Guillermo Nizo Caica
Abogado

JUZGADO 23 CIVIL CTO.
01673 5-MAR-'15 15:34

Señores:
JUZGADO VEINTITRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. D.C.
E. S. D.

Ref.: Ordinario No. 2013 - 040.
De: MARIA EDILMA QUITIAN VALBUENA
Contra: LETICIA MOJICA DE CUADROS

GUILLERMO NIZO CAICA, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, abogado inscrito, portador de la Tarjeta Profesional número 58.917 del Consejo Superior de la Judicatura, e identificado con cédula de ciudadanía número 79.381.008 de Bogotá, en mi calidad de PERITO AVALUADOR dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, me permito allegar el avaluó ordenado por su Despacho en auto de fecha anterior, a efectos de determinar el valor Comercial del predio distinguido con el número 72 J – 65/69 de la Calle 37 G Sur, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá. D.C.

Con base en la visita realizada, se estudiaron detenidamente las características del lote y de la construcción en el levantada, las características del sector, localización; vía de acceso, servicios públicos y demás factores indispensables para determinar el justo precio.
Igualmente se efectuó el análisis detallado de la información obtenida para determinar su valor comercial en el mercado inmobiliario (oferta y demanda) actual.

El presente avalúo de carácter comercial, establece el justiprecio por el cual el predio puede ser vendido o adquirido en un mercado inmobiliario abierto.

Del Señor Juez,
Atentamente,

GUILLERMO NIZO CAICA
C.C. No. 79.381.008 de Bogotá
T.P. No. 58.917 del C. S. de la J.
PERITO EVALUADOR DE INMUEBLES.

Av. Jiménez No. 8 A - 49 Of. 601 Tels: 4812305 Fax 3414564 - Celular 3153062212
E-mail: guillermonizoabogadoph@gmail.com
Bogotá D.C.

Guillermo Nizo Caica
Abogado

AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE RESIDENCIAL
CALLE 37 G SUR No. 72 J 65/69
BOGOTÁ. D.C

Por metodología de presentación, parte del contenido corresponde a información general de la zona de ubicación y parte a las características particulares del inmueble a avaluar.

1.- INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.- Propósito del Avaluó.- Se trata de determinar el justiprecio del Lote, en su estado de mantenimiento y uso actual, al cual se ha llegado analizando los resultados aceptados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC Resolución 0620/ 2008) y Norma IVSC, mediante la aplicación del método de "Comparación del Mercado", además del análisis y observación de las características particulares, aplicando las normas vigentes.

Para establecer el valor del terreno se ha utilizado la técnica Residual o Potencial de Desarrollo, en cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes del sector.

Como norma general, el valor comercial de un inmueble (en este caso predio urbano) puede definirse como la sumatoria del valor Catastral (debe ser muy próximo al valor patrimonial) y una utilidad esperada, manejable entre las partes interesadas, en condiciones normales, para llegar a un justiprecio.

1.2.- Fecha de Inspección.- Febrero 19 de 2015

1.3 Tipo de Inmueble.- Inmueble residencial, destacándose su cercanía a la avenida Boyacá y a la Avenida Primera de Mayo.

1.4.- Dirección.- Calle 37 G Sur No. 72 J 65/69 Barrio Carvajal, Localidad de Kennedy, Bogotá DC.

1.5.- Localización.- Tiene acceso por la malla vial primaria de la ciudad. Corresponde al amplio sector del Barrio Carvajal localizado al occidente de la Avenida Boyacá y al sur de la Avenida Primera de Mayo

1.6. Factores de Valuación: Para determinar el valor comercial del inmueble, se tomaron en cuenta los siguientes aspectos:

- Ubicación del inmueble en la urbanización y localización de esta en la ciudad.

Guillermo Nizo Caica
Abogado

- Características constructivas del inmueble y edad de la construcción.
- Características urbanísticas del sector.
- Uso predominante del sector.
- Estado de conservación del inmueble.
- Situación del mercado inmobiliario en el sector.
- Situación del mercado inmobiliario en la ciudad.

2. - ASPECTOS GENERALES SOBRE EL INMUEBLE

2.1.- Propietarios: Pablo Emilio Guzmán Linares y Leticia Mojica de Cuadros.

2.2.- Adquisición: El inmueble fue adquirido así;

a.- Inicialmente el inmueble fue adquirido por Pablo Emilio Guzmán Linares, en común y proindiviso con la señora Reyes Martin de Guzmán, mediante compra hecha a la Asociación Provivienda de Trabajadores, según escritura pública No. 2693 de fecha 22 de Octubre de 1959 otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Bogotá Inscrita a folio de matrícula inmobiliaria número 50S-528905.

b.- Posteriormente la señora Leticia Mojica de Cuadros adquiere por compra a la señora Reyes Martin de Guzmán la cuota parte de esta, según escritura pública No. 8210 de fecha 24 de Octubre de 1979 otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Bogotá Inscrita a folio de matrícula inmobiliaria número 50S-528905.

2.3.- Matrícula Inmobiliaria: 50S - 528905

2.4.- Cedula Catastral: BS 38bs 66 3

2.5.- Chip: AAA0042CTXS

2.6.- Destinación actual del Inmueble.- Residencial

2.7.- Destino Catastral: 01 Residencial

2.8.- Uso: Habitación Menor o Igual a 3 Pisos No Propiedad Horizontal

2.9.- Estrato: 3

2.10.- Área total terreno: 175 Mts2

Av. Jiménez No. 8 A - 49 Of. 601 Tels: 4812305 Fax 3414564 - Celular 3153062212
E-mail: guillermonizoabogadoph@gmail.com
Bogotá D.C.

Guillermo Nizo Caica
Abogado

2.11.- Área total construcción: 204 Mts2

2.12.- Características del Sector

2.12.1.- Localización: El inmueble está ubicado en la Calle 37 G Sur No. 72 J 65/69 Localidad de Kennedy, Bogotá D.C., urbanización Carvajal, en Bogotá.

