

Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

De: juan diavanera <jdiavanera@gmail.com>
Enviado el: martes, 11 de abril de 2023 3:03 p. m.
Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
Asunto: ASUNTO: OBSERVACIONES AL INVENTARIO Y AVALÚO DE BIENES PROCESO DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL - HERMELINDA GUERRERO RODRIGUEZ RAD: 11001400301920200056800
Datos adjuntos: OBSERVACIONES INVENTARIO GUERRERO HERMELINDA 2020-00568 (1).pdf

Señor (a)
JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

JUAN DIEGO DIAVANERA TOVAR, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de la parte actora en el proceso de referencia, de la manera más atenta y respetuosa procedo a realizar observaciones al inventario y avalúo de bienes de la deudora conforme al art. 567 de C.G.P. en los siguientes términos:

I. BIENES INMUEBLES

La liquidadora realiza un avalúo conforme la presunción legal, con base a los impuestos prediales del año 2022, realizando la presunción de que trata el artículo 444 del Código General del Proceso.

Sin embargo, se procede a presentar avalúo conforme el art. 444 del CGP numeral 1, que indica (negrilla y resaltado fuera de texto original):

*Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. **Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.***

En consecuencia, se adjunta avalúo con fecha marzo de 2023, realizado por la profesional Isabel Quintero Pinilla, quien es ingeniera catastral y geodesta, según el cual el valor del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53, Barrio Claret en la ciudad de Bogotá, luego de su estudio está estimado en **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$ 272.271.000)** que consta de 29 folios.

De esta manera el valor de porcentaje de propiedad de mi poderdante, esto es 50% sobre el inmueble en cuestión está avaluado en **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 136.135.500).**

II. BIENES MUEBLES

Frente a los bienes muebles, a saber automóviles, la liquidadora tuvo en cuenta el valor de la base gravable de la tabla del ministerio de transporte año 2022. (Numeral 5º artículo 444 del C.G.P). y anexó certificado de libertad y tradición de los vehículo y extracto de la resolución con la base gravable de los vehículos, del ministerio de Transporte.

Por lo anterior, se procede a aportar avalúo conforme al artículo 444 del Código General del Proceso, numeral 5 inciso segundo que indica: “En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.”

Por lo anterior se relaciona información de la revista especializada fasecolda, donde indica los siguientes valores para los automóviles.

a. AUTOMOVIL-PLACA JBX924. RENAULT MODELO 2017.

Mueble 1		
Tipo de mueble	:	VEHÍCULO
Placa	:	JBX 924
Modelo	:	RENAULT LOGAN PRIVILEGE GRIS MODELO 2017
Afectación	:	➤ Prenda a FINANZAUTO S.A. ➤ Embargo Juzgado 20 Civil Municipal Oralidad de Bogotá
Valor comercial		\$ 42.000.000

b. AUTOMOVIL – PLACA EFM917, RENAULT, MODELO 2018.

Mueble 2		
Tipo de mueble	:	VEHÍCULO
Placa	:	EFM 917
Modelo	:	RENAULT SANDERO ROJO MODELO 2018
Afectación	:	➤ Prenda a Banco Davivienda S.A.
Valor comercial		\$ 41.100.000

III. VALOR TOTAL DEL INVENTARIO Y AVALÚO

Según lo sustentado en la parte motiva del presente memorial el total del inventario y avalúo de bienes de mi poderdante es el siguiente:

BIEN	PROPIEDAD	VALOR COMERCIAL
Bien inmueble identificado matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53	50’%	\$ 136.135.000
Automóvil -Placa Jbx924. Renault Modelo 2017	100%	\$ 42.000.000
Automóvil – Placa Efm917, Renault, Modelo 2018.	100%	\$ 41.100.000
Total valor bienes		\$ 219.235.000

PETICIÓN

Solicito atentamente al Despacho modifique el inventario y avalúo de bienes de la deudora realizado por la liquidadora, en el sentido de corregir los valores de los bienes teniendo en cuenta el presente avalúo comercial y se determine que los siguientes valores para los bienes de propiedad de mi poderdante:

1. Bien inmueble identificado matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53, valorado en **\$136.135.000.**
2. Automóvil - Placa Jbx 924. Renault Modelo 2017, valorado en **\$ 42.000.000**
3. Automóvil – Placa Efm 917, Renault, Modelo 2018, valorado en **\$ 41.100.000**

ANEXOS

1. Avalúo dictamen pericial con fecha marzo de 2023, realizado por la profesional Isabel Quintero Pinilla, ingeniera catastral y geodesta (29 folios), del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53 en la ciudad de Bogotá, por valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$ 272.271.000)** De esta manera el valor de porcentaje de propiedad de mi poderdante, esto es 50% sobre el inmueble en cuestión está avaluado en **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 136.135.500)**.
2. Publicación de la Revista Fasesolda (06 folios) sobre el valor comercial del vehículo Renault Logan Privilege Modelo 2017 por valor de \$42.000.000.
3. Publicación de la Revista Fasesolda (05 folios) sobre el valor comercial del vehículo Renault Sandero Modelo 2018 por valor de \$41.100.000.

