

12

INGENIEROS  
AVALUADORES

### 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 conocedoras 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

<b>Departamento</b>	Cundinamarca
<b>Ciudad</b>	Bogotá
<b>Localidad</b>	La Favorita
<b>Barrio</b>	Los Mártires
<b>Dirección</b>	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.

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

Calle 123 N° 60 - 51 - Tel. 5166994 - 5166995 Cel. 310 320 0749 Bogotá D.C.

wringenieros@gmail.com

4

**"NO SOMOS LOS ÚNICOS PERO SI LOS MEJORES"**



**1.3. Avaluador.**  
Ing. William Robledo.

13

## 2. DOCUMENTOS.

- WR Copia del pago del certificado de tradición y libertad
- WR Copia del certificado de tradición y libertad
- WR 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

WR 50C-1183357

### 3.4. Cedula catastral

WR 006104280400106001

### 3.5. CHIP.

WR 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.



24

**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.**

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

<b>Mercados</b>	Si.
<b>Parques y jardines</b>	Si.
<b>Instituciones Educativas</b>	Si.
<b>Estaciones de Servicio</b>	Si.
<b>Centros deportivos</b>	Si.
<b>Señalización vial</b>	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.

75

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

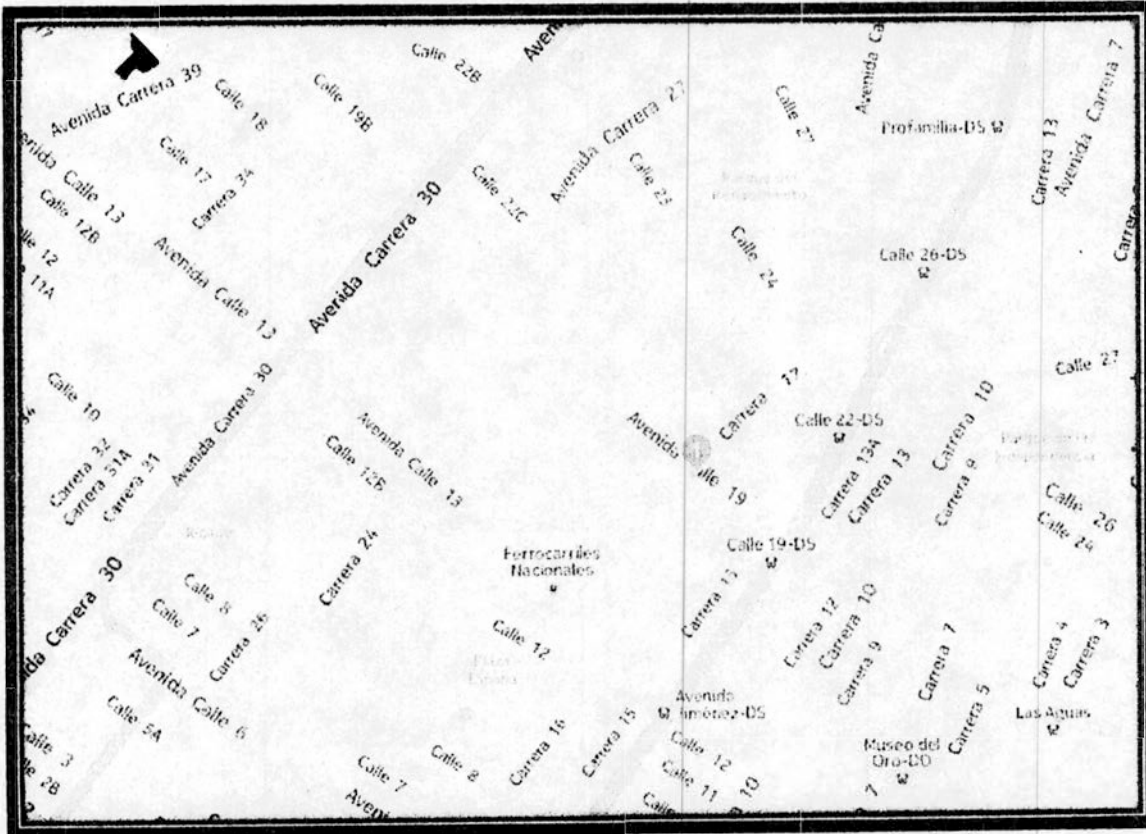


Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad.

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.





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.

