



Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	029 - 2011 - 00557 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	LYZY DEYANIRA BAEZ GARZON	ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	27/06/2023	29/06/2023

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECRETARÍA, HOY 2023-06-26 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

EN CASO DE PRESENTAR INCONVENIENTES AL MOMENTO DE VISUALIZAR LOS TRASLADOS, REMITIR SU SOLICITUD AL CORREO ENTRADASOFAJCCTOESBTA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

LORENA VEATRIZ MANJARRES VERA  
SECRETARIO(A)



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

1249

**JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ**

Carrera 10 No. 14-30 piso 5

Edificio Jaramillo Montoya

Email: [j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., junio catorce de dos mil veintitrés

**Rad. No. 110013103-029-2011-00557-00**

Visto el informe secretarial a (fl. 1238 vto. Cdno. 1), adviértase por las partes, que de autos no hay constancia de haberse presentado objeción al auto de fecha 20 de abril de 2023, visto a (fl. 1236 Cdno. 1), por tanto, se tiene como avalúo comercial del bien inmueble identificado con **F.M.I. No. 50N-20237036**, en la suma de **\$295.320.000,00 m/cte.**

De otra parte, se tiene por agregado a los autos, en conocimiento de las partes, y, para los efectos a que hay lugar, el estado de cuenta, expedido por la administración del EDIFICIO IOS P.H., visto a (fls. 1242 a 124 Cdno. 1 A), respecto del bien inmueble identificado con F.M.I. No. 50N-20237036, para los fines pertinentes.

Así mismo, téngase por agregado a los autos, en conocimiento de las partes, y, para los efectos a que hay lugar, la respuesta allegada por la SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA, vista a (fls. 1247 y 1248 Cdno. 1 A), para los efectos del artículo 465 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE,**

**GLORIA JANNETH OSPINA GONZALEZ**  
JUE

JUZGADO CUARTO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 29 fijado hoy 15 de junio de 2023 a las 08:00 AM

Lorena Beatriz Manjarres Vera  
Secretaria

2521

ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS

Abogado  
Universidad Nacional de Colombia

Ejecutivo Hipotecario No. 110013103029-2011-00557-00

De: **GIORLI LYNETH OSPINA GONZALEZ**  
**JEFECIARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE BOGOTA.**  
jefeciciartocivil@ramlabank.com.co  
jefeciciartocivil@ramlabank.com.co  
Despacho:

1. Referencia:
  1. Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
  - 1.2. Radicación No. 110013103029-2011-00557-00
  - 1.3. Demandante: LYZY DEYANIRA BAEZ GARZON.
  - 1.4. Demandado: LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL y OTRO.

2. Asunto: Recursos.

3. **Propósito:**  
ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS, conocido de autos como apoderado judicial de la demandada en cita y, estando dentro del estado procesal para hacerlo, atentamente le manifiesto que interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN y subsidiario RECURSO DE APELACION en contra de su providencia de fecha catorce (14) de junio de 2023, mediante la cual su despacho TIENE EN CUENTA el avalúo comercial del bien inmueble identificado con F.M.I. 50N-20237036 de ORIP Bogotá, a fin de que se revoque por ILEGAL y en su lugar se dé trámite a las objeciones planteadas el 14 de junio de 2023 y tenga en cuenta el avalúo presentado por los demandados.

Los fundamentos fácticos de mis recursos son: El pasado 27 de abril de 2023 presente memorial peticionario de aclaración y complementación de su providencia fechada del 20 de abril de 2023 que corrió traslado del avalúo comercial presentado por la demandante; el 15 de mayo del corriente, su despacho resolvió mi solicitud de aclaración y ordenó que por Secretaría se me remitiera copia del mencionado avalúo y el 14 de junio de 2023 estando dentro del término, presente escrito contentivo de mis objeciones al peritazgo de la demandante y allegue a su Despacho el avalúo sobre el que se fundamentan mis objeciones y que adjunto nuevamente.

El auto del 14 de junio de 2023 tiene en cuenta el avalúo de la demandante sin haber analizado y tramitado mis objeciones, acto procesal que está viciado de nulidad por su ilegalidad.

En los anteriores términos dejo sustentado el presente recurso de REPOSICIÓN para que se acója mi solicitud de revocatoria y, en su defecto, se sirva conceder el recurso de apelación para ante el superior, con el fin de revocar la providencia impugnada, conforme a las consideraciones expuestas y las que expondré e la segunda instancia.

Señora Juez, atentamente,



ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS  
Calle 20 No. 1-14 ofic. 302-A Centro Cívico "Plaza Real" de Timbucumbá 1113201150  
Email: [roberto.sandovalballesteros@ramlabank.com](mailto:roberto.sandovalballesteros@ramlabank.com)

ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS

Abogado  
Universidad Nacional de Colombia

Ejecutivo Hipotecario No. 110013103029-2011-00557-00

Ejecutivo Hipotecario 29110055700 van avalúo definitivo  
ROBERTO SANDOVAL

- Pago
- Usado
- [roberto.sandovalballesteros@ramlabank.com.co](mailto:roberto.sandovalballesteros@ramlabank.com.co)

Ab. 14 de 2023 15:23:29

AVALLUO por correo  
RAMLABANK

Objetiva [ramlabank@ramlabank.com](mailto:ramlabank@ramlabank.com)

Sobor:  
JEJECIARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE BOGOTA.  
[jefeciciartocivil@ramlabank.com.co](mailto:jefeciciartocivil@ramlabank.com.co)  
Despacho.

4. Referencia:
  - 4.1. Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
  - 4.2. Radicación No. 110013103029-2011-00557-00
  - 4.3. Demandante: LYZY DEYANIRA BAEZ GARZON.
  - 4.4. Demandado: LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL y OTRO.

5. Asunto: Complementación auto.

6. **Propósito:**  
ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS, en mi conocida condición, estando dentro del término para hacerlo, objeto el avalúo presentado por la parte demandante y hago las siguientes observaciones.

6.1. **Fundamentos.**  
Sustento mis OBJECIONES en que el valor determinado en el avalúo allegado por la parte demandante es irregular e inferior al valor real del metro cuadrado que hoy ostenta dicho inmueble y que el avalúo realizado para el remate del parqueadero es mayor. Por lo que el mismo apartamento 507 en la actualidad presenta una valorización importante que se confirma con el avalúo que adjunto a este escrito.

Calle 20 No. 1-14 ofic. 302-A Centro Cívico "Plaza Real" de Timbucumbá 1113201150  
Email: [roberto.sandovalballesteros@ramlabank.com](mailto:roberto.sandovalballesteros@ramlabank.com)

Como demandado fundamento mis objeciones en que determinar el valor del inmueble en razón al numeral 4º del artículo 444 del CGP, es idóneo para establecer su precio real y más con respaldo en un peritazgo idóneo, así mismo, el dictamen pericial presentado por la parte actora presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble, el cual se hace reparos.

Puntualmente, la ley adjectiva en su numeral 4º del artículo 444, prescribe: “*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 (...).*”

El legislador al reglamentar el mecanismo por el cual se debe regir el avalúo en materia de inmuebles, debe ser el “valor catastral” incrementado en un 50% o el Informe pericial de persona idónea y versada en la materia, entonces, las razones del peritazgo presentado por la demandante al presentar un Informe pericial irregular basado, presuminimos, en falsedades: “*respecto al apartamento objeto del avalúo, se encuentra en total abandono, se aprecia humedad por ingreso de aguas lluvias por las ventanas, en área de alcoba y cocina, en muros y paredes hay resalto y escoriaciones de paneles, los closets de las alcobas están deteriorados, la parte eléctrica y ductos de internet a la vista, algunas puertas no cierran, daños en pisos, en la cocina su equipamiento está totalmente deteriorado, su horno, su estufa, el lavaplatos, el mesón, los dos niveles de gabinetes, totalmente deteriorados, faltas (sic) vidrios, hay huecos en pared lateral, por donde se filtra el agua lluvia de costado, se observa fatiga en sus materiales, requiere mejoras y conservación.” Y no creemos que estas observaciones sean ciertas porque hay información que quien habitó por última vez el apartamento fue el hermano de la demandante, JOSÉ DEL CARMEN BAEZ GARZÓN.*

Muy por el contrario, conforme a nuestro avalúo, su valor intrínseco sube por estar el inmueble en una zona excepcional.

El reparo concreto es que el ínfimo valor del inmueble dado en el avalúo presentado por la parte demandante es entendible dado su interés en renatar y muy distinto al valor del avalúo del inmueble presentado por la parte demandada, sin que en la experticia ni el escrito de observaciones se argumenten razones de derecho y técnicas que permitan acreditar que el valor del avalúo comercial del inmueble observado no sea el correcto.

Un menor valor al valor comercial del inmueble, no lo hace per se el más correcto, puesto que aquí se trata de encontrar el justiprecio del inmueble objeto del avalúo y, preciso, en que el error del avalúo presentado por la demandante consiste en que ella es quien lo piensa renatar y le conviene un menor valor.

El otro hecho que manifiesto es relevante, es que el avalúo aprobado en el 2022 cuando se remató el garaje, es superior al que hoy presenta la demandante, sin argumentación seria y valdadera que convenza.

Las variables a considerar hoy para valorar el inmueble, incluyen el año anterior y el que viene.

Así las cosas, ruego al despacho acoger el avalúo presentado por la parte demandada y fundadas las observaciones que constituyen LA OBJECCION planteada, en atención a que resulta débil e irreal la argumentación para fundamento de la valoración presentada por la parte demandante y por tanto, ruego desestimarla.

Entonces, ruego tener como avalúo del inmueble objeto de litigio, el presentado por la parte demandada, conforme a lo antes expuesto.

Por lo anterior, adjunto avalúo más objetivo, donde reposa con el valor real y actual del inmueble de marra, realizado por un perito idóneo, con la capacidad académica y la experiencia.

Atentamente,

  
ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS,  
C. C. No. 518 314 69 202170  
1.º de Abo. No. 202170



**DATOS BÁSICOS**

**NOMBRE SOLICITANTE:** ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS.

**PROPIETARIOS:** LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL Y  
ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS

**NOMENCLATURA:** AVENIDA CALLE 147 No 19-79 TORRE.  
B. APARTAMENTO 507.

**BARRIO:** CEDRITOS BOGOTÁ D.C.

**MAT. INMOBILIARIA No:** 50N-20237036

**CIUDAD:** BOGOTÁ D.C.

**PAIS:** COLOMBIA.

**TABLA DE CONTENIDO**

1. GENERALIDADES.....	5
2. BASE DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.....	6
3. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	7
4. CARACTERISTICAS DEL SECTOR.....	7
5. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.....	10
6. ASPECTO JURIDICO.....	12
7. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	12
8. METODOLOGIA EMPLEADA.....	13
9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO.....	14
10. AVALUO COMERCIAL.....	15

ANEXOS: RESEÑA FOTOGRAFICA

2521

Bogotá D.C., 09 de junio de 2023.

**JUAN CARLOS MONTENEGRO RODRIGUEZ**  
**AAVAL-79499152 – RAA – ANA.**

Certifica que:

El apartamento 507, ubicado en la Avenida Calle 147 No. 19-79 torre B, edificio IOS, barrio Los Cedros, localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., se sometió a avalúo comercial el día 08 de junio de 2023.

El valor comercial del inmueble asciende a la suma de: **CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$ 461.535.136 =) M/CTE.**

La presente certificación se expide a los nueve (09) días del mes de junio de 2023.