2.12.2.- Actividades predominantes del sector: El sector en que se ubica el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por la presencia de actividad residencial e industrial liviana. Entre los barrios próximos, se encuentran Plaza de las Américas y Carimagua.

2.12.3.- Infraestructura

2.12.3.1.- Malla principal interna: Buen estado de conservación Calle 37 G Sur.

2.12.3.2.- Andenes: Buen Estado

2.12.3.3.- Alumbrado Público: Bueno

2.12.3.4.- Redes de Servicios instaladas

2.12.3.4.1.- Alcantarillado: Buen estado de funcionamiento

2.12.3.4.3.- Acueducto: Buen estado de funcionamiento

2.12.3.4.4.- Energía Eléctrica: Buen estado de funcionamiento

2.12.3.4.5.- Red Telefónica: Buen estado de funcionamiento

2.11.3.4.6.- Transporte Público: El sector cuenta con buen servicio de transporte público colectivo sobre Avenida Boyacá y Avenida Primera de Mayo.

2.11.3.4.7.- Vías de acceso: Las principales vías de acceso son: Avenida Boyacá, Avenida Primera de Mayo, calle 35 sur y calle 37 sur.

2.11.3.4.7 Perspectivas de Valorización.- Se trata de una zona que por su amplia densidad poblacional, presenta alta demanda. La zona se encuentra en desarrollo y el mercado es activo como consecuencia de las necesidades de la población. Se encuentra proyectado la línea de transmilenio por la Avenida Boyacá y posiblemente la primera línea del metro por la Primera de mayo.

Av. Jiménez No. 8 A - 49 Of. 601 Tels: 4812305 Fax 3414564 - Celular 3153062212
E-mail: guillermonizoabogadoph@gmail.com
Bogotá D.C.

Guillermo Nizo Caica
Abogado

3.- CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL INMUEBLE

3.1.- Destinación: El inmueble se encuentra destinado para vivienda urbana. Primer Piso: Tres Unidades habitacionales compuestas cada una de dos habitaciones, una cocina y un baño, los cuales se encuentran arrendado, produciendo renta entre $150.000 y $250.000. Segundo Piso: Una Unidad residencial con acceso independiente desde el exterior, compuesta por tres Habitaciones la principal con baño, sala comedor, cocina y baño social, donde reside la demandante

3.2.- Construcción: Se trata de una construcción de dos pisos, aproximada mente de 204 Mts 2 de construcción, edificada sobre un lote rectangular (7,00 mts. de frente por 25,00 mts. de fondo) de topografía plana.

3.3.- Dependencias:

Primer piso: Tres Unidades habitacionales compuestas cada una de dos habitaciones, una cocina y un baño, en mal estado, con piso en cemento esmaltado, de los tres apartamento dos se encuentra con cubierta de plancha que lo separa del segundo piso y el tercero de ellos con cubierta de teja de zinc, construido en la parte posterior del inmueble.

Segundo Piso: Una Unidad residencial con acceso independiente desde el exterior, parcialmente terminado, compuesta por tres Habitaciones la principal con baño, sala comedor, cocina y baño social, con piso en cemento esmaltado t cubierta en teja de zinc.

3.4. Generalidades: Presenta las siguientes características en materiales y acabados: Pisos en cemento esmaltado, Muros rústicos sin pañetar primer piso y pintados, paredes y muros del segundo piso pañetados y pimtados . Cubierta en teja de zicn en mal estado. Cocinas: La del primer piso con mesón en cemento enchapado en baldosín en mal estado, Los baños del primer en muy mal estado e higiénicamente lamentable. Baños segundo piso con muros parcialmente enchapados en cerámica con lavamanos y sanitario corrientes, en buen estado.

3.5 Servicios: El inmueble dispone de los siguientes servicios públicos: acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica con dos contadores independientes para cada piso y línea telefónica.

Guillermo Nizo Caica
Abogado

4.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1.- Área terreno: Ciento setenta y Cinco metros cuadrados (175 mts2)

4.1.1 Fuente.- Información Catastral y escritura de adquisición

4.2. Linderos:

NORESTE:	En extensión de 7.00 mts con la calle 38 A sur.
SUROESTE	En extensión de 7.00 mts con los lote 12 de la misma Manzana.
SURESTE	En extensión de 25.00 mts con el lote número 21 de la misma manzana.
NOROESTE	En extensión de 25.00 mts con el lote No 19 de la misma manzana.

5. AVALUO CATASTRAL

5.1 Año 2015: **$162.942.000,oo**

6. AVALUO COMERCIAL

6.1. Lote:	175 m2 a razón de $1.700.000 m2	**$297.500.000,oo**
6.2 Construcción:	204 m2 a razón de $ 300.000 m2	**$ 61.200.000,oo**
	TOTAL	**$358.700.000,oo**

