

SEÑOR (a)
JUEZ 03 CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ (CUND)

E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA:	EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A. acumulado al proceso singular de ELISA - HOYOS DE TRIANA
DEMANDADO:	LAROTTA SANCHEZ GERMAN ARTURO
RADICADO:	2007-043

ASUNTO: APORTÓ ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL

LINA GUISELL CARDOZO RUIZ, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No.1.012.345.759 de Bogotá y con T.P. No.280.124 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso referenciado, al despacho acudo de manera respetuosa a fin de allegar la actualización del avalúo comercial del inmueble ubicado en **KR 7 25 15 AP 302 IN 19**, identificado con el folio de matrícula **No.176-70201**, bien embargado y secuestrado en este proceso, por un valor estimado para la vivienda de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$125.000.000)**.

Anexo: Avalúo comercial.

El presente memorial no envía simultáneamente al correo electrónico de la parte demandada pues se desconoce la dirección electrónica del mismo. Ley 2213 de 2022.

Solicito al Señor Juez proceder de conformidad.

Cordialmente,



LINA GUISELL CARDOZO RUIZ
C.C. 1.012.345.759 de Bogotá D.C.
T.P. 280.124 del C. S. de la J.

INFORMACION BASICA

INFORME AVALUO COMERCIAL

NOMBRE DEL SOLICITANTE GERMAN ARTURO LARROTA SANCHEZ		ID. C.C.	NUMERO IDENTIFICACION 19455085	ENTIDAD DAVIENDA	FECHA AVALUO 07/03/2023	CONSECUTIVO 703202319455085
OBJETO AVALUO Actualización	DIRECCION INMUEBLE KR 7 25 15 AP 302 IN 19	BARRIO ZIPAQUIRA			NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO CONJ RESD BOSQUES DEL ZIPA P.H	
CIUDAD ZIPAQUIRA	CODIGO 25899	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA	CODIGO 25	SECTOR Urbano	COORDENADAS 5.03732447439- 73.9954472155	TEL FIJO 0
					TEL CELULAR 0	METODOLOGIA Comparación de Mercado
JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA ESTABLECE EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN A PARTIR DEL ESTUDIO DE LAS OFERTAS DE BIENES SEMEJANTES Y COMPARABLES A EL OBJETO DE ESTUDIO.						
E-MAIL noregistra123@gmail.com						

INFORMACION DEL BARRIO

SECTOR PREDIO	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO	VIAS DE ACCESO	AMOBLIAMIENTO URBANO	ESTRATO	LEGALIDAD	TOPOGRAFIA	TRANSPORTE
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICACIONES SIMILARES	ESTADO Bueno	PARQUES <input checked="" type="checkbox"/> ARBORIZACION <input checked="" type="checkbox"/>	2	Aprobado	Inclinado	Bueno
ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIA <input type="checkbox"/>	PAVIMENTADA <input checked="" type="checkbox"/>	PARADERO <input checked="" type="checkbox"/> ALAMEDAS <input checked="" type="checkbox"/>	PERSPECTIVA DE VALORIZACION ES UN BUEN PRODUCTO INMOBILIARIO QUE POR SUS CARACTERISTICAS DE FUNCIONALIDAD Y UBICACION PRESENTA UNA BUENA VALORIZACION EN EL MERCADO.			
ELECTRICIDAD <input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO <input type="checkbox"/> 50	ANDENES <input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRAD <input checked="" type="checkbox"/> CICLO RUTAS <input checked="" type="checkbox"/>				
GAS <input checked="" type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>	SARDINELES <input checked="" type="checkbox"/>	Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/>				
TELEFONO <input checked="" type="checkbox"/>							

INFORMACION DEL INMUEBLE

UBICACION	UBICACION LOCAL	NUM. NOTARIA	NUM. ESCRITURA	CIUDAD ESCRITURA	DPTO. ESCRITURA	FECHA ESCRITURA
	9a.		1421	BOGOTA	BOGOTA	09/07/1999
TIPO VIVIENDA VIS	Medianero	M. INMOB. PRINCIPAL 1	M. INMOB. GJ 1	M. INMOB. GJ 4		M. INMOB. DP 2
USO Vivienda	OTROS USOS	176-70201				
CLASE Multifamiliar	OTRA CLASE	M. INMOB. PRINCIPAL 2	M. INMOB. GJ 2	M. INMOB. GJ 5		CHIP (Solo Bogotá)
CATEGORIA Apartamento	CONSTRUIDO PARA EL USO ACTUAL	SI				
CAT. BUA Vivienda			M. INMOB. GJ 3	M. INMOB. DP 1		CEDULA CATASTRAL

