REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Carrera 4 No. 4 – 14 PISO 2
SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA CUNDINAMARCA
jprmpalsatequendama@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cel. 3228403099

10 de marzo de 2022

Proceso 2019-00133

Auto civil No. 0126.

Teniendo en cuenta el avalúo presentado por la apoderada de la parte demandante, de conformidad con el numeral 2º del art. 444 del C.G.P., se les corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, para los fines legales pertinentes.

Se requiere a la apoderada demandante para que, en el término del traslado que aquí se surte, allegue a este Despacho certificado catastral especial emitido por la autoridad competente (IGAC) correspondiente al año en curso, del predio objeto de Litis.

Vencido el término anteriormente indicado, ingrésese las actuaciones al Despacho para lo correspondiente.

NOTIFÍQUESE,

OSCAR ANDRÉS MENJURA CUERVO
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA

EL AUTO DE FECHA 10 DE MARZO DE 2022, SE NOTIFICÓ EN ESTADO No. 008 HOY 11 DE MARZO DE 2022, A LAS 8:00 A.M.

LUIS ALBERTO CARDOZO
SECRETARIO

Firmado Por:

Oscar Andres Menjura Cuervo

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Antonio Del Tequendama - Cundinamarca

LAC

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f9af7f6ab7a5166b272a887fff4a2e89403d850fe6aa56c9257d401c43968760

Documento generado en 10/03/2022 10:31:57 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

LAC

Señor (a)
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA.
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL**
DEMANDANTE: **TITULARIZADORA SA HITOS**
DEMANDADA: **ELIZABETH MORENO BARBOSA**
RADICADO: **2019-00133**

ASUNTO: APORTO AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE.

CAROLINA ABELLO OTALORA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., abogada en ejercicio e identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando en la etapa procesal correspondiente, de conformidad con el artículo 444 del C.G.P, me dirijo respetuosamente a su despacho para lo siguiente:

1. Me permito manifestar que se contrató a la empresa **AVALUOS INTEGRALES S.A.S.,** entidad especializada en la materia, como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal que aporto, conforme al Artículo 444 del C.G. del P.

   Teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la empresa **AVALUOS INTEGRALES S.A.S,** el valor comercial del inmueble es de **DOSCIENTOS DOCE MILLONESS CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE ($212.160.000).**

Por todo lo anterior señor Juez, le solicito respetuosamente tener en cuenta el avalúo comercial para la diligencia de remate, cuyo valor es idóneo para el pago de la obligación aquí demandada.

Anexo:

1. Informe de avalúo comercial y documentos que avalan la identidad, oficio y actividad ejercida por el perito junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de **AVALUOS INTEGRALES S.A.S**. requisitos establecidos en el artículo 226 del C.G. del P.

Cordialmente,

CAROLINA ABELLO OTALORA
C.C. No. 22.461.911 de Barranquilla
T.P. No. 129.928 del C.S. de la J.
KATTERIN TRUJILLO G. DH3034

INFORME AVALUO COMERCIAL

INFORMACION BASICA

NOMBRE DEL SOLICITANTE: ELIZABETH MORENO BARBOSA	ID: C.C.	NUMERO IDENTIFICACION: 41710679	ENTIDAD: DAVIVIENDA	FECHA AVALUO: 14/12/2021	CONSECUTIVO: 1412202141710679	
OBJETO AVALUO: Remate	DIRECCION INMUEBLE: LT Y CS		BARRIO: INSPECCION DE SANTANDERCITO		NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO: NO APLICA	
CIUDAD: SAN ANTONIO	CODIGO: 25645	DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA	CODIGO: 25	SECTOR: Urbano	COORDENADAS: 4.592068752420224,-74.3450612052718	TEL FIJO: 0
TEL CELULAR: 3223522811	METODOLOGIA: Comparación de Mercado					
E-MAIL: noregistra@gmail.com	JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA: Establece el valor ccial del bien a partir del estudio de las ofertas de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo					

INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS

	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	☑	☑
ALCANTARILLADO	☑	☑
ELECTRICIDAD	☑	☑
GAS	☐	☐
TELEFONO	☐	☐

USO PREDOMINANTE DEL BARRIO

VIVIENDA ☑ — EDIFICACIONES SIMILARES: 20
INDUSTRIA ☐
COMERCIO ☐
OTROS ☐

VIAS DE ACCESO

ESTADO: Bueno
PAVIMENTADA ☑
ANDENES ☐
SARDINELES ☐

AMOBLAMIENTO URBANO

PARQUES ☐ — ARBORIZACION ☑
PARADERO ☐ — ALAMEDAS ☐
ALUMBRAD ☑ — CICLO RUTAS ☐
Z. VERDES ☑

ESTRATO	LEGALIDAD	TOPOGRAFIA	TRANSPORTE
2	Aprobado	Ligera	Bueno

PERSPECTIVA DE VALORIZACION: ES BUENA LA PERSPECTIVA DE VALORIZACION. JUNTO A VIA INTERMUNICIPAL, SECTOR CAMPESTRE, PROXIMIDAD A BOGOTÁ; CONDICIONES FAVORABLES EN CUENTO A TEMPERATURA.