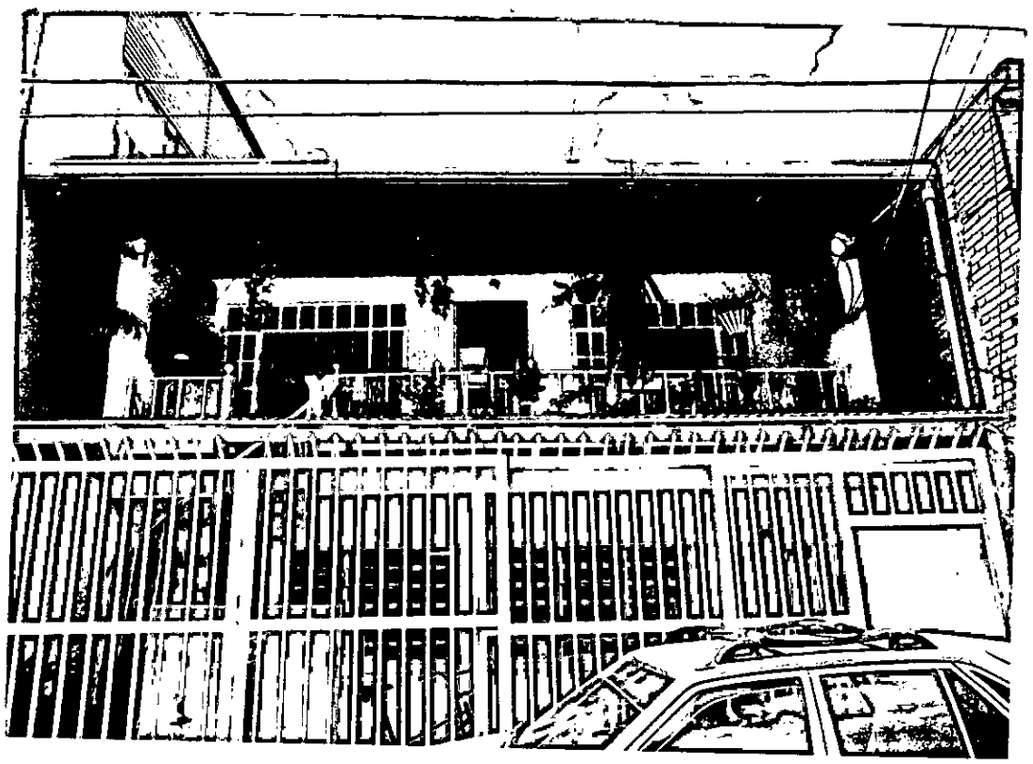
Son: TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/Cte. ($358.700.000,oo)

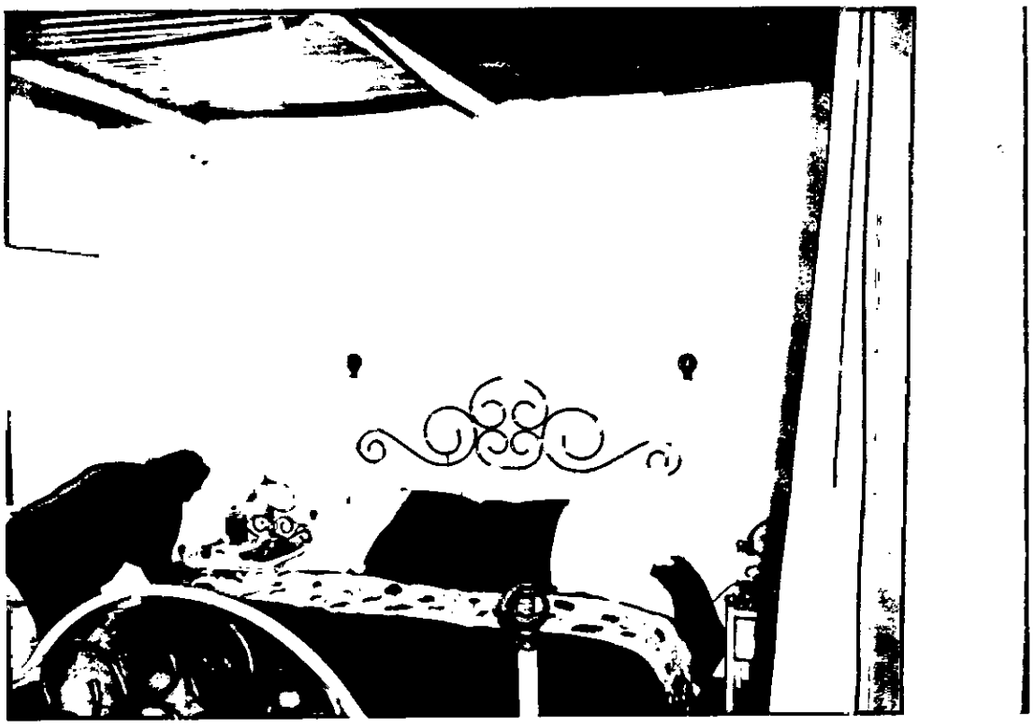
En esta forma concluyo mi estudio y concepto sobre el Valor COMERCIAL del predio.

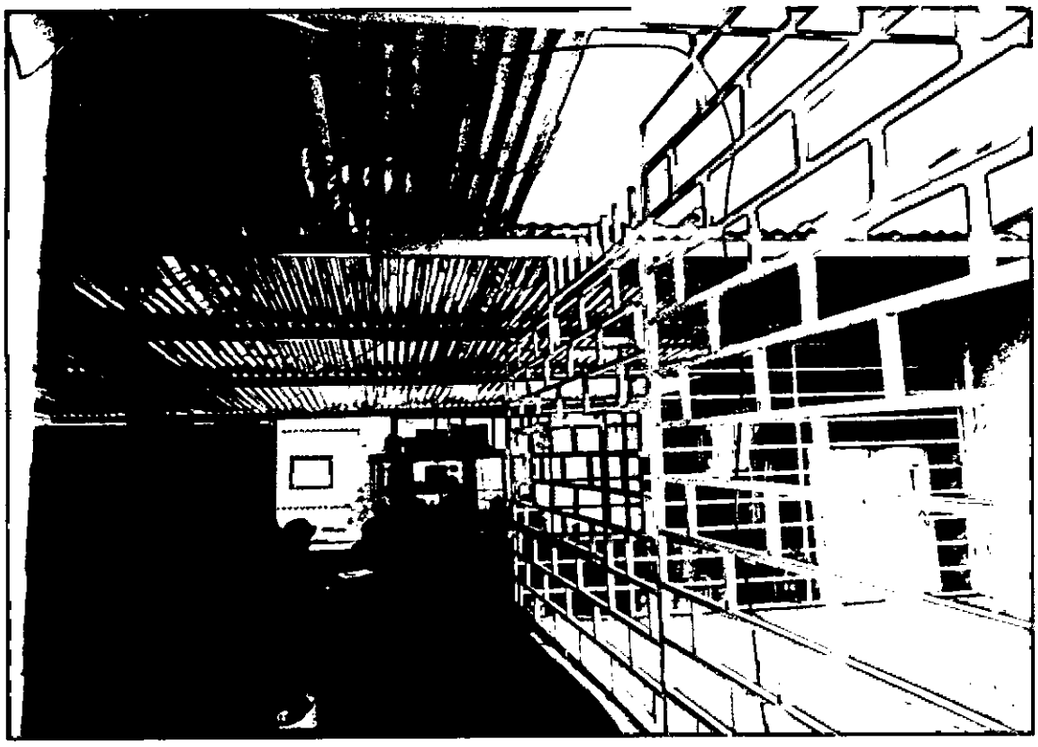
Del Señor Juez,
Atentamente,

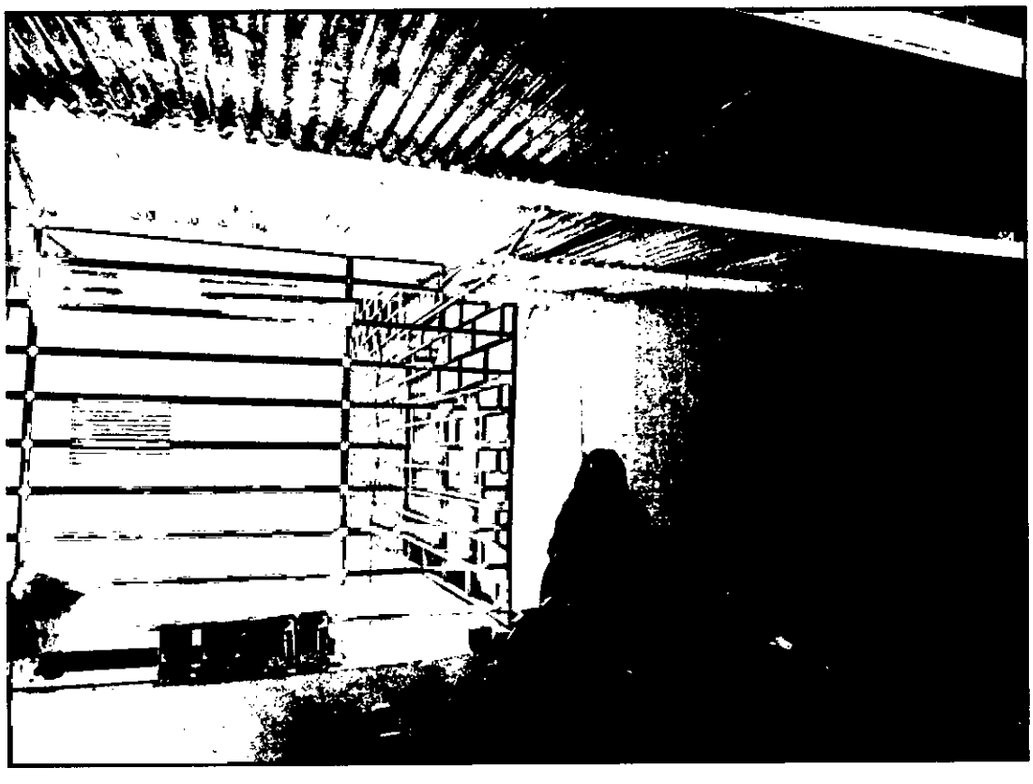
GUILLERMO NIZO CAICA
C.C. No. 79.381.008 de Bogotá
T.P. No. 58.917 del C. S. de la J.
PERITO EVALUADOR DE INMUEBLES.

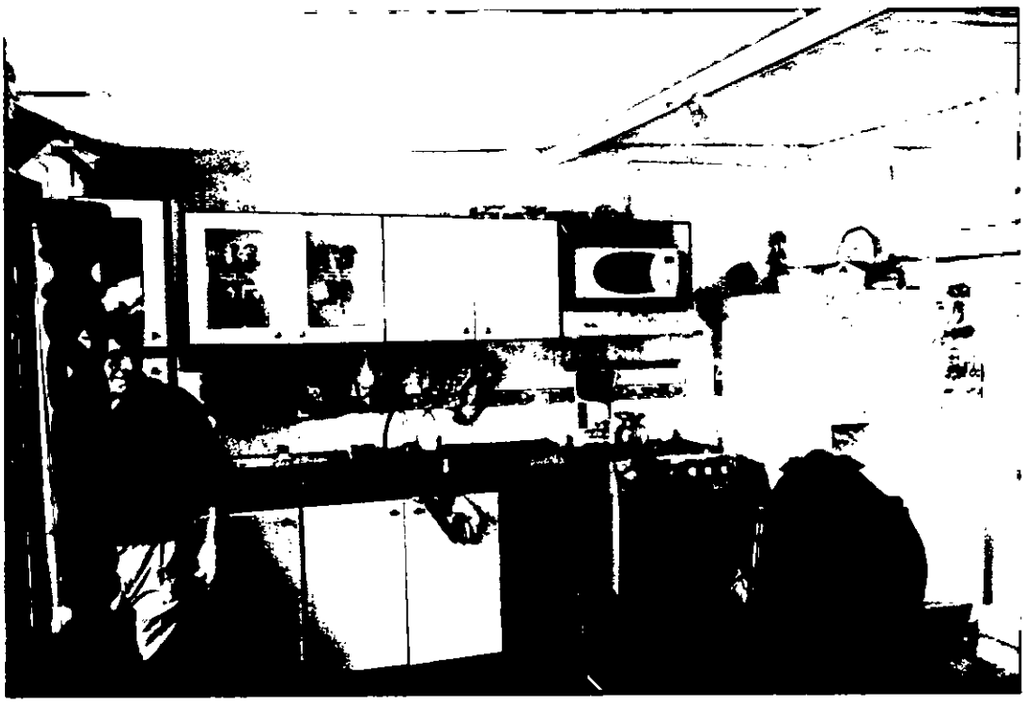
Av. Jiménez No. 8 A - 49 Of. 601 Tels: 4812305 Fax 3414564 - Celular 3153062212
E-mail: guillermonizoabogadoph@gmail.com
Bogotá D.C.