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO CONSTRUCCION	ESTADO DE CONSERVACION	Bueno	EXISTEN PARAPETOS EN LA CUBIERTA	NO
NUMERO DE PISOS 5	Usada	ESTRUCTURA	LONGITUD LUCES	N/A
NUMERO DE SOTANOS 0	TERMINADA <input type="checkbox"/>	MATERIALES DE LA ESTRUCTURA	SIMETRIA EN ALTURA	Sin irregularidad
VETUSTEZ (En Años) 24	EN OBRA <input type="checkbox"/>	DETALLE MATERIAL	SIMETRIA EN PLANTA	Sin irregularidad
PISO DEL INMUEBLE 3	AVANCE (%) <input type="checkbox"/>	FACHADA	HAY GOLPETEO	No hay Posibilidad de
CERCA DE FUENTES HIDRICAS NO	TERMINADO <input checked="" type="checkbox"/>	TIPO FACHADA	HAY ASENTAMIENTOS	Sin daños Previos
EDIFICACION VS VIA Superior	SIN TERMINAR <input type="checkbox"/>	CUBIERTA	EXISTEN DAÑOS PREVIOS	
NOMBRE CONSTRUCTOR	REMODELADO <input type="checkbox"/>			
	Financiado constructor <input type="checkbox"/>			

DEPENDENCIAS

SALA 0	BAÑO SOCIAL 0	BAÑO PRIVADO 0	BAÑO SERVICIO 0	JARDIN 0	TOTAL GARAJES 0	USO EXCLUSIVO 0	SENCILLO 0	DEPOSITO LOCAL 0
COMEDOR 0	ESTAR 0	COCINA 0	PATIO INTERIOR 0	BALCON 0	CUBIERTO 0	PRIVADO 0	DOBLE 0	BODEGA 0
ESTUDIO 0	HABITACIONES 1	CUARTO SERVICIO 0	TERRAZA 0	Z. VERDE PRIVADA 0	DESCUBIERTO 0	BAHIA COMUN 1	SERVIDUMBRE 0	OFICINA 0

VENTILACION Bueno	REQUIERE CONDICIONES DE SALUBRIDAD	NO	ARBORIZACION SI	BASURA No	PARQUES SI	INSEGURIDAD No	OTRO
ILUMINACION Bueno	CONDICIONES DE SALUBRIDAD	Bueno	AGUAS SERVIDAS No	RUIDO No	Z. VERDES 1	POR AIRE	OTRO

ACABADOS	ESTADO	PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADERA	C. METAL	BAÑOS	COCINA
	Calidad							

PROPIEDAD HORIZONTAL

DOTACION

SOM. A PROP. HORIZONTAL	EDIFICIOS	0	PORTERIA <input checked="" type="checkbox"/>	PISCINA <input type="checkbox"/>	GJ VISITANTE <input checked="" type="checkbox"/>	BOMBA EYECTORA <input type="checkbox"/>	Z. VERDES <input type="checkbox"/>	SALON COMUNAL <input checked="" type="checkbox"/>	PLANTA ELECTRICA <input type="checkbox"/>
CONJ. O AGRUP. CERRADA	UNID. POR PISO	0	CITOFONO <input checked="" type="checkbox"/>	TANQUE AGUA <input type="checkbox"/>	JUEGOS NIÑOS <input type="checkbox"/>	A. ACOND. CENTRAL <input type="checkbox"/>	GINNASIO <input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS <input type="checkbox"/>	ASCENSOR <input type="checkbox"/>
UBICACION INMUEBLE	TOTAL UNIDADES	5	BICICLETERO <input type="checkbox"/>	CLUB HOUSE <input type="checkbox"/>	CANCHA MULTIPLE <input type="checkbox"/>	CANCHA SQUASH <input type="checkbox"/>	GOLFITO <input type="checkbox"/>	EQ. PRESION CONS <input type="checkbox"/>	ASCENSORES <input type="checkbox"/>

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION EN MESES	10
ACTUALMENTE SE DESARROLLAN PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL	SE ENCUENTRAN EN EQUILIBRIO LA OFERTA Y LA DEMANDA.		