De sus amables consideraciones,

(Nota: Adjunto el presente memorial en formato PDF)

--

JUAN DIEGO DIAVANERA TOVAR

MONTENEGRO Y ABOGADOS ASOCIADOS

TEL.: (031) 7025815

CEL.: [3203243957](tel:3203243957) - [3174457778](tel:3174457778)

DIR.: CALLE 30 A No. 6 - 22 oficina: 2503 Edificio San Martín

Señor (a)

JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

ASUNTO: OBSERVACIONES AL INVENTARIO Y AVALÚO DE BIENES

PROCESO DE LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL - HERMELINDA GUERRERO RODRIGUEZ

RAD: 11001400301920200056800

JUAN DIEGO DIAVANERA TOVAR, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, de la manera más atenta y respetuosa procedo a realizar observaciones al inventario y avalúo de bienes de la deudora conforme al art. 567 de C.G.P. en los siguientes términos:

I. BIENES INMUEBLES

La liquidadora realiza un avalúo conforme la presunción legal, con base a los impuestos prediales del año 2022, realizando la presunción de que trata el artículo 444 del Código General del Proceso.

Sin embargo, se procede a presentar avalúo conforme el art. 444 del CGP numeral 1, que indica (negrilla y resaltado fuera de texto original):

*Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. **Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.***

En consecuencia, se adjunta avalúo con fecha marzo de 2023, realizado por la profesional Isabel Quintero Pinilla, quien es ingeniera catastral y geodesta, según el cual el valor del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53, Barrio Claret en la ciudad de Bogotá, luego de su estudio está estimado en **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$ 272.271.000)** que consta de 29 folios.

De esta manera el valor de porcentaje de propiedad de mi poderdante, esto es 50% sobre el inmueble en cuestión está avaluado en **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 136.135.500).**

II. BIENES MUEBLES

Frente a los bienes muebles, a saber automóviles, la liquidadora tuvo en cuenta el valor de la base gravable de la tabla del ministerio de transporte año 2022. (Numeral 5° artículo 444 del C.G.P). y anexó certificado de libertad y tradición de los vehículo y extracto de la resolución con la base gravable de los vehículos, del ministerio de Transporte.

Por lo anterior, se procede a aportar avalúo conforme al artículo 444 del Código General del Proceso, numeral 5 inciso segundo que indica: *“En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.”*

Por lo anterior se relaciona información de la revista especializada fasecolda, donde indica los siguientes valores para los automóviles.

a. AUTOMOVIL-PLACA JBX924. RENAULT MODELO 2017.

Mueble 1		
Tipo de mueble	:	VEHÍCULO
Placa	:	JBX 924
Modelo	:	RENAULT LOGAN PRIVILEGE GRIS MODELO 2017
Afectación	:	➤ Prenda a FINANZAUTO S.A. ➤ Embargo Juzgado 20 Civil Municipal Oralidad de Bogotá
Valor comercial	:	\$ 42.000.000

b. AUTOMOVIL – PLACA EFM917, RENAULT, MODELO 2018.

Mueble 2		
Tipo de mueble	:	VEHÍCULO
Placa	:	EFM 917
Modelo	:	RENAULT SANDERO ROJO MODELO 2018
Afectación	:	➤ Prenda a Banco Davivienda S.A.
Valor comercial	:	\$ 41.100.000

III. VALOR TOTAL DEL INVENTARIO Y AVALÚO

Según lo sustentado en la parte motiva del presente memorial el total del inventario y avalúo de bienes de mi poderdante es el siguiente:

BIEN	PROPIEDAD	VALOR COMERCIAL
Bien inmueble identificado matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53	50%	\$ 136.135.000
Automóvil -Placa Jbx924. Renault Modelo 2017	100%	\$ 42.000.000
Automóvil – Placa Efm917, Renault, Modelo 2018.	100%	\$ 41.100.000
Total valor bienes		\$ 219.235.000

PETICIÓN

Solicito atentamente al Despacho modifique el inventario y avalúo de bienes de la deudora realizado por la liquidadora, en el sentido de corregir los valores de los bienes teniendo en cuenta el presente avalúo comercial y se determine que los siguientes valores para los bienes de propiedad de mi poderdante:

1. Bien inmueble identificado matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53, valorado en **\$ 136.135.000.**
2. Automóvil - Placa Jbx924. Renault Modelo 2017, valorado en **\$ 42.000.000**
3. Automóvil – Placa Efm917, Renault, Modelo 2018, valorado en **\$ 41.100.000**

ANEXOS

1. Avalúo dictamen pericial con fecha marzo de 2023, realizado por la profesional Isabel Quintero Pinilla, ingeniera catastral y geodesta (29 folios), del pedio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-245673 ubicado en la Calle 46 A Sur No. 26-53 en la ciudad de Bogotá, por valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$ 272.271.000)** De esta manera el valor de porcentaje de propiedad de mi poderdante, esto es 50% sobre el inmueble en cuestión está avaluado en **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 136.135.500).**
2. Publicación de la Revista Fasecolda (06 folios) sobre el valor comercial del vehículo Renault Logan Privilege Modelo 2017 por valor de \$42.000.000.

3. Publicación de la Revista Fasecolda (05 folios) sobre el valor comercial del vehículo Renault Sandero Modelo 2018 por valor de \$41.100.000.

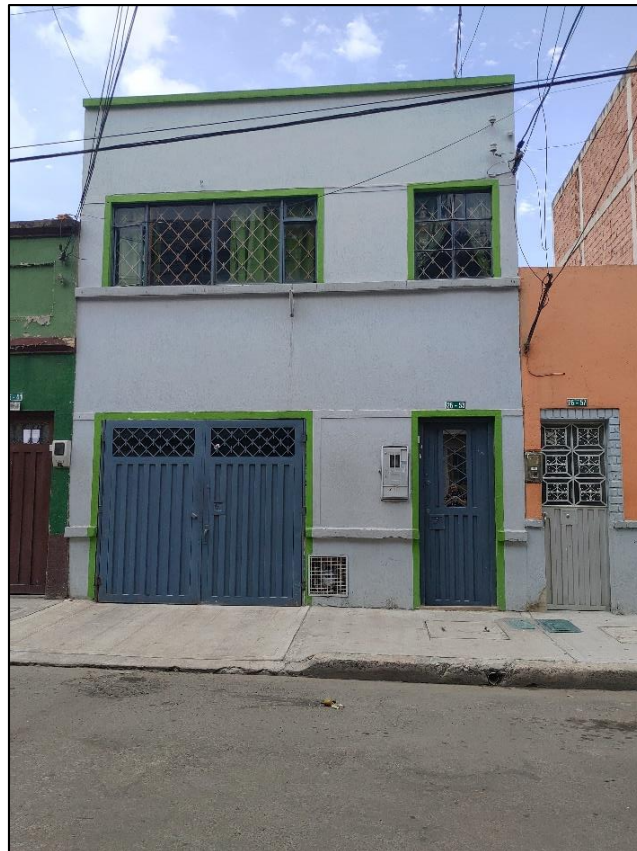
De sus amables consideraciones,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Diego Diavanera Tovar', with a long horizontal stroke extending to the right.

JUAN DIEGO DIAVANERA TOVAR
C.C. No. 80.815.915 de Bogotá
T.P. No. 175.137 del C. S de la J.



AVALÚO COMERCIAL



CALLE 46A SUR No. 26-53
BARRIO CLARET
BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL

MARZO DE 2023



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. PROPÓSITO
3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
4. INFORMACIÓN JURÍDICA
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
8. FACTORES Y ESTUDIO ECONÓMICO
9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

ANEXOS

ANEXO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE MERCADO

CERTIFICADO DE LIBERTAD

CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES –RAA



INFORME DE AVALÚO

Bogotá, D.C., Marzo 04 de 2023

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 País : Colombia
- 1.2 Departamento : Cundinamarca
- 1.3 Municipio : Bogotá D.C.
- 1.4 Localidad : Antonio Nariño (15)
- 1.5 Barrio : Claret
- 1.6 Propietarios : Jesús Leonardo Buitrago Rey y
Hermelinda Guerrero Rodríguez
- 1.7 Solicitante : Hermelinda Guerrero Rodríguez
- 1.8 Fecha de Visita : Febrero 28 de 2023
- 1.9 Fecha del informe
de avalúo : Marzo 04 de 2023
- 1.10. Tipo de Inmueble : Casa con uso para vivienda
- 1.11. Dirección : Calle 46A Sur No. 26-53 .
- 1.12 El avaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

2. PROPÓSITO

Establecer el valor comercial en el mercado inmobiliario actual del predio que adelante se identifica y describe, teniendo en cuenta un mercado libre, en el que los compradores actúan con pleno conocimiento de las condiciones jurídicas y físicas que afectan al bien.

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El predio objeto del presente avalúo es una casa de dos pisos, identificada con el N° 26-53 Sur de la Calle 46A Sur de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá.

Matrícula Inmobiliaria: 50S-245673
Sector Catastral: 002308 36 40 000 00000
Cédula Catastral: 47S 25 20
Código Chip: AAA0014DZYN

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

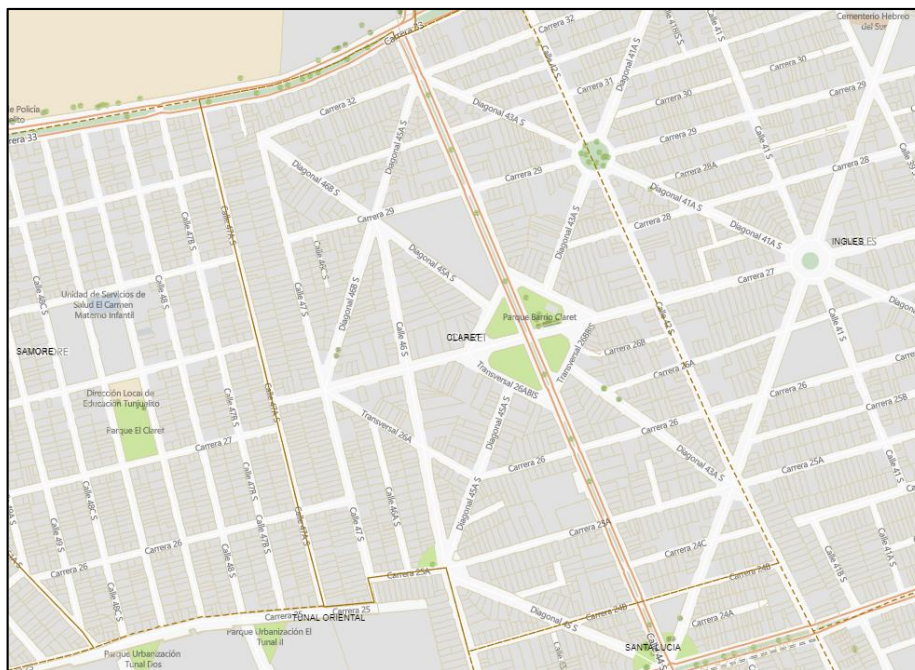
- 4.1 PROPIETARIO: Jesús Leonardo Buitrago Rey y Hermelinda Guerrero Rodríguez.
- 4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: El inmueble fue adquirido por compraventa, mediante Escritura 3650 del 02 de septiembre de 2015, Notaria 46 de Bogotá.
- 4.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-245673 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.
- 4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Afectación a vivienda familiar mediante Escritura No. 183 del 29 de enero de 2020, Notaria 47 de Bogotá, según Anotación No. 011 del certificado de libertad 50S-245673.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

- ## 5.1 LOCALIZACIÓN-DELIMITACIÓN-URBANIZACIONES ADYACENTES (BARRIOS)-PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

El inmueble objeto del presente avalúo comercial, se encuentra ubicado en el barrio Claret, al sur de la ciudad de Bogotá.