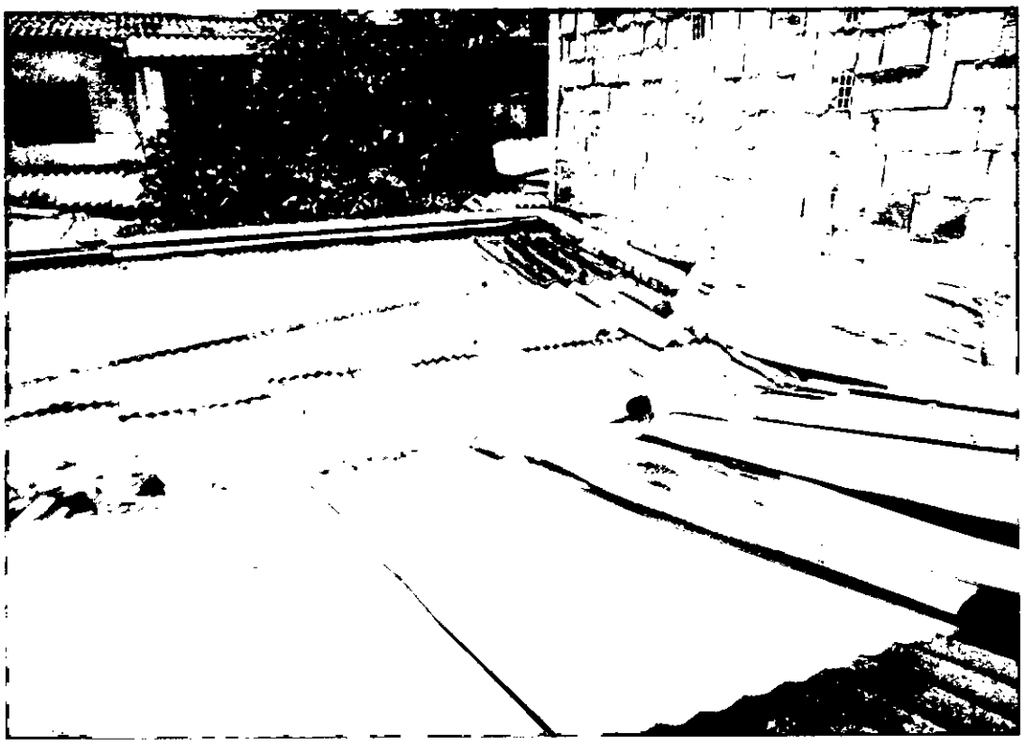


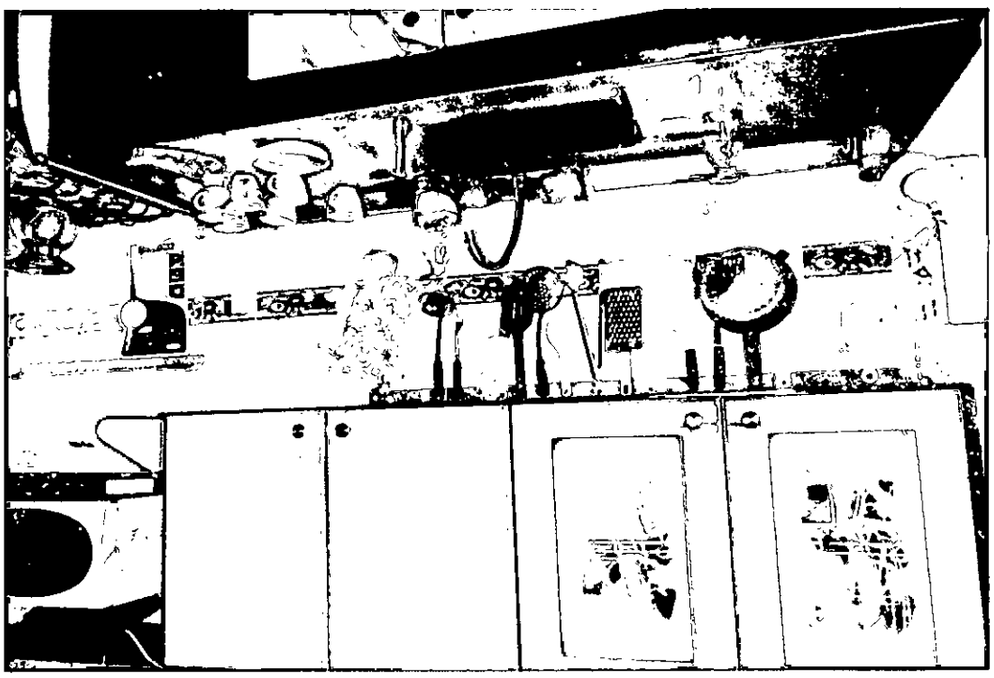


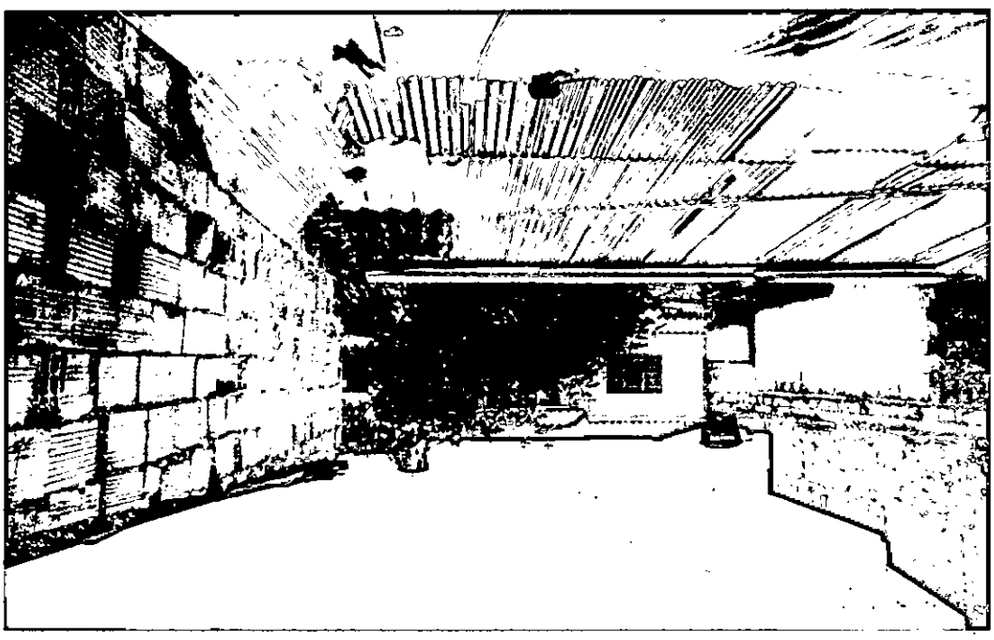


