



Rama Judicial

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

Bogotá D.C. veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Radicación 110013 1030 014 2011 00536 00

De las observaciones a los avalúos arrimados por la parte accionante y sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1472235 en la suma de **\$698.462.857,14** y 50C-1472241 en la suma de **\$698.462.857,14** (experticio comerciales) SE CORRE TRASLADO por el termino de tres (3) días, conforme lo preceptuado en el Art. 444, numeral 2º del Código General del Proceso.

Inclúyase la mentada observación en el micrositio de estas dependencias.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



DARIO MILLÁN EGUIZAMÓN
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 73 fijado hoy **23/08/2023** a la hora de las 8:00 a.m



Lorena Beatriz Manjarres Vera
Secretaria

WILLIAM ERNESTO
TELLEZ CASTIBLANCO

ABOGADO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
Calle 85 No 10 - 79 Bogotá D.C.
Teléfono 6-163156

SEÑOR
JUEZ PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE
BOGOTÁ D.C.
E.S.D.

REF.: EJECUTIVO HIPOTECARIO de JOSÉ MIGUEL OTÁLORA, JORGE ANDRÉS VARGAS CLAVIJO y BLANCA LÍA TAMAYO PÉREZ en contra de CAMILO JOSÉ PERAZA VENGOECHEA y RUTH MARGARITA OCHOA RAMÍREZ. EXP. 14-2011-00536 (**Juzgado de origen: 14 Civil del Circuito de Bogotá D.C.**)

En mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, estando dentro de la oportunidad procesal pertinente, presento mis **OBSERVACIONES** respecto del avalúo presentado por la Dra. Mónica Alexandra Rojas Osorio, a través del perito evaluador Ingeniero Salomón Blanco, en los siguientes términos:

1. El C.G.P. establece en su 444 numeral 4 lo siguiente:

*“**ARTÍCULO 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS.** Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:*

(...)

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 en la forma indicada en el numeral 1.”

2. Quiere decir lo anterior que el avalúo catastral incrementado en un 50% es la fórmula legal idónea para llegar al valor comercial de un inmueble, salvo que razonadamente se pruebe en contra de dicha presunción con un dictamen pericial idóneo.

3. Sobre el particular debemos tener en cuenta que el suscrito presentó el avalúo de los bienes materia de este proceso por memorial de fecha 7 de junio de 2023, según el siguiente resumen:

Dirección	Matrícula	Metraje de construcción	Valor Catastral	Valor incrementado total
Calle 77 No. 16 A - 38, apto 305	50C-1472235	74,75	\$331.932.000	\$497.898.000
Calle 77 No. 16 A - 38, apto 405	50C-1472241	74,75	\$393.857.000	\$590.785.500

¿Qué quiere decir lo anterior? Se pueden extraer las siguientes conclusiones:

3.1 Existe una diferencia entre los dos valores de los dos apartamentos, a pesar de tener el mismo metraje, y la misma es por un valor de \$92.887.500. ¿Cuál es la razón? Puede obedecer a que los pisos más altos tienen mayor valor que los pisos más bajos, y en esa medida el metro cuadrado resulta mejor avaluado en el apartamento 405.

3.2. Si no aceptáramos esta teoría, y quisiéramos dar un valor único a los dos apartamentos, tendríamos que promediar los dos valores totales, así:

$$\$497.898.000 + \$590.785.500 = \$1.088.683.500 / 2 = \$544.341.750$$

3.3 De acuerdo con este promedio, debemos extraer el valor del metro cuadrado construido, así:

WILLIAM ERNESTO
TELLEZ CASTIBLANCO

ABOGADO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
Calle 85 No 10 - 79 Bogotá D.C.
Teléfono 6-163156

$$\$544.341.750 / 74,75 = \$7.282.163$$

4. Ahora bien, aporto al Juzgado las siguientes referencias de mercado, tomadas de la página web metrocuadrado.com en la que se toman las siguientes muestras:

4.1 Apartamento en venta en El Lago por valor de \$550.000.000 y un área de 98 metros cuadrados, con vetustez de más de 20 años.