LIQUIDACION AVALUO	DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA (M2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Área Privada	AP 302 IN 19	59.19	\$ 2,090,302.42	\$ 123,725,000.24
Área Libre	Balcón	1.50	\$ 850,000.00	\$ 1,275,000.00
	NORMAS NIIF:			
	VALOR RAZONABLE : \$ 125.000.000			
	VALOR RESIDUAL : \$ 25.000.000			
	VALOR REPOSICIÓN : \$ 37.500.000			
	VALOR RECONSTRUCCIÓN : \$ 81.250.000			
	VIDA TECNICA (AÑOS): 70			
	VIDA REMANENTE (AÑOS) : 46			

CALIFICACION	Favorable	VALOR TOTAL AVALUO	\$ 125,000,000
VALOR UVR DEL DIA	335.92750	VALOR ASEGURABLE	\$ 125,000,000
		VALOR AVALUO EN UVR	372,104.1000

OBSERVACIONES	DIRECCION ANEXOS	OTRAS DIRECCIONES
ACTUALIZACION AVALUO TIPO REMATE POR FACHADA. AL NO TENER ACCESO AL INMUEBLE SE DESCONOCE EL ACTUAL ESTADO DE CONSERVACION, MANTENIMIENTO, TIPO DE ACABADOS, ESTADO, DEPENDENCIAS Y UBICACION DEL INMUEBLE EN LA TORRE. ESTE APARTAMENTO FORMA PARTE DE UNA AGRUPACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN CONJUNTO CERRADO Y BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO DENOMINADO "BOSQUES DEL ZIPA" P.H. LOCALIZADO EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ (CUND), POR LA VIA QUE CONDUCE DE ZIPAQUIRÁ A COGUA (CUND), SECTOR CON PREDOMINIO RESIDENCIAL CON BUENA CALIDAD DE VIDA, BUENA INFRAESTRUCTURA URBANA Y DOTACIONAL, SECTOR CONSOLIDADO. INFORMACION DISTRIBUCION DEL APARTAMENTO ES TOMADA DE LA ESCRITURA PUBLICA DEL INMUEBLE #. 1421 DEL 09-JUL-1999, NOTARIA 9A DE BOGOTÁ.		

NUMERO DE IDENTIFICACION DEL PERITO

ID. DE QUIEN APRUEBA	13830399
REGISTRO RAA AVAL	0312 R.N.A
REGISTRO PRIVADO	3474 R.N.A

FIRMA DEL PERITO

Certifico que el valor total de avalúo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.

HERNANDO PAEZ REY
 Gerente General de Avalúos
 Calle 100 No. 88-50 Bogotá, Colombia
 Teléfono: 272 7000 ext. 3012
 Email: hpaez@bancobancomercantil.com.co
 C.R. 1742992947



Foto 1. IMG_8133.JPG



Foto 2. IMG_8132.JPG



Foto 3. IMG_8129.JPG



Foto 4. IMG_8130.JPG



Foto 5. IMG_8131.JPG



Foto 6. IMG_8128.JPG



Foto 7. IMG_8127.JPG

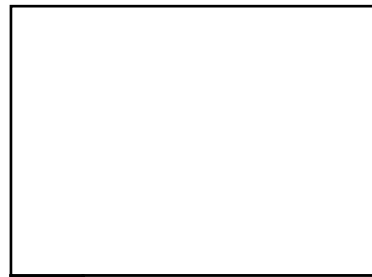


Foto 8.

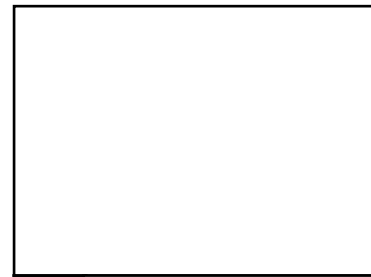
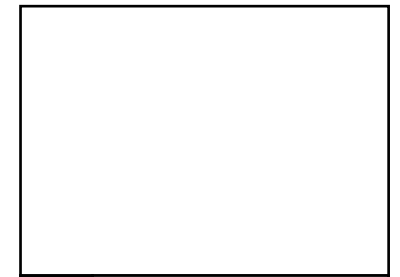
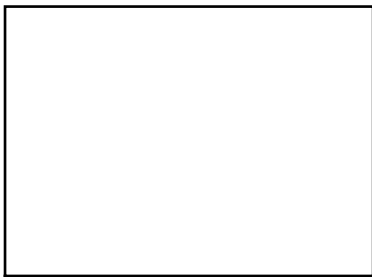


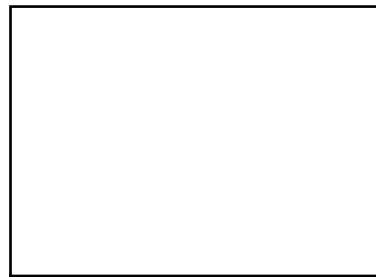
Foto 9.