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co>



La delimitación del sector es la siguiente:

NORTE : Carrera 33
SUR : Carrera 24B
ORIENTE : Calle 42 Sur
OCCIDENTE : Calle 47A Sur

Los barrios y/o Urbanizaciones adyacentes son:

NORTE : Escuela General Santander
SUR : Santa Lucia
ORIENTE : Inglés
OCCIDENTE : Samore

Perspectiva de valorización: De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, al mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente y los proyectos viales cercanos, se puede considerar que las perspectivas de valorización son normales.

5.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector presenta una actividad principalmente residencial con viviendas de uno, dos y tres pisos, se presenta actividad comercial en las viviendas principalmente sobre las vías vehiculares de acceso al sector. La zona cuenta con Instituciones Educativas como El Colegio Rafael Uribe Uribe (sedes primaria y bachillerato), Colegio Parroquial del Inmaculado Corazón de María, además de los Colegios Distritales que se encuentran en todo el sector del Tunal, también se encuentra cerca el parque El Tunal y la Iglesia del Claret. En el sector se encuentra el centro comercial de conveniencia La Estrella y muy cercano el centro comercial El Tunal.

5.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

Es posible evidenciar algunas construcciones nuevas de proyectos residenciales en propiedad horizontal, desarrollados en edificios de hasta de 4 pisos. Se observa que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada en la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas, las cuales, debido a su amplio espacio, son divididas internamente para generar unidades de vivienda independientes (apartamentos).

5.4 ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

La Secretaria Distrital de Planeación mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 de, le asignó Estrato tres (3). 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.



5.5 VÍAS DE ACCESO.

Las condiciones de acceso al sector son buenas debido a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad, como son: la Avenida NQS, la Avenida Carrera 68, la Avenida Boyacá, además de las vías locales: la Carrera 24, la carrera 33 y la Calle 42 Sur. El estado de conservación de las vías de acceso es bueno.

El predio objeto de avalúo tiene frente sobre la Calle 46ª Sur, vía local, en buen estado de conservación.

5.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

5.6.1 Servicios Públicos: El sector dispone de las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

5.6.2 Topografía del sector: La topografía del sector es Plana.

5.6.1 Transporte público: Es brindado por el Sistema Integrado de Transporte SITP, Transmilenio por Avenida NQS y taxis que comunican la zona con los diferentes sectores de la ciudad.

5.6.4 Amoblamiento Urbano: El sector cuenta con una infraestructura que satisface las necesidades básicas del mismo; el espacio público en cuanto a zonas verdes y andenes es bueno.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Unidad de Planeamiento Local – UPL 21 Restrepo.
ÁREA ACTIVIDAD	Área de Actividad Proximidad – AAP – Generadora de Soportes Urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
NÚMERO DE PISOS	5
ANTEJARDÍN	0



Usos permitidos

Usos Principales:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar
- Multifamiliar colectiva habitacionales con servicios.

Usos Complementarios:

- Comercio y servicios básicos Tipo 1.
- Servicios de oficinas y servicios de hospedaje en todos los tipos (según área construida).

Usos Restringidos

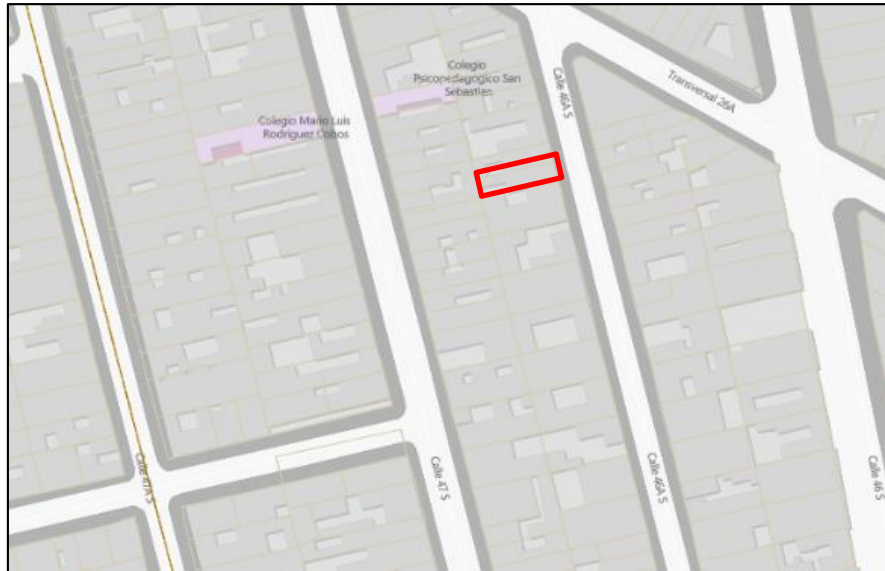
- Servicios al automóvil Tipo 1.
- Servicios especiales Tipo 1
- Servicios logísticos Tipo 1.
- Producción artesanal Tipo 1 y Tipo 2.
- Industria liviana Tipo.1
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

7.1 UBICACIÓN

El inmueble objeto del presente avalúo comercial, es medianero y se encuentra localizado en el barrio Claret, sector residencial al sur de la ciudad en la localidad de Antonio Nariño.



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co>

7.2 CABIDA SUPERFICIARIA

ÁREA DE TERRENO: 93,10 M²

FUENTE: El área es la inscrita en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

7.3 LINDEROS

NORTE: Con la Calle 46A.

SUR: Con propiedad que es o era de Gabriel Plazas, inmueble con la nomenclatura urbano No. 26-44 de la Calle 47 Sur.