4.2 Apartamento en venta en El Lago por valor de \$630.000.000 y un área de 110 metros cuadrados, con vetustez de más de 20 años.

4.3 Oficina en El Lago por valor de \$850.000.000 y un área de 178 metros cuadrados, con vetustez entre 10 y 20 años.

4.4 Oficina en Lago Gaitán por valor de \$220.000.000 y un área de 38 metros cuadrados, con vetustez entre 10 y 20 años.

4.5 Oficina en Lago Gaitán por valor de \$400.000.000 y un área de 62,62 metros cuadrados, con vetustez de más de 20 años.

De acuerdo con lo anterior, el valor promedio arroja los siguientes resultados:

Anexo	Valor	Área	Valor metro cuadrado
1	\$550.000.000	98	\$5.612.244
2	\$630.000.000	110	\$5.727.272
3	\$850.000.000	178	\$4.775.280
4	\$220.000.000	38	\$5.789.473
5	\$400.000.000	62,62	\$6.387.735

De acuerdo con lo anterior, el promedio del muestreo arroja el siguiente resultado de valor por metro cuadrado: **\$5.658.400**

5. Es decir, el valor obtenido de las muestras de mercado es considerablemente menor al valor catastral promediado en el numeral 3.3.

6. Por su parte, el perito Salomón Blanco aporta dos dictámenes en los que indica que el valor medio del metro cuadrado en la zona y para las características de los inmuebles es de \$7.205.142,86.

7. Quiere decir lo anterior que el valor del metro cuadrado que le arroja el trabajo al perito es similar al valor catastral incrementado en un 50%, pues su diferencia es la siguiente:

$$\$7.282.163 \text{ (valor promedio del catastral incrementado en un 50\%)} - \$7.205.142,86 \text{ (valor del dictamen pericial)} = \$77.021$$

La diferencia es razonable.

8. Sin embargo, **DE MANERA INEXPLICABLE Y SIN ARGUMENTO ALGUNO**, el perito Salomón Blanco multiplica el valor del metro cuadrado por 90 metros, y manifiesta sin mayor explicación que “Según las medidas que tomo el perito, el inmueble cuenta con un área privada 90.00 m2.”

Ver páginas 8 comunes a los dos avalúos.

WILLIAM ERNESTO

TELLEZ CASTIBLANCO

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA

Calle 85 No 10 - 79 Bogotá D.C.

Teléfono 6-163156

9. Si revisamos los certificados catastrales aportados con mi memorial de fecha 7 de junio de 2023, se puede apreciar fácilmente que los inmuebles tienen un área idéntica de 74.75 metros cuadrados.

10. Si revisamos la escritura de constitución de hipoteca el área construida de los dos inmuebles es de 74.75 metros cuadrados. (Ver páginas 5 y 7 de la escritura base de la acción)

11. Entonces, ¿DE DÓNDE SALEN 90 METROS CUADRADOS EN EL DICTAMEN PERICIAL? Es una quimera.

12. Ahora bien ¿A QUIÉN SE LE OCURRE AVALUAR UN PARQUEADERO ASIGNADO?

Nótese que los inmuebles hipotecados, embargados y valuados son DOS APARTAMENTOS, con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-1472235 y 50C-1472241, NO HAY PARQUEADEROS NI HIPOTECADOS, NI EMBARGADOS NI VALUADOS.

Es más, si hay parqueaderos “asignados” significa que son propiedad de la COPROPIEDAD, no de los propietarios individuales, luego no es técnico ni legal avaluarlos.

13. En ese orden de ideas resulta inconcebible que el perito Salomón Blanco manifieste en las páginas 21 y 22 de los dos avalúos lo siguiente:

Al anterior valor se le suma CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000) del valor de un parqueadero asignado, para un total de; SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (698.462.857,14).|

14. Así las cosas, se puede concluir sin lugar a dudas que el avalúo catastral incrementado en un 50% es el mejor valor para la parte deudora, según el análisis por precio de metro cuadrado.

15. De igual manera, es claro que el dictamen pericial tiene al menos DOS GRAVES ERRORES, que son el área de los inmuebles y la inclusión de dos parqueaderos que no son de propiedad de los demandados.