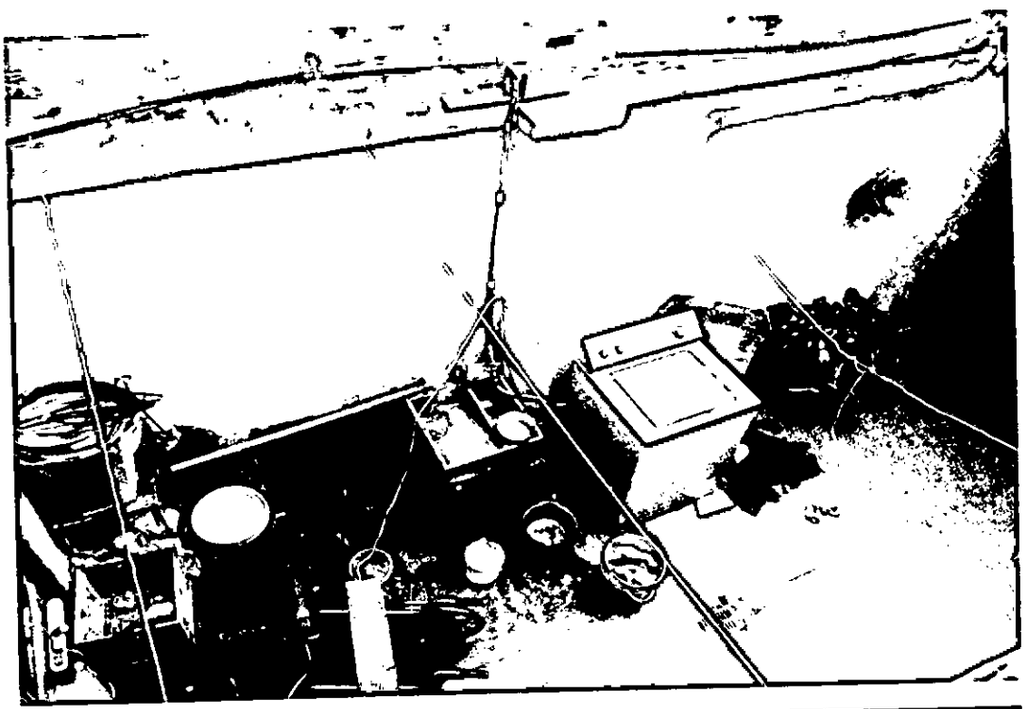


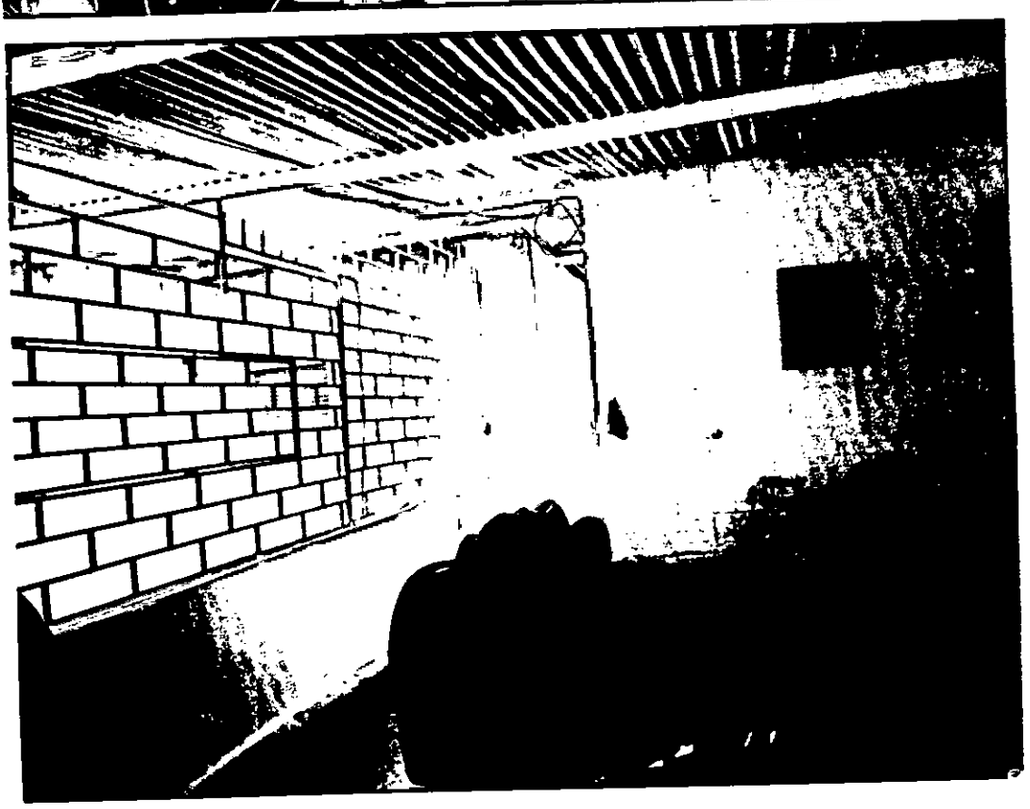