ORIENTE: Con propiedad que es o era de Moises cardenas, inmueble con la nomenclatura urbano No. 26-41 de la Calle 46A Sur.

OCCIDENTE: Con propiedad que es o era de Ernesto Ayala, inmueble con la nomenclatura urbano No. 26-57 de la Calle 46A Sur.



FUENTE: Linderos tomados del certificado de libertad No. 50S-245673 y de <https://mapas.bogota.gov.co>

7.4 TOPOGRAFÍA
Plana

7.5 FORMA GEOMÉTRICA
Regular

7.6 FRENTE
4,9 metros sobre la Calle 46A Sur.

7.7 FONDO
19,00 metros.

7.8 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio es una construcción de dos pisos destinada a vivienda.

ÁREA CONSTRUIDA: 141,10 m²

FUENTE: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD y medidas corroboradas en la Inspección Ocular.

7.8.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

ESTRUCTURA	: Estructura en mampostería y concreto.
CUBIERTA	: Teja de asbesto cemento y en placa de concreto.
FACHADA	: Pañete con pintura de vinilo.
MAMPOSTERÍA	: Ladrillo tolete y ladrillo bloque.
PUERTAS	: Exteriores metálicas e interiores en madera.
VENTANERÍA	: Metálica.

7.8.2 ACABADOS INTERIORES

PISOS	: Listón de madera, madera laminada, mayólica, tableta de gres y retal de mármol.
MUROS	: Pañete con pintura de vinilo.
CIELORASO	: Laminas de PVC y listón machihembrado.
BAÑOS	: Muros con enchape en cerámica, mobiliario línea estándar.
COCINA	: Muros con enchape cerámica, mesón y lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes superiores e inferiores, extractor de olores. y mobiliario línea estándar.

EDAD: La construcción tiene 63 años de construida aproximadamente.



ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble presenta buen estado de conservación y mantenimiento con remodelaciones en baños y cocina y algunas áreas de los pisos.

NÚMERO DE PISOS: El inmueble se encuentra construido en dos pisos.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Buenas, teniendo en cuenta el frente y el patio que tiene la construcción.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda.

DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

Primer piso: Garaje para dos carros, sala – comedor, estudio, baño, cocina, una alcoba, un espacio (depósito) y patio.

Segundo piso: Cuatro alcobas y un baño.

7.9 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble dispone de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y red telefónica. Estos servicios son suministrados por las diferentes empresas de servicios públicos del Distrito Capital.



8. CONSIDERACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO

8.1 CONSIDERACIONES

Además de las características descritas en el presente informe al efectuar la presente valuación se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- La localización general del inmueble en el barrio Claret, zona residencial al sur de la ciudad.
- El sector presenta como principales vías de acceso la Avenida NQS, la Avenida Carrera 68 y la Avenida Boyacá, además de la Carrera 24, Carrera 33 y la Calle 42 Sur, que lo comunican con los demás sectores de la Capital.
- La existencia de Colegios Distritales en el sector, y la cercanía a los centros comerciales El Tunal y Centro Mayor.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble.
- Los acabados interiores, los espacios, el área construida, y el estado de conservación y mantenimiento.
- El valor asignado se presenta de forma discriminada para el área del terreno y área construida.
- Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuya su titularidad.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



8.2 MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, para el desarrollo del trabajo se emplearon los siguientes métodos:

PARA EL VALOR DEL TERRENO

Método Comparativo de Mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".¹

PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de Costo de Reposición

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.²

8.3 AVALÚO

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Se analizaron 4 ofertas de predios ubicados en el mismo sector que el inmueble objeto de avalúo, a los cuales se les descontó el valor de la construcción para encontrar el valor correspondiente al terreno. La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 5,8%, un valor promedio de \$1.896.297/m², con un límite inferior de \$1.785.708/m² y límite superior de \$2.006.886/m². (Ver anexo).

Teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo que se asimila al área de la oferta No. 2, se adopta un valor cercano al límite superior de \$2.000.000 por metro cuadrado.

¹ Artículo 1º. Resolución No. 620 del 23 de noviembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

² Artículo 3º. Resolución No. 620 del 23 de noviembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



ESTUDIO DE MERCADO													
No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE
							ÁREA EN m²	V/m²	ÁREA EN m²	V/m²			
1	4/03/2023	CASA	CL 46A Sur No. 26-71	\$ 460.000.000	8%	\$ 425.000.000	201,00	\$1732.628	345,0	\$ 222.440	\$ 76.741.819	Casa con dos pisos construidos, cada uno cuenta con apartamento independiente, tiene un local comercial, amplio patio. El valor es negociable	3138185554
2	4/03/2023	CASA	CL 46A Sur No. # 26-71	\$ 460.000.000	9%	\$ 420.000.000	96,80	\$1954.696	270,0	\$ 854.761	\$ 230.785.408	La casa cuenta con 13 habitaciones, 7 cocinas, 6 salas, todos son apartamentos totalmente independientes muy rentable	Código Fincaraiz: 10024062 3202248766
3	4/03/2023	CASA	Calle 47 Sur No. 25A- 30	\$ 440.000.000	9%	\$ 400.000.000	185,00	\$1970.737	275,0	\$ 128.777	\$ 35.413.818	Se vende casa en Bogotá en el barrio Clarete, esta ubicada al frente del colegio Rafael Uribe Uribe. Cuenta con 6 habitaciones 2 baños y un garaje para dos carros. Esta cerca a centro comercial Ciudad Tunal y a Centro Mayor.	Código Fincaraiz: 7838321 3145604316
4	4/03/2023	CASA	Carrera 25A No. 46A- 334 Sur	\$ 450.000.000	11%	\$ 400.000.000	195,00	\$1927.125	140,6	\$ 172.244	\$ 24.210.612	Casa de un piso, consta de un local comercial, tres apartamentos, 4 cocinas, 3 baños y patio de ropas.	Juan Carlos Díaz 3102800352
						PROMEDIO	\$1896.297						
						DESVIACIÓN ESTÁNDAR	110.593						
						COEFICIENTE VARIACIÓN	5,8%						
						LÍMITE SUPERIOR	\$2.006.886						
						LÍMITE INFERIOR	\$1785.708						

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de las construcciones

El valor metro cuadrado de reposición corresponde al presupuesto de obra realizado al cual se le aplicó la depreciación por Fitto y Corvini para encontrar el valor a hoy, teniendo en cuenta que la estructura de la casa tiene una edad de 63 años aproximadamente con remodelaciones en baños cocina y algunas áreas de pisos.



Presupuesto de Obra por Capítulos		
No.	Capítulo	Subtotal
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9.330.644
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 13.609.223
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.887.515
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 30.595.232
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 28.205.607
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 5.408.923
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 13.791.817
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3.944.429
9	CUBIERTAS	\$ 14.885.909
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 16.119.549
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 8.864.430
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 6.685.671
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.939.567
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 672.594
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 8.317.364
16	CERRAJERÍA	\$ 764.603
17	EXTERIORES	\$ 5.308.827
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 3.886.700
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 48.502.397
COSTO DIRECTO		\$ 224.721.000
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 1.361.945
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)		\$ 0
COSTO TOTAL		\$ 1.361.945
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 1.362.000

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	63	100	63,00%	2,5	55,22%	\$ 1.362.000	\$ 752.158	\$ 609.842	\$ 610.000,00



9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

**CALLE 46A SUR No. 26-53
BARRIO CLARET
BOGOTÁ D.C.**

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	V/R UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	93,10	\$ 2.000.000	\$ 186.200.000,00
CONSTRUCCIÓN	141,10	\$ 610.000	\$ 86.071.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 272.271.000,00

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

FECHA: MARZO 04 de 2023

VIGENCIA DEL AVALÚO: Un año a partir de la fecha de la inspección ocular, siempre y cuando se mantengan las condiciones del inmueble.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- Las descripciones de hechos presentadas 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;
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta;
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó una visita y verificó personalmente el bien inmueble objeto de valuación

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Declaro que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Declaro que el presente informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIONES DEL INFORME

Prohíbo expresamente la publicación de parte o totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliación profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de de la misma.