Sin otro particular y atentos a resolver cualquier inquietud relacionada con el asunto nos suscribimos,

Atentamente:

**Avalúador: JUAN CARLOS MONTENEGRO RODRIGUEZ**  
**AAVAL-79499152 – RAA – ANA.**

## 1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

NOMBRE SOLICITANTE: ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS.  
PROPIETARIOS: LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL Y ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS.  
IDENTIFICACIÓN: C.C. 24.105.900 y 9.518.213 (respectivamente).  
TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO 507.  
TIPO DE AVALÚO: Valor de mercado.  
FECHA DE VISITA: 08 de junio de 2023.  
FECHA DE INFORME: 09 de junio de 2023.

**OBJETO DEL AVALÚO:** Estimar el valor de mercado (comercial) del inmueble apartamento 507, ubicado en la Avenida Calle 147 No. 19-79, torre B, edificio IOS, barrio los Cedros, localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C.

## 2. BASE DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

**BASES DE VALUACIÓN:** El presente avalúo está desarrollado siguiendo los criterios y conceptos establecidos en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado.

**TIPO DE AVALÚO:** Determinación del valor de mercado (comercial).

**DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:** Según la Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02, numeral 8.2 se define como:

*"La cantidad estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Fuente

### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### LOCALIZACION DEL INMUEBLE:

El apartamento 507 se encuentra ubicado en la Avenida Calle 147 No 19-79, torre B, edificio IOS, barrio Los Cedros de la ciudad de Bogotá D.C.

**DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE:** El inmueble se ocupada para uso exclusivo de vivienda.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



Fuente: SIMVOTF, SGP, 3 junio 2023.

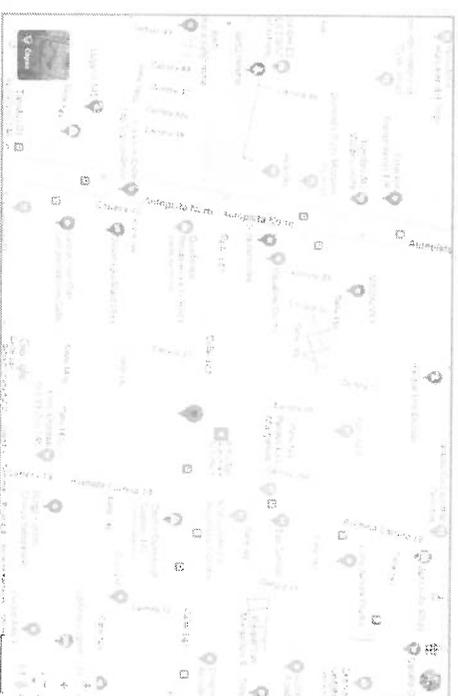
**DELIMITACION DEL SECTOR:** El Sector donde se localiza el presente inmueble, se encuentra delimitado así:

North: Calle 150

Sur: Avenida Calle 134

Oriente: Avenida carrera 19

Ocidente: Avenida carrera 45 – Autopista Norte.



Fuente: google maps, 6 junio 2023

**TOPOGRAFIA:** El sector presenta una topografía 100 % plana

**ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE:** El sector presenta áreas de actividad habitacional, comercial, y de servicios.

**COMPONENTES URBANOS:** Es una zona de la capital del país que desde su creación se ha destacado por ser un muy buen lugar para vivir por familias de clase media y alta; la infraestructura de espacio público, cuenta con la presencia de amplios andenes, puentes peatonales, ciclo rutas, mejoramiento de vías, espacios recreaciones, campos deportivos, parques públicos etc.

**TIPOS DE EDIFICACION:** El vecindario inmediato está conformado por construcciones de conjuntos residenciales en buenas condiciones, comercio de diferentes escalas e institucionales educacionales, religiosos, etc.

**ESTRATIFICACION SOCIO – ECONOMICA:** El predio objeto de este avalúo se localiza en la manzana catastral 0085151913, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente para el uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

**VÍAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR:** El predio se encuentra estratégicamente ubicado sobre importantes ejes viales de la ciudad como es el caso de la

Avenida Carrera 19 – Avenida Carrera 145 o Autopista Norte, Avenida Carrera 7, Avenida calle 134, Calle 150

**INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector está consolidado en su infraestructura, cuenta con mala vial y de servicios que, actualmente opera así:

- ACUEDUCTO:** En buenas condiciones de operación.
- ALCANTARILLADO:** En buenas condiciones de operación.
- ALUMBRADO:** En buenas condiciones de operación.
- TELÉFONO:** Abastece eficientemente el sector diferentes empresas.
- GAS DOMICILIARIO:** Abastece eficientemente el sector.
- VÍAS Y ACERAS:** Vías pavimentadas y andenes en buenas condiciones.

**TRANSPORTE PÚBLICO:** La oferta de transporte para el sector es buena, cuenta con varios ejes viales importantes como son: Avenida Carrera 145 o Autopista Norte por donde circula el transporte masivo de Transmilenio con cercanía a las estaciones de sur a norte de Alcalá, calle 142 y calle 146 y Mazuren de igual manera están las avenidas calle 147, avenida carrera 19, avenida calle 134, calle 150 por donde circulan los buses del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá (SITTP), con rutas como las siguientes: B90, Z8, T62, D569, A900, T 13, C144, E44, entre otras, que circulan de forma continua, e igualmente los taxis prestan sus servicios eficientemente en el barrio.

La posición geográfica del barrio El Cedro en Bogotá D.C., hace que este sector sea un punto estratégico para vivir, ya que permite la movilización a diferentes puntos de la ciudad en cortos lapsos de tiempo gracias a la amplia variedad de opciones para dirigirse en transporte público o privado.

**VALORIZACIÓN:** En los últimos años el sector, ha tenido un boom inmobiliario que ha permitido la llegada de nuevos habitantes, lo que ha generado un aumento considerable en el comercio y cambios en la idiosincrasia del barrio.

En la última década se han construido proyectos de vivienda que se acentúan por un buen diseño arquitectónico, edificios de una torre empiezan a cambiar la tendencia de las viviendas multifamiliares en conjuntos cerrados, consolidando espacios para pequeñas familias, estudiantes y trabajadores jóvenes que buscan un sector exclusivo con precios accesibles.

En el sector se ubican viviendas que oscilan entre los 60 y 100 m<sup>2</sup>, con parqueadero y acabados de gran calidad que dan garantía de valorización para los compradores.

Los estratos predominantes en el sector son en su gran mayoría cuatro (4), aunque se puede encontrar estratos 5 y 6 en una menor proporción.

El desarrollo exponencial durante los últimos años hace que el sector sea un lugar bueno para invertir en finca raíz.

La actividad urbanística en todo el sector se distribuye en las siguientes actividades: Residencial con comercio y servicios.

**REGLAMENTACION URBANISTICA – USO DEL SUELO**

La situación normativa que reglamenta al sector corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 555 de 2021, en el cual se asignan Tratamiento urbanísticos como los de Consolidación, de renovación urbana, modalidad de reactivación, y en algunas áreas de desarrollo, el uso principal es el de vivienda, seguido por el de comercio y servicios y complementado por el dotacional.

**CRITERIOS DE CALIFICACION**

- Representar en alguna medida y de modo tangible o visible una o más épocas de la historia de la ciudad o una o más etapas de la arquitectura y/o urbanismo en el país.
- Ser un testimonio o documento importante en el proceso histórico de planificación o formación de la estructura física de la ciudad.
- Ser un ejemplo culturalmente importante de un tipo de edificación o conjunto arquitectónico.
- Ser un testimonio importante de la conformación del hábitat de un grupo social determinado.
- Constituir un hito de referencia urbana culturalmente significativa en la ciudad
- Ser un ejemplo destacado de la obra de un arquitecto urbanista o de un grupo de estos de trayectoria reconocida a nivel nacional o internacional.
- Estar relacionado con personajes o hechos significativos de la historia de la ciudad o del País.

**5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

El inmueble está ubicada en el barrio Los Cedros de la ciudad de Bogotá D.C., sobre la avenida calle 147 con la avenida carrera 19, corresponde al apartamento 507 que se ubica en el quinto (5º) piso de la torre B y a un depósito del conjunto residencial IOS.

ÁREAS: El inmueble tiene las siguientes áreas:

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Área total construida:	96,75 m <sup>2</sup>
Área total privada:	92,99 m <sup>2</sup>

FUENTE: Certificado de tradición y liberación generado, con el Pan No. 2305E11780A376616142  
Número de Matrícula: 8094-20237636

VETUSTEZ: Mas de veinte (20) años.

Es necesario mencionar que en algún momento el garage No 165 hacia parte del apartamento 507, el cual fue vendido

#### ESPECIFICACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

##### CONSTRUCCION:

La construcción del conjunto LOS data del año 1996, y corresponde a unidades habitacionales de diferentes áreas en un edificio desarrollado en once (11) pisos.

El apartamento 507 posee acabados arquitectónicos acordes a la época de construcción, y su diseño arquitectónico corresponde a una a zona social (sala y comedor), una cocina con área de ropas o lavadero, un hall que lleva a un baño común, dos alcobas con closet en madera una alcoba principal con baño privado y un cuarto de servicio.

**ESTRUCTURA.** Conformada por placas de entrepisos en concreto que lo separan del cuarto y sexto piso, y una estructura apoyada en concreto.

**COCINA:** Muros y pisos en cerámica de la época de construcción en aceptables condiciones, cocina en madera con encimera en acero inoxidable

**BAÑOS.** En cerámica para muros y pisos, aparatos sanitarios y de lavamanos de descarga normal originales, mueble lavamanos en madera, grifería de gama media.

**MUROS.** Acabados en esluco y pintura con algunas patologías por la presencia de puentes térmicos, sobre todo en los antepechos de ventanas.

**PISOS:** Se presentan diferentes acabados como son vinilo, cerámica, porcelanato

**CARPINTERÍA METÁLICA:** Ventanas exteriores metálicas e interiores en madera en regular estado, algunos marcos de puertas interiores en lámina metálica.

**CARPINTERÍA MADERA:** Para puertas de habitaciones y closet en madera.

**CUBIERTA:** Entrepiso en concreto reforzado.

**VETUSTEZ:** Se calcula desde el año 1996, es decir 27 años.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con todos los servicios públicos: Acueducto alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía.

**NOTA:** La anterior descripción de las dependencias y servicios, componen la construcción original, adicionalmente, manifestamos que no se pudo observar que modificaciones se ha hecho en el inmueble, dada la imposibilidad de ingreso.

**ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO:** El inmueble se encuentra en aceptables condiciones a pesar del paso del tiempo y es necesario hacer intervenciones de mantenimiento y sustitución del mobiliario de la cocina.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** El apartamento objeto de este avalúo cuenta con todos los servicios públicos como son: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, alumbrado público, gas natural y recolección de basuras.

#### 6. ASPECTO JURIDICO

##### PROPIETARIOS:

Nº	NOMBRE	IDENTIFICACION	PARTICIPACION %
1	LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL	24.105.900	98%
2	ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS	9.158.213	2%
TOTAL			100.00

##### DOCUMENTOS OBSERVADOS:

Certificado de Tradición y Libertad generado con el Pin No: 230511780376616142

Número de Matrícula: 50N-20237036, impreso el 11 de mayo de 2023.

#### 7. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

**PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:** El predio se encuentra ubicado en el barrio los Cedros, localidad de Usaquén; NO encuentra en zona de amenaza por inundación y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

##### IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Por arborizaciones:	Sin impacto.
Por zonas verdes:	Sin-impacto.
Por transporte público	Con bajo impacto.
Por contaminación del aire:	Con bajo impacto.
Por contaminación por ruido:	Con bajo impacto.
Por contaminación visual:	Con bajo impacto.
Por contaminación por basuras:	Con bajo impacto.
Por contaminación aguas servidas:	No existe.

**SEGURIDAD:** No se observa ninguna afectación por degradación social o riesgos de seguridad.

**PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:** En el sector no existen problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble.

### 8. METODOLOGÍA EMPLEADA

Las bases de la valuación y criterios empleados cumplen con las normas legales del Decreto 1420/1998 y metodologías de la Resolución 0820/2008 del IGAC, en el cual se da cumplimiento a la Ley 388 de 1.997. En el desarrollo del trabajo se utilizó el siguiente método para determinar los valores reportados:

**Método de Comparación o de Mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor del bien, a partir del estudio de ofertas y transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberían ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** La oferta de este tipo de inmuebles en el sector es alta. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La valorización es moderada debido a la reactivación que en los últimos años se viene en los alrededores del sector

#### ESTUDIO DE MERCADO - HOMOGENIZACIÓN

Tipo de bien: Comercial  
 Tipo de avalúo: Mercado  
 Tipo de construcción: Edificio  
 Sector: Barrios Unidos  
 Ciudad: Bogotá

Fecha: junio 23

INSTRUMENTO	01/18/12/18/11/14
PLANTILLA	SP

INDICIALES DE INCLUSIÓN

ITEM	DIRECCION	FECHA PUBLICACION	VALOR REGISTRADO	VALOR ESTIMADO	AREA	ESTIMADO	TIPO	FORMA	TOTAL	VALOR AJUSTADO
1	CALLE CALDERERA 79	9/10	\$ 324.000.000	\$ 340.271	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 324.000
2	CALLE CALDERERA 8	7/10	\$ 447.400.000	\$ 546.333	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 447.400
3	CALLE CALDERERA 10	9/10	\$ 474.400.000	\$ 529.107	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 474.400
4	CALLE CALDERERA 11	12/10	\$ 420.000.000	\$ 512.195	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 420.000
5	CALLE CALDERERA 12	9/10	\$ 380.000.000	\$ 422.232	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 380.000
6	CALLE CALDERERA 13	4/10	\$ 400.000.000	\$ 466.109	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 400.000
7	CALLE CALDERERA 14	7/10	\$ 300.000.000	\$ 340.294	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 300.000
<p>Declaración en el avalúo: \$ 3.353.000</p> <p>Valor por cada metro cuadrado: \$ 1114</p> <p>Valor de los inmuebles presentados: \$ 3.427.500</p> <p>Valor de los inmuebles excluidos: \$ 3.353.000</p> <p>Valor final: \$ 5.353.000</p>										

El valor promedio por metro cuadrado de construcción en condiciones normales para el sector se encuentra en: Cinco millones trescientos sesenta mil pesos m/cte (\$5.363.000 =), después del tratamiento estadístico aplicado este arroja un coeficiente de variación del 11,05 %, para el caso del predio se aplica de manera negativa dada la situación física y jurídica del mismo en la actualidad; es decir, que el valor por metro cuadrado construido a

contar en cuenta es de: Cuatro millones seiscientos setenta mil trescientos ochenta y nueve pesos m/cte. (\$4.770.389 =).

### 9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALLUO

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justo precio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- El inmueble se encuentra bien ubicado y cuenta con importantes vías de acceso al sector como son: Avenida Carrera 45 o Autopista Norte, Avenida carrera 7ª, Avenida Carrera 19, Avenida Calle 134, Calle 150.
- Las descripciones de hechos presentados en el informe, son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- El avalúo practicado considera el valor comercial del predio expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- En el valor asignado al inmueble avaluado, no se tuvieron en cuenta aspectos de orden jurídico tales como: titulación, limitaciones al dominio, gravámenes, tipo de tenencia, afectación a patrimonio familiar, usufructo, nuda propiedad, contratos de arrendamiento y otros.
- En concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- El valuador deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

#### DECLARACIONES DE INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y de tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado personalmente la visita de verificación, al bien objeto de valuación.

- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

### 10. AVALUO COMERCIAL

Bogotá D.C., 9 de junio de 2023

El valor comercial del inmueble (apartamento) ubicado en la Avenida Calle 147 No. 19 -79 Torre B apartamento 507, edificio IOS, barrio Los Cedros, Localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá, asciende a la suma de: **CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MILLORES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$461.535.136.-);**

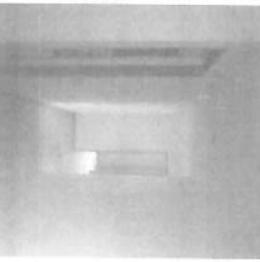
**GRADO DE DIFICULTAD Y TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION:** Superior a doce (12) meses.

**Avaluador: JUAN CARLOS MONTENEGRO RODRIGUEZ.**

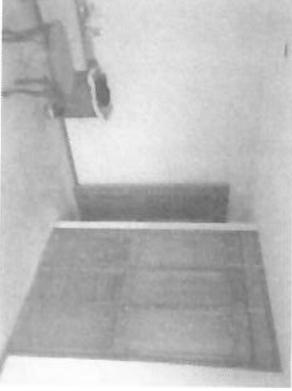
**Registro de avaluador No. AVAL-79499152**

**C.C. 79.499.152 de Bogotá D.C.**

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Comedor	Hall de alcobas
	

1255

 <p>SALA COMEDOR</p>	 <p>HALL ACCESO COCINA</p>
 <p>HABITACION</p>	 <p>BAÑO</p>

1256

RE: Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO Radicación No.110013103029-2011-00557-00  
Demandante: LYZY DEYANIRA BAEZ GARZÓN. Demandado: LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL y OTRO. 2. Asunto: Recursos. favor confirmar recibido Y LECTURA DE CORREO

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 20/06/2023 16:46

Para:ROBERTO SANDOVAL <abgdo81sand@hotmail.com>

### ANOTACION

Radicado No. 4442-2023, Entidad o Señor(a): ROBERTO SANDOVAL - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: RECURSO REPOSICION

De: ROBERTO SANDOVAL <abgdo81sand@hotmail.com>

Enviado: martes, 20 de junio de 2023 16:37

11001310302920110055700 J04 FL 7 PFA

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

De manera atenta rogamos abstenerse de reenviar y/o reiterar las solicitudes y/o memoriales enviados con anterioridad, por cuanto el buzón del correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) se encuentra colapsado por la situación anteriormente expuesta. De igual manera, recordamos que este correo es el **único** medio habilitado para la recepción de documentos dirigidos a los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5.

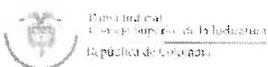
#### Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:

- 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.
- Sí 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: [Ingrese 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](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

**De:** ROBERTO SANDOVAL <abgdo81sand@hotmail.com>

**Enviado:** martes, 20 de junio de 2023 16:37

**Para:** ROBERTO SANDOVAL <abgdo81sand@hotmail.com>; Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO Radicación No.110013103029-2011-00557-00 Demandante: LYZY DEYANIRA BAEZ GARZÓN. Demandado: LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL y OTRO. 2. Asunto: Recursos. favor confirmar recibido Y LECTURA DE CORREO

**ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS**  
**Abogado U.Nal.**  
**TELS: 3133203150**

**De:** ROBERTO SANDOVAL

**Enviado:** martes, 20 de junio de 2023 4:36 p. m.

**Para:** gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS <abgdorsb@gmail.com>

**Asunto:** Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO Radicación No.110013103029-2011-00557-00 Demandante: LYZY DEYANIRA BAEZ GARZÓN. Demandado: LUZ MARINA BALLESTEROS DE SANDOVAL y OTRO. 2. Asunto: Recursos. favor confirmar recibido Y LECTURA DE CORREO

**ROBERTO SANDOVAL BALLESTEROS**  
**Abogado U.Nal.**  
**TELS: 3133203150**


 República de Colombia  
 Ramo Judicial del Poder Público  
 Oficina de Ejecución Civil  
 Circuito de Bogotá D. C.

**TRASLADO ART. 110 C. G. P.**

En la fecha 26-06-23 se fija el presente traslado conforme a lo dispuesto en el Art. 319- del C. G. P. el cual corre a partir del 27-06-23 y ven a en: 29-06-23

El suscrito: \_\_\_\_\_