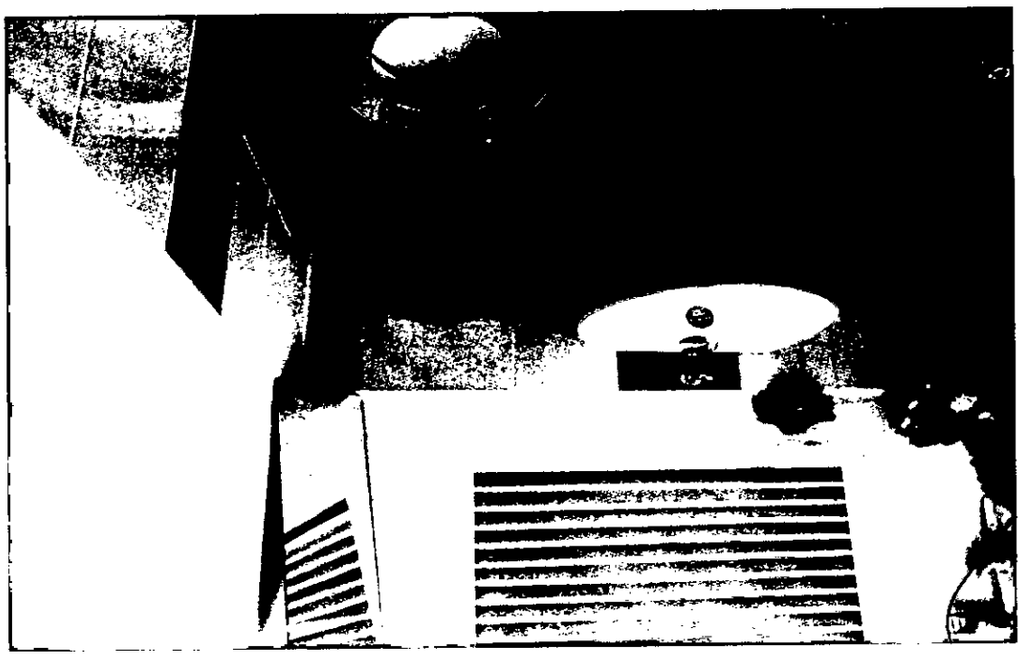


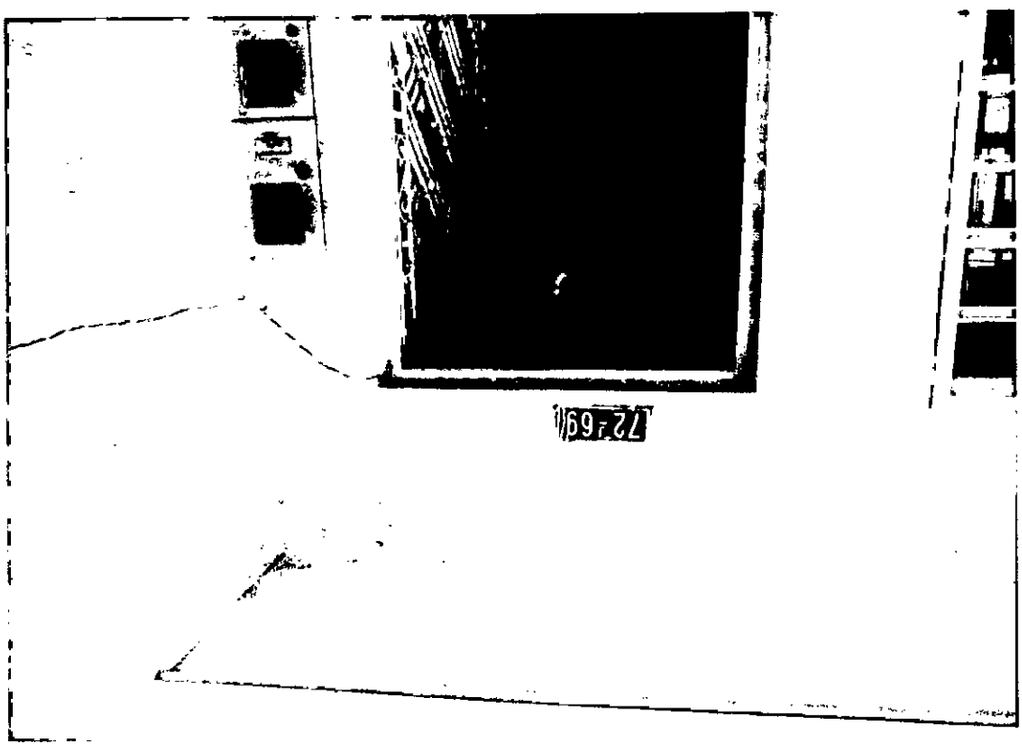




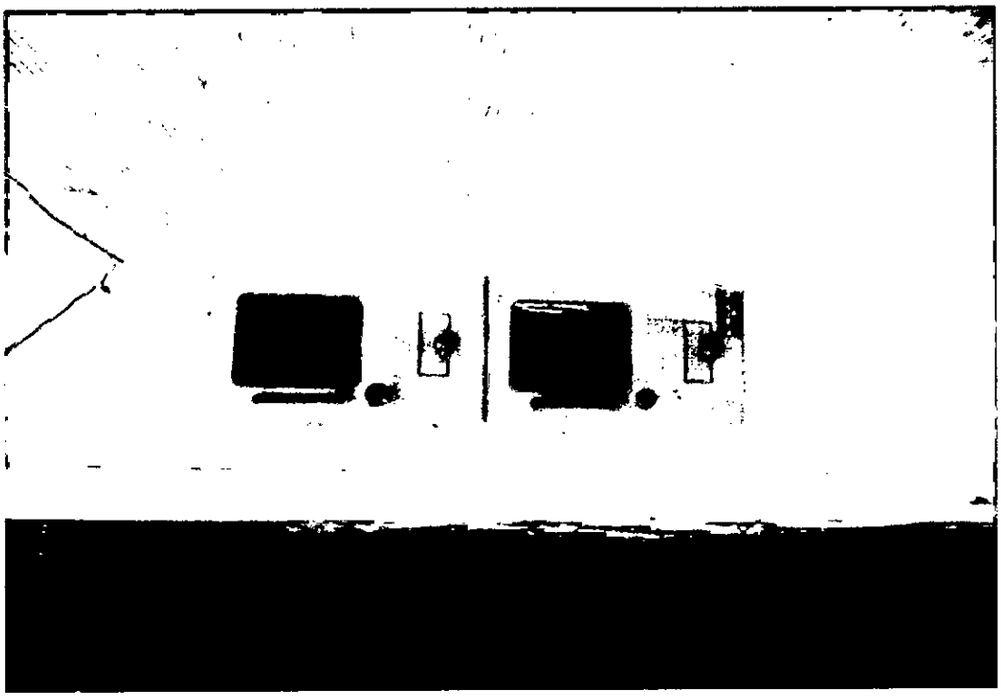