En consecuencia, respetuosamente solicito al Señor Juez se sirva:

PRIMERO: APROBAR los avalúos catastrales incrementado en un 50% presentados por el suscrito el día 7 de junio de 2023.

SEGUNDO: NO TENER EN CUENTA los dictámenes periciales aportados por la Dra. Mónica Alexandra Rojas Osorio, por no tener en cuenta la realidad de los inmuebles.

Anexos: Muestreo de inmuebles.

Del Señor Juez, respetuosamente,



WILLIAM ERNESTO TELLEZ CASTIBLANCO

C.C. No. 79.517.707 de Bogotá

T.P. No. 130.553 del C. S. J.

CSB

[Inicio](#) / [Apartamentos](#) / [Venta](#) / [Bogotá D.C.](#) / [El lago](#) / [Apartamentos en Venta en El lago, Bogotá D.C.](#)

[VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Apartamento en Venta, El Lago

Sector Chicó, Bogotá D.C. **Área 98 m²**



Precio
\$550.000.000



1 / 18

Área construida
98 m²

2
Habitaciones

2
Baños

5
Estrato



Conoce este Inmueble de Oportunidades Inmobiliarias

Vendo apartamento excelente ubicación, barrio el lago, zona comercial y residencial. Dos habitaciones, dos baños, sala comedor, cocina y zona de lavandería. Puerta de seguridad. No tiene ascensor ni parqueadero. Oportunidad de negocio para adecuar para Airbnb, No se paga administración.

[Reportar](#)

Compartir:



Datos principales del inmueble

Código inmueble
2412-M3959671

Barrio común
El Lago

Precio
\$550.000.000

Antigüedad
Más de 20 años

Área construida
98 m²

Área privada
98 m²

¡Estoy Interesado!

*Nombre

Ej: Juan Andres

*Teléfono

Ej: 322*****

*Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios

Estoy interesado en
Apartamento en Venta, El
Lago, Bogotá D.C.

☐ No soy un robot



☐ He leído, entendido y autorizo el
tratamiento de mis datos



Conoce este inmueble de Inmobiliarias Aliadas SAS

Espectacular apartamento Pent-house con Ascensor en quinto piso, barrio el Lago. Dos habitaciones, dos baños, totalmente remodelado, sala comedor con chimenea, cocina completamente integral con comedor auxiliar, terraza con una excelente vista, cuenta con parqueadero privado. Edificio cuenta con ascensor. Ubicacion privilegiada cerca a principales vías de acceso carrera quince, carrera once. calle 76, autopista norte. Informes Angela Garcia.

 [Reportar](#)

Compartir:



Datos principales del Inmueble

Código inmueble 183-M4106415	Barrio común El Lago	Precio \$630.000.000	Antigüedad Más de 20 años
Área construida 110 m ²	Área privada 110 m ²	Valor administración \$452.000	Parqueaderos 1

[Inicio](#) / [Oficinas](#) / [Venta](#) / [Bogotá D.C.](#) / [Lago](#) / [Oficinas en Venta en Lago, Bogotá D.C.](#)[◀ VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Oficina en Venta, LAGO

Sector Chicó, Bogotá D.C. Área 178 m²Precio
\$850.000.000

1/19

Área construida
178 m²5
Baños4
Estrato

Conoce este inmueble de RG PROMOTORA INMOBILIARIA

DOS OFICINAS DUPLEX UNIDAS, AMOBLADAS DE 178 METROS CUADRADOS, CINCO BAÑOS, SALA DE JUNTAS, UNA TERRAZA, 17 PUESTOS DE TRABAJO Y SEIS OFICINAS, CABLEADO ESTRUCTURADO, ASCENSOR, TERRAZA. DOS PARQUEADEROS, DIAGONAL A UNILAGO. PRECIO NEGOCIABLE.