Atentamente,

ING. ISABEL QUINTERO PINILLA

Ingeniera Catastral y Geodesta

Especialista en Avalúos

Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A 52049522

Matrícula Profesional N° 25222087363 CND

ANEXO FOTOGRAFICO
CALLE 46A SUR No. 26-53
BARRIO CLARET



ENTORNO



GARAJE



FACHADA



VISTA PRIMER PISO
SALA - COMEDOR

ANEXO FOTOGRAFICO
CALLE 46A SUR No. 26-53
BARRIO CLARET



ESTUDIO



BAÑO PRIMER PISO



COCINA

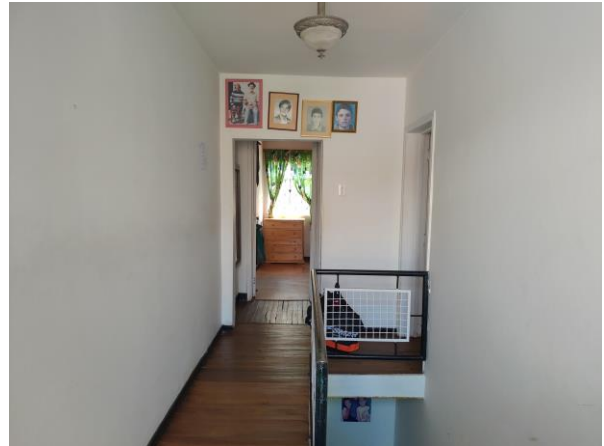


PATIO

ANEXO FOTOGRAFICO
CALLE 46A SUR No. 26-53
BARRIO CLARET



ALCOBA PRIMER PISO



VISTA DEL SEGUNDO PISO



ESPACIO DISPONIBLE



ALCOBA PRINCIPAL SEGUNDO PISO

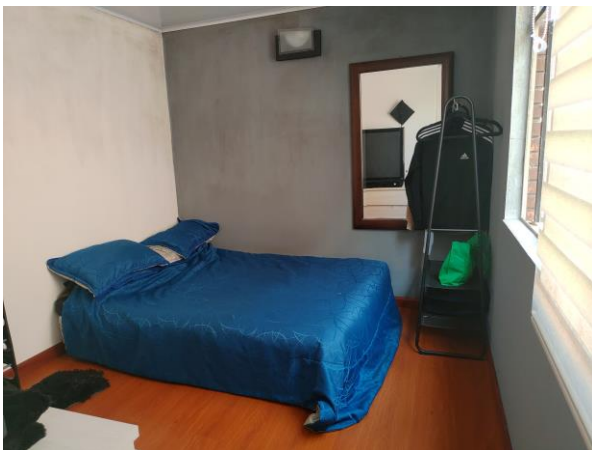
ANEXO FOTOGRAFICO
CALLE 46A SUR No. 26-53
BARRIO CLARET



ALCOBA SEGUNDO PISO



BAÑO SEGUNDO PISO



ALCOBA SEGUNDO PISO



**ÁREA DUCHA BAÑO
SEGUNDO PISO**

ESTUDIO DE MERCADO														
No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	IMAGEN
							ÁREA EN m²	V/m²	ÁREA EN m²	V/m²				
1	4/03/2023	CASA	CL 46A Sur No. 26-71	\$ 460.000.000	8%	\$ 425.000.000	201,00	\$1.732.628	345,0	\$ 222.440	\$ 76.741.818	Casa con dos pisos construidos, cada uno cuenta con apartamento independiente, tiene un local comercial, amplio patio. El valor es negociable	3138185554	
2	4/03/2023	CASA	CL 46A Sur No. # 26-71	\$ 460.000.000	9%	\$ 420.000.000	96,80	\$1.954.696	270,0	\$ 854.761	\$ 230.785.408	La casa cuenta con 13 habitaciones, 7 cocinas, 6 salas,. todos son apartamentos totalmente independientes muy rentable	Código Fincaraíz: 10024062 3202248766	
3	4/03/2023	CASA	Calle 47 Sur No. 25A- 30	\$ 440.000.000	9%	\$ 400.000.000	185,00	\$1.970.737	275,0	\$ 128.777	\$ 35.413.618	Se vende casa en Bogotá en el barrio Clarete, esta ubicada al frente del colegio Rafael Uribe Uribe. Cuenta con 6 habitaciones 2 baños y un garaje para dos carros. Esta cerca a centro comercial Ciudad Tunal y a Centro Mayor.	Código Fincaraíz: 7838321 3145604316	
4	4/03/2023	CASA	Carrera 25A No. 46A-334 Sur	\$ 450.000.000	11%	\$ 400.000.000	195,00	\$1.927.125	140,6	\$ 172.244	\$ 24.210.612	Casa de un piso, consta de un local comercial, tres apartamentos, 4 cocinas, 3 baños y patio de ropas.	Juan Carlos Díaz 3102800352	
							PROMEDIO	\$1.896.297						
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR	110.589						
							COEFICIENTE VARIACIÓN	5,8%						
							LÍMITE SUPERIOR	\$2.006.886						
							LÍMITE INFERIOR	\$1.785.708						

No.	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	CASA	58	70	82,86%	3	80,16%	\$ 1.121.000	\$898.560	\$222.440
2	CASA	40	100	40,00%	2,5	33,79%	\$ 1.291.000	\$436.239	\$854.761
3	CASA	63	70	90,00%	3	88,14%	\$ 1.086.000	\$957.223	\$128.777
4	CASA	63	70	90,00%	2,5	86,60%	\$ 1.285.000	\$1.112.756	\$172.244



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301443773009580

Nro Matrícula: 50S-245673

Pagina 1 TURNO: 2023-87801

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 09:32:19 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-10-1974 RADICACIÓN: 74058255 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-10-1974

CODIGO CATASTRAL: AAA0014DZYNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NÚPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE QUE OCUPA PARTE DEL LOTE 38 DE LA MANZANA 56 CABIDA DE 139.50 VARAS CUADRADAS LINDA: NORTE: CON LA CALLE 46A.
SUR: CON PROPIEDAD DE GABRIEL PLAZAS. ORIENTE: CON PROPIEDAD DE MOISES CARDENAS Y OCCIDENTE: CON PROPIEDAD DE ERNESTO
AYALA.-----

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE BOGOTA. COMPLEMENTACION DE LA MATRICULA # 245673 QUE EL
VENDEDOR, JOSE A SANCHEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRO IGNACIO URIBE, SEGUN LA ESCRITURA # 2090 DE AGOSTO 19 DE 1.947 DE LA
NOTARIA 5 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 46A SUR 26 53 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 46A S.26 53 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 46A 26-53 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-10-1961 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5915 del 14-09-1961 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$23,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ DE SANCHEZ ANA LEONOR

DE: SANCHEZ JOSE A

A: MORALES DE VARGAS MATILDE

CC# 41356263 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-04-1975 Radicación: 75-20838

Doc: ESCRITURA 6210 del 21-12-1974 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$135,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301443773009580

Nro Matrícula: 50S-245673

Pagina 2 TURNO: 2023-87801

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 09:32:19 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MORALES DE VARGAS MATILDE

CC# 41356263

A: SASTRE VDA DE RODRIGUEZ CECILIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-04-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 6210 del 21-12-1974 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$67,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SASTRE VDA DE RODRIGUEZ CECILIA

X

A: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-03-1983 Radicación: 83029312

Doc: ESCRITURA 276 del 18-02-1983 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$67,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

A: SASTRE VDA DE RODRIGUEZ CECILIA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-12-2012 Radicación: 2012-117324

Doc: ESCRITURA 1417 del 03-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 139.50V2 EQUIVALENTE A 89.28M2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SASTRE VDA. DE RODRIGUEZ CECILIA

CC# 20263223

A: RODRIGUEZ SASTRE GLORIA JEANNETTE

CC# 41756873 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-09-2015 Radicación: 2015-73077

Doc: ESCRITURA 3650 del 02-09-2015 NOTARIA CINCUENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$72,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ SASTRE GLORIA JEANNETTE

CC# 41756873

A: BUITRAGO REY JESUS LEONARDO

CC# 79576713 X

A: GUERRERO RODRIGUEZ HERMELINDA

CC# 52034418 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-09-2015 Radicación: 2015-73077

Doc: ESCRITURA 3650 del 02-09-2015 NOTARIA CINCUENTA Y TRES de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301443773009580

Nro Matrícula: 50S-245673

Pagina 3 TURNO: 2023-87801

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 09:32:19 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BUITRAGO REY JESUS LEONARDO	CC# 79576713	X
A: GUERRERO RODRIGUEZ HERMELINDA	CC# 52034418	X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-52094