16

**6.3. Áreas:**

**Área de Terreno:** No aplica por estar en propiedad horizontal  
**Área de Construcción:** de 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.**

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

**6.8. Características generales del terreno.**

**Tipo de inmueble.** Urbano.  
**Forma.** Regular.

Calle 123 N° 60 - 51 - Tel. 5166994 - 5166995 Cel. 310 320 0749 Bogotá D.C.  
 wringenieros@gmail.com

**"NO SOMOS LOS ÚNICOS PERO SI LOS MEJORES"**



Topografía. Plana.  
Disposición del inmueble. Esquinero

17

## 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



Topografía. Plana.  
Disposición del Inmueble. Esquinero

17

## 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

18

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  $fa = (\text{área del elemento investigado} / \text{área del elemento tasable})^{(0.125)}$

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

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:

Valor Resultante M2 =  $\$1.848.000.00 * 0.9 = \$1.663.200.00$

**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



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

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

19

- **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 rodaplé, 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.**

20

INGENIEROS  
AVALUADORES

Bogota D.C	Area construida M2	192,57
<b>Valor de Reposición m2</b>		
Costos Directos	80%	\$ 1.350.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 270.000,00
<b>Costos Totales de La Construcción</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 1.620.000,00</b>
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 243.000,00
<b>Gran total de Costos</b>		<b>\$ 1.863.000,00</b>
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 358.757.910,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 35.875.791,00
<b>Valor Total Construcción (Obra Nueva)</b>		<b>\$ 394.633.701,00</b>
<b>Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)</b>		
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
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>18,49%</b>	<b>\$ 72.967.771</b>
<b>Determinación Valor Actual de la Construcción</b>		
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
<b>Valor Adoptado por M2</b>		<b>\$ 1.700.000</b>
<b>Valor Total Construcción</b>		<b>\$ 327.369.000</b>

**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
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 327.369.000,00</b>

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



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.

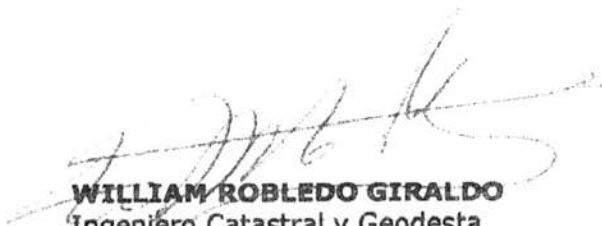
Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos 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,

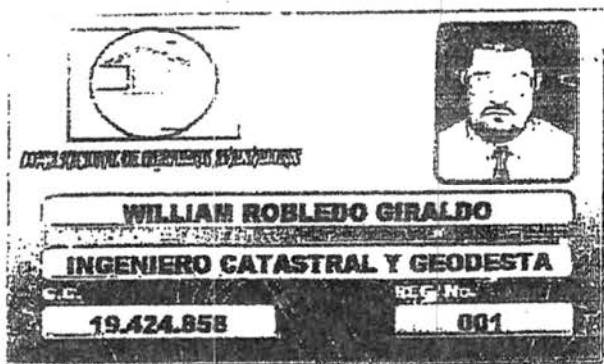
  
**WILLIAM ROBLEDO GIRALDO**  
Ingeniero Catastral y Geodesta  
M.P. No. 2522249646 Cund.  
R.N.A. M.I. N° 1245  
M.A.P. No. 0158

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería  
y Arquitectura



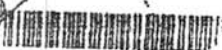
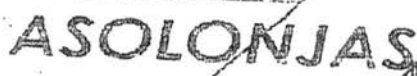
WILLIAM ROBLEDO GIRALDO  
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA  
C.C. No. 19.424.858  
REC. No. 001

22



**WILLIAM ROBLEDO GIRALDO**  
**INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA**  
C.C. No. 19.424.858  
REC. No. 001

**CORPORACION REGISTRO NACIONAL DE AVALDADORES**  
Bienes Muebles e Inmuebles  
Incorporación Cámara de Comercio de Bogotá  
No. 50016633  
**WILLIAM ROBLEDO GIRALDO**  
C.C. No 19.424.858  
Especialidad: Avalúos de inmuebles Urbanos  
Rurales, Muebles y Maquinario  
MATRICULA - NI 1245  
VENCE: ABRIL 2015







**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 avaluador, 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

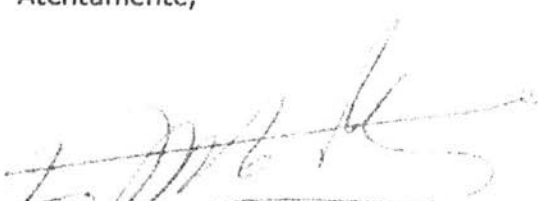
Desconoce el señor perito que la descripción del inmueble debe realizarse desglosando todos los componentes constructivos:

#### CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

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

23



Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO CUARENTA y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°**

BOGOTÁ D.C.

OF. E.JEC. CIVIL M. PAL  
21078 16-SEP-15 8:34  
21077 16-SEP-15 8:34

29

32-2007-237  
s/traslados.  
26f1  
Aquel

Oficio No. T.2104 .  
15 de Septiembre de 2015.

SEÑOR(S)  
**JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL ✓**  
BOGOTÁ


PROCESO: Tutela No. 11001310304420150153800 DE LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE  
C.C 8300036 Contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL.

En cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha QUINCE (15) de SEPTIEMBRE de DOS MIL QUINCE (2015), comunico a usted que se **ADMITIÓ** acción de tutela de la referencia y se dispuso oficiarle, para que en el término de **improrrogable de un (1) día** posterior a la notificación legal de la presente providencia, rinda un informe detallado sobre cada uno de los hechos que sustentan la acción de tutela y alleguen las pruebas que pretendan hacer valer.

Se le ordena para que en el término de un (1) día, notifique a todas las partes e intervinientes dentro proceso ejecutivo No. 2007-00237, remitiendo a este estrado judicial el expediente del proceso aludido, así como las constancias de notificación a las que se hizo referencia, so pena de hacerse acreedores de las sanciones previstas para tal efecto.

Se anexa copia del traslado.

Cordialmente,

  
**CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRÁ**

Secretario





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

ENTRADA AL DESPACHO

Al despacho del señor (a) Juez hoy **16 SET. 2015**

Observaciones \_\_\_\_\_

Secretario (a): UCAS

25

**RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de septiembre de dos mil quince (2015)

Referencia: **32-2007-00237**

Los oficios anteriores provenientes del Juzgado Cuarenta y cuatro (44) 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.

Cúmplase.

**ÁLVARO BARBOSA SUÁREZ**

Juez



Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO CUARENTA y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**CARRERA 10 NO. 14-33 PISO 16°**

BOGOTA D.C.

Oficio No. T.2199 .  
25 de Septiembre de 2015.

OF. E.J. CIV. MUN RADICAZ

*Juticia Proceso +*  
28SEP'15 9:37-238949  
*Fallo'*

SEÑOR(S)  
**JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL**  
BOGOTÁ

PROCESO: Tutela No. 11001310304420150153800 DE LUIS ANTONIO SANCHEZ ARCE  
C.C 8300036 Contra JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL.

En cumplimiento a lo ordenado en sentencia de fecha VEINTICINCO (25) de SEPTIEMBRE de DOS MIL QUINCE (2015) comunico a usted que se **DENEGÓ** el amparo constitucional promovido por LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

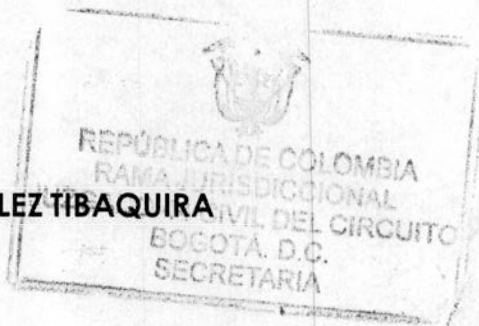
Se devuelve el proceso ejecutivo No. 2007-00237 remitido en calidad de préstamo en cinco (5) cuadernos de 398, 38, 21, 17 y 25 folios útiles.

Se anexa copia del fallo.

Cordialmente,

**CARLOS ALFONSO GONZALEZ TIBAQUIRA**

Secretario





RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., veinticinco (25) de septiembre de dos mil quince (2015)

Ref.: Tutela No. 11001-31-03-044-2015-001538-00

Cumplido el trámite correspondiente a esta instancia, decide el Juzgado la presente **ACCIÓN DE TUTELA** promovida por **LUIS ANTONIO SÁNCHEZ ARCE** contra el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE BOGOTÁ**.

### I. ANTECEDENTES

1. Luis Antonio Sánchez Arce, actuando en nombre propio, instauró acción de tutela para que *"se ordene al Juzgado Segundo Civil Municipal de Ejecución de Bogotá el cumplimiento de la ley artículo 516 del Código de Procedimiento Civil (...) y que acoja el avalúo real del inmueble"* (fl. 4).

2. Como soporte a su pedimento alegó los siguientes hechos:

2.1. Refirió que en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Ejecución de Bogotá cursa en su contra el proceso ejecutivo hipotecario con radicado 2007-237, en el que se programó fecha para llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble cautelado el 3 de septiembre 2015.

2.2 Mencionó que el valor establecido para realizar la almoneda no se encuentra ajustado a lo determinado en el artículo 516 del C.P.C.

De otra parte, manifestó que no se opone al remate, sino al avalúo del predio, ya que se está afectando su único patrimonio personal.

### ACTUACIÓN DENTRO DEL TRÁMITE

Recibido en reparto el escrito de tutela el día 11 de septiembre de 2015, correspondió conocer a este Juzgado, el que dispuso mediante providencia calendada el 15 del mismo mes y año su admisión, y se dispuso comunicar al ente cuestionado, ordenándole además, que informara a los intervinientes en dicho trámite de la interposición de esta tutela.

El Juzgado Segundo Civil Municipal de Ejecución de Bogotá hizo un breve relato de las actuaciones surtidas en el proceso 2007-237 y señaló que el accionante ha interpuesto otras acciones constitucionales por los mismos hechos y pretensiones, las cuales fueron tramitadas por los juzgados sexto y veintisiete civiles del circuito de