Reportar

Compartir:



Datos principales del inmueble

Código inmueble
5031-10125Barrio común
LAGOPrecio
\$850.000.000Antigüedad
Entre 10 y 20 añosÁrea construida
178 m²Área privada
0 m²Valor administración
\$1.080.000

[Inicio](#) / [Oficinas](#) / [Venta](#) / [Bogotá D.C.](#) / [Lago gaitan](#) / [Oficinas en Venta en Lago gaitan, Bogotá D.C.](#)[◀ VOLVER A LOS RESULTADOS](#)

Oficina en Venta, Lago Gaitan

Sector Chicó, Bogotá D.C. **Área 38 m²**Precio
\$220.000.000 Área construida
38 m²**1**
Baños**5**
Estrato

¡Estoy Interesado!

* Nombre

Ej: Juan Andres

* Teléfono

Ej: 322*****

* Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios

Estoy interesado en Oficina
en Venta, Lago Gaitan,
Bogotá D.C.☐ No soy un robot☐ He leído, entendido y autorizo el

OFICINA UBICADA CERCA A UNILAGO, DE treinta y ocho METROS CUADRADOS, SEXTO PISO CON ASCENSOR, REMODELADA, CON BANO Y COCINETA, CON UN AREA ABIERTA Y OTRO ESPACIO CERRADO PARA OFICINA DE FERENCIA. TIENE PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO. TIENE SERVICIOS DE AGUA Y LUZ. EDIFICIO CON VIGILANCIA veinticuatro HORAS. TRANSPORTE PUBLICO CERCANO

[Reportar](#)

Compartir:



Datos principales del Inmueble

Código inmueble
633-1763Barrio común
Lago GaitanPrecio
\$220.000.000Antigüedad
Entre 10 y 20 añosÁrea construida
38 m²Área privada
38 m²Valor administración
\$378.000

[Inicio](#) / [Oficinas](#) / [Venta](#) / [Bogotá D.C.](#) / [Lago gaitan](#) / [Oficinas en Venta en Lago gaitan, Bogotá D.C.](#)

Oficina en Venta, Lago Gaitan

Sector Chicó, Bogotá D.C. **Área 62.62 m²**



Área construida
62.62 m²

1
Baños

5
Estrato



Conoce este Inmueble de Gestiones Inmobiliarias F.T. SAS

Estupenda oficina ubicada en lago Gaitán con baño y parqueadero , el edificio cuenta con zona de coworking y parqueaderos de visitantes. El valor de arriendo No incluye IVA comercial.

[Reportar](#)

Compartir: [f](#) [t](#) [w](#) [e](#) [c](#)

Datos principales del inmueble

Código inmueble 495-M4318901	Barrio común Lago Gaitan	Precio \$400.000.000	Antigüedad Más de 20 años
Área construida 62.62 m ²	Área privada 62.62 m ²	Valor administración \$920.000	Parqueaderos 1

RE: REF: 2011-00536 MEMORIAL OBJECCIÓN AVALÚO

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 16/08/2023 14:36

Para: William Tellez <tellez@ernestosierra.com.co>

ANOTACION

Radicado No. 7296-2023, Entidad o Señor(a): WILLIAM TELLEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: OBJECCION AVALUO

De: William Tellez <tellez@ernestosierra.com.co>

Enviado: miércoles, 16 de agosto de 2023 12:11

11001310301420110053600 J01 FL 3 PFA

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Si su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
 - Consulta de expedientes.
 - Retiro de oficios firmados.
 - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingresa aquí](#)

Atentamente,



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de
Ejecución de Sentencias de Bogotá

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5

Edificio Jaramillo Montoya

2437900

De: William Tellez <tellez@ernestosierra.com.co>

Enviado: miércoles, 16 de agosto de 2023 12:11

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; asarmientoabogados@gmail.com

<asarmientoabogados@gmail.com>; monicaalexandrarojas@hotmail.com

<monicaalexandrarojas@hotmail.com>; manriqueparra@hotmail.com <manriqueparra@hotmail.com>

Asunto: REF: 2011-00536 MEMORIAL OBJECCIÓN AVALÚO

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

Adjunto memorial para el proceso de la referencia.

Cordialmente

WILLIAM ERNESTO TÉLLEZ CASTIBLANCO

Abogado