Doc: ESCRITURA 14910 del 14-08-2017 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BUITRAGO REY JESUS LEONARDO	CC# 79576713	X
A: GUERRERO RODRIGUEZ HERMELINDA	CC# 52034418	X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-52094

Doc: ESCRITURA 14910 del 14-08-2017 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BUITRAGO REY JESUS LEONARDO	CC# 79576713	X
DE: GUERRERO RODRIGUEZ HERMELINDA	CC# 52034418	X
A: LOPEZ CASTELLANOS ANGELA PATRICIA	CC# 52730500	

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-01-2020 Radicación: 2020-4303

Doc: ESCRITURA 9309 del 22-05-2019 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ CASTELLANOS ANGELA PATRICIA	CC# 52730500	
A: BUITRAGO REY JESUS LEONARDO	CC# 79576713	X
A: GUERRERO RODRIGUEZ HERMELINDA	CC# 52034418	X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-02-2020 Radicación: 2020-7040

Doc: ESCRITURA 183 del 29-01-2020 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BUITRAGO REY JESUS LEONARDO	CC# 79576713	X
A: GUERRERO RODRIGUEZ HERMELINDA	CC# 52034418	X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230301443773009580

Nro Matrícula: 50S-245673

Pagina 4 TURNO: 2023-87801

Impreso el 1 de Marzo de 2023 a las 09:32:19 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2002-154944 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-87801

FECHA: 01-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: a4f809e9



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) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52049522.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4f809e9



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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 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.

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a4f809e9



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
12 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 12 C #71B-41 INT 5 APTO 601
Teléfono: 3107853497
Correo Electrónico: ISQUIPI@YAHOO.COM

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

Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: a4f809e9



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) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52049522.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a4f809e9

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

(<https://fasecolda.com/>)



GUÍA DE VALORES

REFERENCIA DE VALOR DE VEHÍCULOS

(<https://fasecolda.com/guia-de-valores/index.php>)

Realice aquí su búsqueda

Categoría

Liviano pasajeros



Estado

Usado



Modelo

× 2017

Elija una marca

× Renault

Elija una referencia

× Logan [2]



Sedan

Tipo Caja

× Mecánica

Aire Acond.

× Si

Combustible

× Gasolina

Sunroof

× No

Transmisión

× 4x2

Tracción

× Delantera

Frenos ABS

× Si

Buscar

Búsqueda básica

Búsqueda avanzada

Búsqueda por código

Consulta por fecha de ocurrencia

Depreciación e Histórico de precios

Búsqueda VIN/Número de Chasis

RENAULT LOGAN [2]

PRIVILEGE / INTENS MT 1600CC AA 16V 2AB ABS



Código Fasecolda Código Homólogo
08033085 08001171

Estado, Modelo
Usado, 2017

Clase
Automovil

Categoría, Tipología
Liviano pasajeros, Sedan

Marca
RENAULT

Referencia
LOGAN [2]

Referencia 2
PRIVILEGE / INTENS

Referencia 3
MT 1600CC AA 16V 2AB ABS

Valor Sugerido
\$42,000.000

 Eliminar del comparador

Aire acondicionado, Tipo
Si, Automatico

Caja
Mecanica

Cilindraje
1598 cm³

Combustible
Gasolina

Ejes
2

Importado
No

Nacionalidad
COL

Pasajeros
5

Peso
1115 kg

Potencia
105 hp

Puertas
4

Servicio
Particular

Transmisión
4x2

Especificaciones

- ABS: Si
- Airbags: 2
- Camara reversa: No
- Dirección: Hidráulica
- Espejos eléctricos: 2
- Exploradoras: Si
- Faros: Halogeno
- Frenos: Disco/tambor
- Sensores: Si
- Sillas eléctricas: 0
- Sunroof: No
- Tapicería en cuero: NO
- Tracción: Delantera
- Vidrios eléctricos: 4

(<https://fasecolda.com/>)



(<https://fasecolda.com/guia-de-valores/index.php>)

Realice aquí su búsqueda

Categoría

Liviano pasajeros



Estado

Usado



Modelo

2018



Elija una marca

Renault



Elija una referencia

Sandero [2] - hatchback



Buscar

Búsqueda básica

Búsqueda avanzada

Búsqueda por código

Consulta por fecha de ocurrencia

Depreciación e Histórico de precios

Búsqueda VIN/Número de Chasis

RENAULT SANDERO [2]

AUTHENTIQUE / LIFE MT 1600CC 8V AA 2AB ABS



Código Fasecolda Código Homólogo
08032064 08001188

Estado, Modelo Usado, 2018
Clase Automovil
Categoría, Tipología Liviano pasajeros, Hatchback
Marca RENAULT
Referencia SANDERO [2]
Referencia 2 AUTHENTIQUE / LIFE
Referencia 3 MT 1600CC 8V AA 2AB ABS
Valor Sugerido \$41,100.000

[Agregar al comparador](#)

Aire acondicionado, Tipo Si, No disponible
Caja Mecanica
Cilindraje 1598 cm ³
Combustible Gasolina
Ejes 2

Importado
No

Nacionalidad
COL

Pasajeros
5

Peso
1089 kg

Potencia
85 hp

Puertas
5

Servicio
Particular

Transmisión
4x2

Especificaciones

- ABS: Si
- Airbags: 2
- Camara reversa: No
- Dirección: No disponible
- Espejos eléctricos: 4
- Exploradoras: No
- Faros: No disponible
- Frenos: No disponible
- Sensores: No
- Sillas eléctricas: 11
- Sunroof: No
- Tapicería en cuero: NO
- Tracción: No disponible
- Vidrios eléctricos: 11