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO VIVIENDA: NO VIS	UBICACION: Medianero	UBICACION LOCAL: Medianero	NUM. NOTARIA: 02	NUM. ESCRITURA: 428	CIUDAD ESCRITURA: SOACHA	DPTO. ESCRITURA: CUNDINAMARCA	FECHA ESCRITURA: 26/02/2016
USO: Vivienda	OTROS USOS:		M. INMOB. PRINCIPAL 1: 166-94018	M. INMOB. GJ 1:	M. INMOB. GJ 4:		M. INMOB. DP 2:
CLASE: Unifamiliar	OTRA CLASE:		M. INMOB. PRINCIPAL 2:	M. INMOB. GJ 2:	M. INMOB. GJ 5:		CHIP (Solo Bogotá):
CATEGORIA: Casa	CONSTRUIDO PARA EL USO ACTUAL: SI			M. INMOB. GJ 3:	M. INMOB. DP 1:		CEDULA CATASTRAL:
CAT. BUA: Vivienda							

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS	1
NUMERO DE SOTANOS	0
VETUSTEZ (En Años)	6
PISO DEL INMUEBLE	1
CERCA DE FUENTES HIDRICAS	NO
EDIFICACION VS VIA	Superior
NOMBRE CONSTRUCTOR	

ESTADO CONSTRUCCION: Usada
TERMINADA ☐
EN OBRA ☐
AVANCE (%)
TERMINADO ☑
SIN TERMINAR ☐
REMODELADO ☐
Financiado constructor ☐

ESTADO DE CONSERVACION	Regular
ESTRUCTURA	Tradicional
MATERIALES DE LA ESTRUCTURA	Concreto Reforzado
DETALLE MATERIAL	Concreto Reforzado - Pórticos
FACHADA	Pañete y pintura
TIPO FACHADA	Lujosa (> 6m)
CUBIERTA	Teja fibrocemento

EXISTEN PARAPETOSEN LA CUBIERTA	NO
LONGITUD LUCES	Cortas (menores a 7m)
SIMETRIA EN ALTURA	Sin irregularidad
SIMETRIA EN PLANTA	Sin irregularidad
HAY GOLPETEO	No hay Posibilidad de
HAY ASENTAMIENTOS	NO
EXISTEN DAÑOS PREVIOS	Sin daños Previos

DEPENDENCIAS

SALA	1	BAÑO SOCIAL	1	BAÑO PRIVADO	4	BAÑO SERVICIO	0	JARDIN	0	TOTAL GARAJES	3	USO EXCLUSIVO	3	SENCILLO	3	DEPOSITO	0	LOCAL	0
COMEDOR	1	ESTAR	0	COCINA	1	PATIO INTERIOR	1	BALCON	1	CUBIERTO	0	PRIVADO	0	DOBLE	0			BODEGA	0
ESTUDIO	0	HABITACIONES	4	CUARTO SERVICIO	0	TERRAZA	0	Z. VERDE PRIVADA	1	DESCUBIERTO	3	BAHIA COMUN	0	SERVIDUMBRE	2			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	No	OTRO	

ACABADOS															
ESTADO	PISOS	Bueno	MUROS	Bueno	TECHOS	Bueno	C. MADERA	Bueno	C. METAL	Bueno	BAÑOS	Bueno	COCINA	Bueno
CALIDAD	PISOS	Normal	MUROS	Normal	TECHOS	Sin	C. MADERA	Normal	C. METAL	Normal	BAÑOS	Normal	COCINA	Semi-

PROPIEDAD HORIZONTAL

SOM. A PROP. HORIZONTAL	NO	EDIFICIOS	
CONJ. O AGRUP. CERRADA		UNID. POR PISO	
UBICACION INMUEBLE		TOTAL UNIDADES	

DOTACION

PORTERIA ☐	PISCINA ☐	GJ VISITANTE ☐	BOMBA EYECTORA ☐	Z. VERDES ☐	SALON COMUNAL ☐	PLANTA ELECTRICA ☐
CITOFONO ☐	TANQUE AGUA ☐	JUEGOS NIÑOS ☐	A. ACOND. CENTRAL ☐	GIMNASIO ☐	SHUT BASURAS ☐	ASCENSOR ☐
BICICLETERO ☐	CLUB HOUSE ☐	CANCHA MULTIPLE ☐	CANCHA SQUASH ☐	GOLFITO ☐	EQ. PRESION CONS ☐	ASCENSORES

OTROS:

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN EN MESES: 3
SECTOR PARCIALMENTE EDIFICADO. TENDENCIA DE UNIFAMILIARES EN AMPLIOS LOTES. SE ADELANTA CONSTRUCCIÓN DE UNA CAS EN PROXIMIDAD.	PREDOMINIO DE LA DEMANDA POR LA CONSOLIDACION COMO SECTOR DE VERANEO. POR LA CERCANIA A BOGOTA Y POR EL ENTORNO RESIDENCIAL.	

LIQUIDACION AVALUO	DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA (M2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Área Terreno		562.00	$ 100,000.00	$ 56,200,000.00
Área Construcción	VIVIENDA PRINC.	110.00	$ 1,000,000.00	$ 110,000,000.00
Área Construcción	HABIT. HUESPEDES	18.00	$ 900,000.00	$ 16,200,000.00
Área Construcción	BBQ Y KIOSKO	38.00	$ 120,000.00	$ 4,560,000.00
	ZONAS DURAS APROX.	140.00	$ 180,000.00	$ 25,200,000.00
NORMAS NIIF:	VALOR RAZONABLE : $ 212.160.000			
	VALOR RESIDUAL : $ 42.432.000			
	VALOR REPOSICIÓN : $ 63.648.000			
	VALOR RECONSTRUCCIÓN : $ 137.904.000			
	VIDA ÚTIL : 70 AÑOS	VIDA REMANENTE : 64 AÑOS		

CALIFICACION	Favorable	VALOR TOTAL AVALUO	$ 212,160,000
VALOR UVR DEL DIA	288.75850	VALOR AVALUO EN UVR	734,731.6200	VALOR ASEGURABLE	$ 212,160,000

OBSERVACIONES — DIRECCION ANEXOS — OTRAS DIRECCIONES: DG 3 2 24

CASA DE 1 NIVEL. USADA. JUNTO A UN AMPLIO LOTE DE TERRENO Y OTRAS DE PENDENCIAS. UBICACIÓN SOBRE VÍA QUE COMUNICA CON SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA Y LA VÍA A MESITAS. SECTOR EN CONFORMACIÓN CON LENTO CRECIMIENTO EN CONSTRUCCIONES Y DE TENDENCIA RESIDENCIAL. A LA ENTRADA DE LA INSPECCION Y FRENTE AL RESTAURANTE PASIONES. CASA CON ZONAS VERDES. BBQ. CONSTRUCCIÓN ADICIONAL PARA HUÉSPEDES CON ALCOBA Y BAÑO. ZONAS DURAS EN EL CONTORNO Y POSIBILIDAD DE PARQUEO TRIPLE DESCUBIERTO LINEAL. ZONA DE ROPAS CUBIERTA. DEPOSITO. ACABADOS PREDOMINANTES DE PISOS EN RETAL DEL MÁRMOL. MUROS EN PAÑETE / PINTURA. COCINA SEMI INTEGRAL CON MUEBLE ALTO, ENCHAPADA EN PISO Y MUROS . MESÓN EN ACERO INOXIDABLE. BAÑOS ENCHAPADOS EN PISOS Y MUROS. LA APERTURA DE MATRICULA ES DEL AÑO 2014 PERO LA CONSTRUCCIÓN ES DE HACE POCO MÁS DE 20 AÑOS. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN SON APROXIMADAS Y SE TOMARON DE AVALÚO ANTERIOR; FUERON CORROBORADAS EN SITIO. INMUEBLE CAMPESTRE. CON BUENA DISTRIBUCIÓN. ILUMINACIÓN. AMPLIA ZONA VERDE. TOPOGRAFÍA FAVORABLE Y EN CENTRO URBANO. LA CASA PRESENTA ALGUNAS SITUACIONES DE DETERIORO.; HUELLA DE HUMEDAD EN ALGUNOS SECTORES DE LAS TEJAS, FISURAS EN MURO POSTERIOR A CAUSA DE CONSTRUCCIÓN QUE SE ADELANTA EN EL PREDIO DEL LADO; SE SUSPENDIÓ UN LAVAMANOS POR OBSTRUCCIÓN EN LA DUCTERIA. NO SE HA INSTALADO MEDIDOR DE ACUEDUCTO EN EL PREDIO, NI EN VARIOS PREDIOS DE LA ZONA. LA DIRECCIÓN ENCONTRADA EN SITIO ES DIAGONAL 3 # 2 - 27.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL PERITO		FIRMA DEL PERITO	
ID. DE QUIEN APRUEBA	13830399	Certifico que el valor total de avalúo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.	R.A.A. AVAL - 13830399 Inscrito en Registro Nacional de Avaluadores Superintendencia de Industria y Comercio 01105
REGISTRO RAA AVAL -	0312 R.N.A		
REGISTRO PRIVADO	3474 R.N.A		