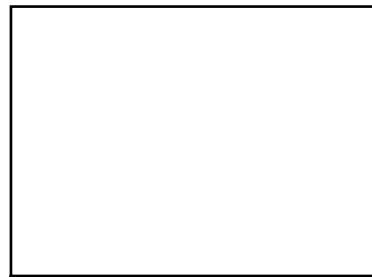
Foto



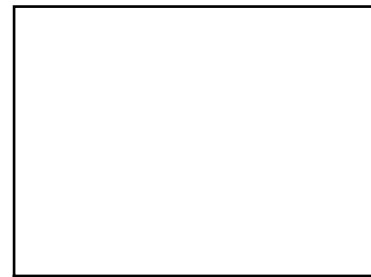
Foto



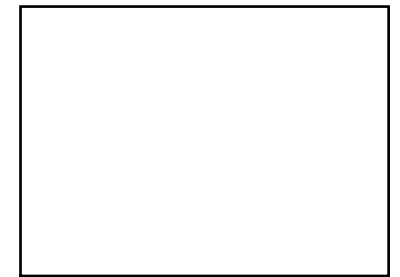
Foto



Foto



Foto



Foto

Conforme al Código General del Proceso LEY 1564 de 2012 Artículo 226 del Capítulo IV se indica, al avalúo realizado KR 7 25 15 AP 302 IN 19 – CONJ RESD BOSQUES DEL ZIPA P.H / ZIPAQUIRA, CUNDINAMARCA.

De acuerdo a los ítems **1 – 2 – 3** y **10** se anexan los documentos que avalan identidad, oficio o actividad ejercida por el perito. Información de localización y documentos entregados para la realización del informe de avalúo.

- **Ítem 4** (La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere);

No se ha realizado textos o publicaciones de avalúos.

- **Ítem 5** (La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen);

Los avalúos realizados son para Entidades Bancarias, Cooperativas, Empresas, pero no realizamos avalúos directamente a juzgados.

- **Ítem 6** (Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen);

No hemos sido designados o realizado avalúos anteriores ni en curso para el inmueble objeto de avalúo o solicitante.

- **Ítem 7** (Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente);

No hemos estado o encontrado en causales contenidas en el artículo 50 de la Ley 1564 de 2012.

- **Ítem 8** (Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación) ;

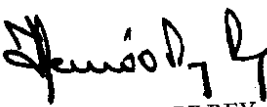
Se indica que el método aplicado y ejercicio es acorde a lo permitido bajos las leyes del avaluador y no presenta desarrollo o labor diferente.

- **Ítem 9** (Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación);

Se indica que el método aplicado y ejercicio es acorde a lo permitido bajos las leyes del avaluador.

- **Ítem 10** se anexa al informe de avalúo actualizado los documentos anexos por la entidad solicitante del avalúo.
- **Los documentos obtenidos para el desarrollo del avalúo son el certificado de tradición y libertad de la vivienda y las escrituras públicas.**

Se elabora el presente documento a los 7 días del mes de Marzo del 2023.



HERNANDO PAEZ REY
Matricula Registro Nacional de Avaluadores
R.N.A. 3474
R.A.A. AVAL - 13830399
Inscripción Registro Nacional de Avaluadores
superintendencia de industria y comercio
011039560000000



Ing. Hernando Paez Rey.

Registro Abierto Avaluadores AVAL 13830399

Registro Nacional Avaluadores 3474

Lonja Propiedad de Raíz de Bogotá 260

Correo Electrónico: hernandopaez@avaluosintegrales.com

Dirección: Av. Cr 19 # 120-71 Oficina 212 - Bogotá DC

Teléfonos: 600-2255 Celular: (57)315-311-3465

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

HERNANDO PAEZ REY
C.C. 13.830.399

R.N.A 3474

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

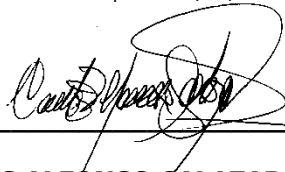
Fecha de otorgamiento : 01/08/2015

***Fecha de actualización : -**

Fecha de renovación : 01/08/2023

Fecha de vencimiento : 31/07/2027

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

HERNANDO PAEZ REY
C.C. 13830399

R.N.A 3474

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 31/12/2019 NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. Aprobación 19/05/2017	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2015

***Fecha de actualización : 04/09/2019**

Fecha de renovación : 01/08/2019

Fecha de vencimiento : 31/07/2023

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo a lo establecido en el esquema EQ/DC/01

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: ba490af3



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) HERNANDO PAEZ REY , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13830399, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13830399.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNANDO PAEZ REY se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0184, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0184, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: AVENIDA 19 #120-71 OFC 212



PIN de Validación: ba490af3



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



Teléfono: 3153311549

Correo Electrónico: hernandopaez@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Civil - Universidad Industrial de Santander

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNANDO PAEZ REY , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13830399.

El(la) señor(a) HERNANDO PAEZ REY se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ba490af3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal