

Señor  
Juez 36 Civil del Circuito de Bogotá  
E. S. D.

REF.: Proceso divisorio No. 2012- 574  
de MARIA CAROLINA QUIÑONES OSPINA  
contra EFRAIN QUIÑONES SAENZ y otros

ORLANDO DAZA MORA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N.º 72.910 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de la demandante, al Señor Juez con todo respeto le manifiesto que adjunto avalúo actualizado del inmueble objeto de este proceso para continuar el divisorio.

De la misma forma solicito fijar nueva fecha y hora para la diligencia de remate con forme a derecho.

**Del señor Juez,**

-  
Cordialmente



ORLANDO DAZA MORA

C.C 79.320.376 de Bogotá

T.P 72910 del CSJ



**CARRERA 7 Bis # 106-45**

**“EDIFICIO MEDINA” P.H.**

**BARRIO SANTA ANA OCCIDENTAL**

**BOGOTÁ**

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

Bogotá, D.C., 18 de junio de 2021

Señora  
MARÍA CAROLINA QUIÑONES OSPINA  
Ciudad

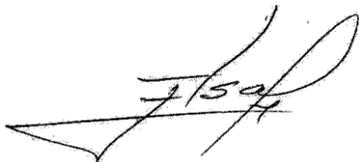
Apreciada Señora:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble ubicado en la carrera 7 Bis # 106-45 Apto. 101 que hace parte del "Edificio Miranda" P.H en el barrio Santa Ana Occidental de la ciudad de Bogotá D.C.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

El valor determinado es el resultado de análisis físicos y técnicos de la propiedad en cuanto se refiere a su edad, estado de conservación y comerciabilidad.

Cordialmente,



**ING. ELSA FORERO BARRERA**  
**AVALUADORA**

**ELSA FORERO BARRERA**  
Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo  
Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943  
Correo: elsaforero11@gmail.com

## **INTRODUCCIÓN**

### **PROPÓSITO DEL AVALUÓ**

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### **DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

### **DERECHO DE PROPIEDAD**

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad

### **EL ÓPTIMO Y MEJOR USO**

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzca el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

### **VIGENCIA DEL AVALUÓ**

El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

#### **ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

## **1. INFORMACIÓN BÁSICA**

### **1.1. CLASE DE AVALUÓ:**

Comercial

### **1.2. SOLICITANTE:**

SRA. MARÍA CAROLINA QUIÑONES OSPINA

### **1.3. TIPO DE INMUEBLE:**

Se trata de una casa bifamiliar, que hace parte del Edificio "Miranda" sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

### **1.4. PROPIETARIOS:**

MARIA CAROLINA QUIÑONES OSPINA	50%
JAIME EFRAIN QUIÑONES SAENZ	25%
LUZ ANGELA QUIÑONES SAENZ	25%
MARIA ISABEL QUIÑONES SAENZ	25%
SERGIO ALBERTO ROJAS QUIÑONES	25%

### **1.5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

Carrera 7 Bis # 106-45 Apto. 101, Edificio "Miranda" P.H.

### **1.6. BARRIO:**

Santa Ana

### **1.7. MUNICIPIO:**

Bogotá

### **1.8. DEPARTAMENTO:**

Bogotá D.C.

### **1.9. FECHA DE LA VISITA:**

14 de junio de 2021

### **1.10. FECHA DEL INFORME:**

18 de junio de 2021

#### **ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

## **2. TITULACIÓN**

### **2.1. DOCUMENTO:**

Escritura 1678 del 26 de junio de 2009 de la Notaría 4ª del Círculo de Bogotá D.C., por compraventa derechos de cuota del 50%.

### **2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:**

50N-383318

### **2.3 CEDULA CATASTRAL:**

106 8 16 2

### **2.4. CHIP**

AAA0103LNJH

### **2.5. PROPIEDAD HORIZONTAL:**

Constituido por escritura pública No. 0535 del 22 de febrero de 1977, de la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá.

### **2.6. COEFICIENTE: 50%**

### **2.7 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:**

Para la realización del presente avalúo se suministraron los siguientes documentos:

Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-383318, impreso el 24 de marzo de 2021

Escritura 1678 del 26 de junio de 2009 de la Notaría 4ª del Círculo de Bogotá  
Impuesto predial correspondiente al año 2021

## **3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR**

### **3.1. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE**

El inmueble materia de este avalúo está localizado en el costado occidental de la carrera 7 Bis entre las calles 106 y 107A de la nomenclatura oficial de la ciudad.

#### **ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

### **3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

El vecindario de halla conformado por construcciones de mediana a gran altura con desarrollo residencial.

Los desarrollos comerciales se acentúan sobre los ejes viales principales de la zona, como son la Carrera 7 y la calle 100.

Se destacan las instalaciones del Cantón Norte, Escuela de Infantería, Escuela de Caballería, Teatro Patria, y edificios de casas fiscales.

### **3.3. INFRAESTRUCTURA VIAL:**

Las vías más importantes de la zona son: la carrera 7, calle 100, carrera 9 y calle 116 sobre los cuales se desplaza un alto flujo vehicular y se desarrolla la mayor actividad comercial de la zona, están pavimentadas y en buen estado de conservación.

### **3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA**

El sector cuenta con andenes y sardineles en concreto en buen estado de conservación y mantenimiento.

### **3.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:**

REDES DE SERVICIOS: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y los servicios complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

### **3.6. TRANSPORTE PÚBLICO:**

El sector cuenta con servicio de transporte público abundante y continuo por los ejes viales de las carreras 7,9 y calles 100 y 116, servicio prestado por buses, busetas y taxis.

### **3.7. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:**

Estrato Medio-alto (E-5), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

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.

#### **4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

La Reglamentación urbanística está determinada por el Decreto 582 de 2012, (UPZ -14 Usaquén)

Tratamiento: Consolidación  
Modalidad: Urbanística  
Área de Actividad: Residencial  
Zona: Zona Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios.

#### **5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA**

El bien que se avalúa comprende una casa bifamiliar desarrollada en 2 pisos y altillo, sobre un lote de terreno de 343,20 m<sup>2</sup> del cual le corresponde el 50% (171,60 m<sup>2</sup>) presentando las siguientes características:

##### **5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

- 5.1.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** Mampostería estructural
- 5.1.2. NÚMERO DE PISOS:** Tres (3)
- 5.1.3. VIDA ÚTIL:** 70 años
- 5.1.4. EDAD APROXIMADA:** 44 años
- 5.1.5. VIDA REMANENTE:** 26 años
- 5.1.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Aceptable
- 5.1.7. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:** De calidad normal

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo  
Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943  
Correo: elsaforero11@gmail.com

**5.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** Cuenta con servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono y gas natural.

**5.1.9. SERVICIOS COMUNALES:** Ninguno observado

### **5.1.10. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

#### **Primer piso**

Garaje, depósito, un baño, sala, comedor, cocina, zona de ropas, cuarto y baño de servicio y patio.

#### **Segundo piso**

Hall, alcoba con baño y vestier, lcoa con baño y closet y star de alcobas

#### **Alfílo**

Estudio y habitación con baño

### **5.1.112. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

ESTRUCTURA: Mampostería estructural  
 MUROS: Ladrillo, pañete y estuco pintado al vinilo  
 PISOS: Tapete y mayólica en comedor  
 PUERTAS: De acceso puerta metálica, interiores en madera con marcos en madera  
 VENTANAS: Marcos en madera  
 CIELO RASO: Marmolina y listón de madera.  
 BAÑOS: Piso en cerámica y cristanac, zona húmeda en cristanac, divisiones en acrílico  
 COCINA: Semi-integral, piso en cerámica, muebles y gabinetes en fórmica, mesón en acero inoxidable, estufa eléctrica  
 CUBIERTA: Teja de barro y teja traslucida  
 FACHADA: Graniplast y ladrillo

### **5.1.12. AREA**

<b>DEPENDENCIA</b>	<b>ÁREA PRIVADA</b>
Primer Piso	158,45
Segundo Piso	71,40
Alfílo	29,29
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>259,14</b>

#### **ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

*Fuente: Las áreas arriba mencionadas fueron tomadas de la escritura de compraventa.*

## **6. ASPECTO ECONÓMICO**

### **6.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE**

El uso del inmueble es residencial.

### **6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA**

La actividad edificadora de la zona es escasa, debido a la consolidación de esta.

### **6.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE EN LA ZONA**

La propiedad está destinada a la actividad residencial, su mercado principal y posibilidades de comercialización, tanto a nivel local como regional están enfocados hacia ese uso, por cuenta del potencial del predio y la situación actual de la edificación existente.

La demanda está influenciada por el desarrollo de la zona, por el uso potencial del inmueble de acuerdo con el uso para lo cual fue construido y fundamentalmente por la localización del predio en el barrio Santa Ana Occidental al norte de la ciudad.

### **6.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Las perspectivas de valorización están determinadas por la dinámica residencial de la zona y por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.

El vecindario inmediato, las vías de acceso, facilidad de transporte público y la cobertura de servicios públicos, son factores que tienen incidencia directa en la valorización de los inmuebles.

Cabe destacar la baja ocupación por las consecuencias de la emergencia sanitaria declarada a nivel mundial a causa del Coronavirus COVID – 19, no permiten que se valore más estos tipos de inmuebles, en

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

donde los valores se están estabilizando y en algunos inmuebles el valor viene con tendencia a la baja.

## **7. METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALÚO**

Para efectos de establecer el valor comercial del bien materia de este avalúo se aplicó el **Enfoque de Comparación de Ventas**.

### **DEFINICION - ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE VENTAS:**

*El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor del terreno que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.*

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

### **7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA**

Se acude al método mencionado porque es el más apropiado para valuar inmuebles con las características similares al bien en estudio, máxime que en la zona de influencia se encontraron ofertas de inmuebles similares para la venta, con las cuales se pudo obtener un valor de referencia aplicable al avaluado.

## **8. FACTORES TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

### **ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

La localización del inmueble en la zona norte de la ciudad, específicamente en el barrio Santa Ana Occidental.

El mobiliario urbanístico de la zona y el buen estado de conservación y mantenimiento de la malla vial arterial y local.

El desarrollo de la zona, influenciado por el uso residencial y comercial sobre los ejes viales principales.

El diseño, especificaciones, acabados y estado aceptable de conservación física de las construcciones existentes.

## **9. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA**

VER ANEXO

## **10. CONSIDERACIONES FINALES TENIDAS EN CUENTA PARA EL AVALÚO**

1°. El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.

2°. En la realización de este informe se han aplicado procedimientos o técnicas valuatorias universalmente establecidas, de manera clara, precisa y objetiva.

3°. El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial la cuantía 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.

4°. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontró al momento de efectuar la visita de inspección.

### **ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

5°. Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

6°. Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer

El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad

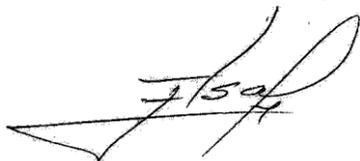
## 11. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
CASA	259,14	\$ 4.770.000,00	\$ 1.236.097.800,00
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 1.236.097.800,00</b>

*Nota 1: De acuerdo con la Resolución 620 de 2008, el avalúo de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.*

*Nota 2: Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial.*

**SON: UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$1.236.097.800,00) M/CTE.**



**ING. ELSA FORERO BARRERA**  
**AVALUADORA**

R.A.A. AVAL – 41772270

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

## 12. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

Certifico que:

1. El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- 2.- No he sido influenciada por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- No tengo ningún interés, directo o indirecto con los bienes evaluados, ni presente ni futuro.
- 4.- No me liga con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- He sido contratada para la realización del informe técnico, únicamente en mi carácter de profesional competente y consciente de mis deberes y responsabilidades.
- 6.- Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde alcanzó a conocer. El informe se basa en la buena fé de las personas que han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- No he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 9.- He inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 10.- No he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
- 11.- Tengo experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.
- 12.- En ningún caso podrá entenderse que la evaluadora pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

o solicitante de este, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

13.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

## LOCALIZACIÓN



**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsatorero11@gmail.com

GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS FORMATO DE ANEXOS INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA											Versión: 1	
											Código: GCO-A-F-037	
											Fecha Creación: 03-02-17	
											Fecha Aprobación: 03-02-17	
MEMORIA DE CALCULO												
INVESTIGACION DE MERCADO												
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M2	Fuente		Tamaño		Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Factor Acabados	Valor M2 Homogenizada
1	CASA SANTA ANA	\$ 1.350.000.000,00	\$ 4.500.000,00	3183638940	Finca raiz 3241179	300,00	M²	0,97	1,00	1,00	1,00	\$ 4.365.000,00
2	CASA SANTA ANA	\$ 1.380.000.000,00	\$ 5.655.737,70	3112085494	Finca raiz 4886291	244,00	M²	0,97	1,00	1,00	0,95	\$ 5.211.762,30
3	CASA SANTA ANA	\$ 1.350.000.000,00	\$ 5.625.000,00	8423004	Finca raiz 6144649	240,00	M²	0,97	1,00	1,00	0,90	\$ 4.910.625,00
4	CASA SANTA ANA	\$ 1.260.000.000,00	\$ 5.361.702,13	3115433134	Finca raiz 6040056	235,00	M²	0,97	1,00	1,00	0,95	\$ 4.940.808,51
5	CASA SANTA ANA	\$ 1.350.000.000,00	\$ 5.192.307,69	3002124533	Finca raiz 6306275	260,00	M²	0,97	1,00	1,00	0,90	\$ 4.532.884,62
6	CASA SANTA ANA	\$ 1.490.000.000,00	\$ 5.321.428,57	3143171787	Finca raiz 6400344	280,00	M²	0,97	1,00	1,00	0,90	\$ 4.645.607,14
											Promedio	\$ 4.767.781,26
											Desv. Standar	\$ 309.773,34
											Coef. De Variación	6,50%
VALOR ADOPTADO POR Ha			\$ 4.770.000,00	ÁREA DEL PREDIO				259,14	M2			
FOTO ITEM 1		FOTO ITEM 2		FOTO ITEM 3		FOTO ITEM 4		FOTO ITEM 5		FOTO ITEM 6		
												

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



NOMENCLATURA



SALA



COMEDOR

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsatorero11@gmail.com

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo

Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943

Correo: elsaforero11@gmail.com

**ELSA FORERO BARRERA**

Ingeniera Civil- Avalúos Urbanos, Rurales, Especiales y de maquinaria y equipo  
Transversal 57 # 104B-41 Of. 206, Cel. 3158193943  
Correo: elsaforero11@gmail.com



PIN de Validación: bce90ac9



## 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) ELSA FORERO BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41772270, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-41772270.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>		23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>		23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de</li></ul>		23 Mayo 2018	Régimen de Transición



PIN de Validación: bce90ac9



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

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 vigente hasta el 30 de Septiembre de 2020, 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 Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Abril de 2022, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 65# 19-81 APTO 601

Teléfono: 3158193943

Correo Electrónico: elsaforero11@gmail.com

**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) ELSA FORERO BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41772270.**

**El(la) señor(a) ELSA FORERO BARRERA 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.**



PIN de Validación: bce90ac9



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



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**

**bce90ac9**

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 Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**RV: Proceso divisorio 2012-574 AVALUO CASA CALLE 106 -- objeto de remate**

orlando daza mora <dazamora2004@hotmail.com>

Mar 29/06/2021 2:50 PM

**Para:** Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

132021-CASA SANTA ANA.pdf; AVAL-41772270-20210601.pdf; JUZGADO 36 proceso 574-2012 adjunto certificado y publicaciones.docx;