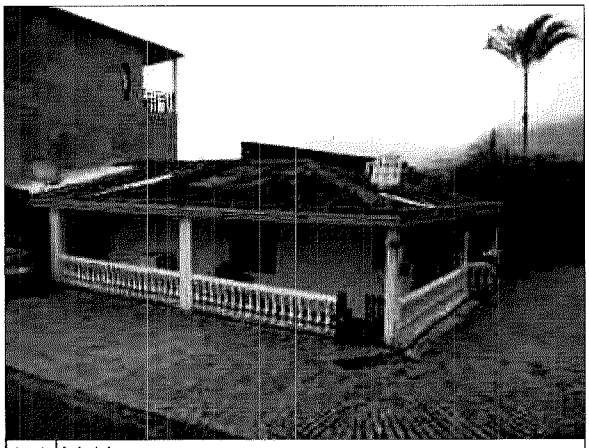

Foto 1. fachada.jpg

Foto 2. foto2.jpg

Foto 3. foto3.jpg

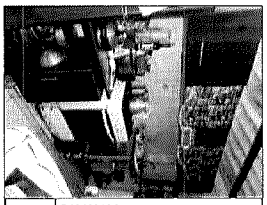

Foto 4. P1040910.jpg

Foto 5. P1040911.jpg

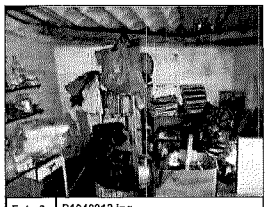

Foto 6. P1040912.jpg

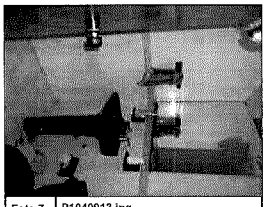

Foto 7. P1040913.jpg

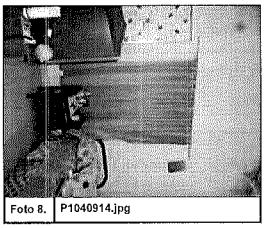

Foto 8. P1040914.jpg

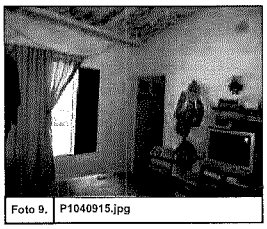

Foto 9. P1040915.jpg

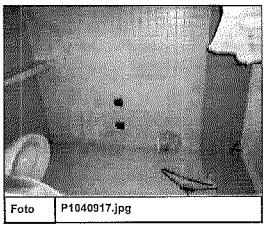

Foto P1040917.jpg

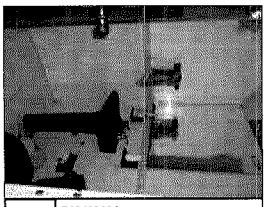

Foto P1040918.jpg

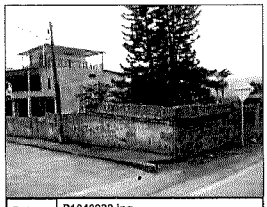

Foto P1040922.jpg

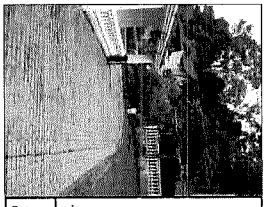

Foto q.jpg

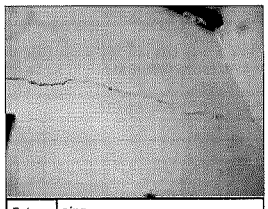

Foto r.jpg

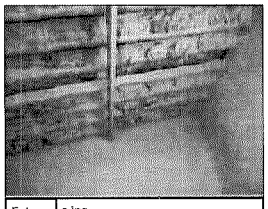

Foto s.jpg

Conforme al Código General del Proceso LEY 1564 de 2012 Articulo 226 del Capítulo IV se indica, al avalúo realizado CR 32 17 215 AP 5076 TO 19- AGRUPACIÓN RESIDENCIAL MALVA-SOACHA.

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 25 días del mes de Octubre del 2021.

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
01103956000000000

AVALUOS INTEGRALES

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