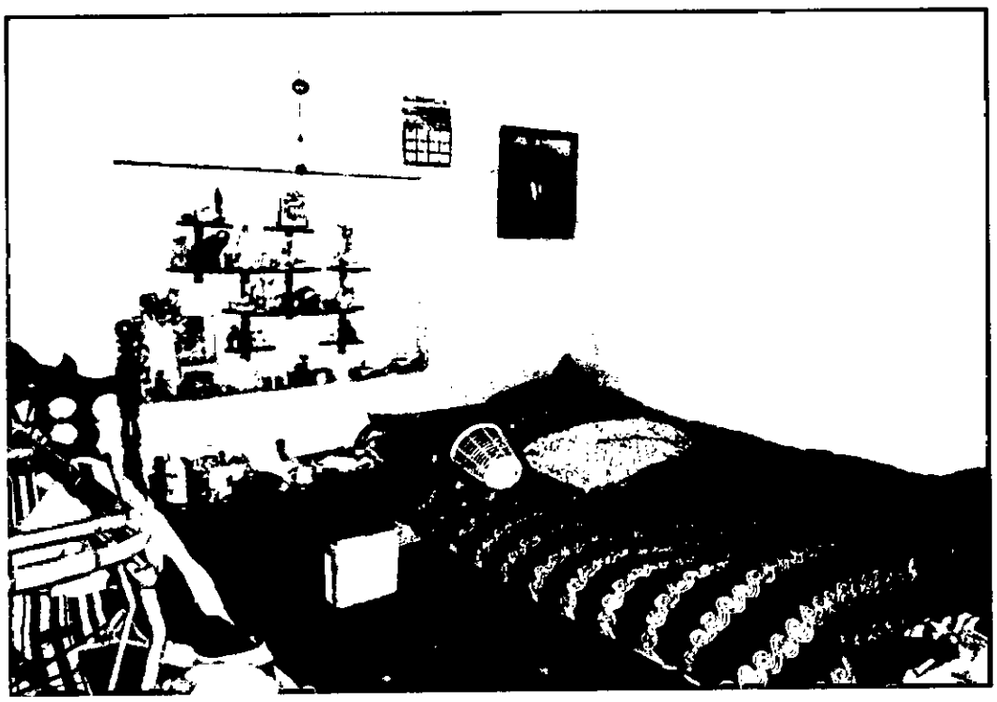


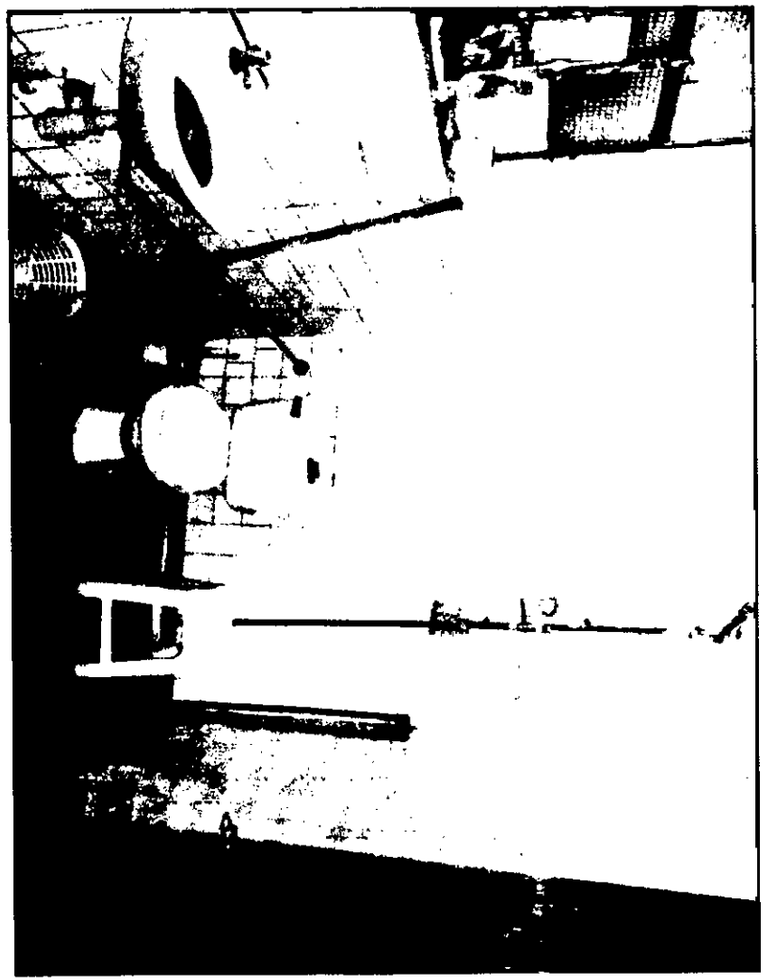


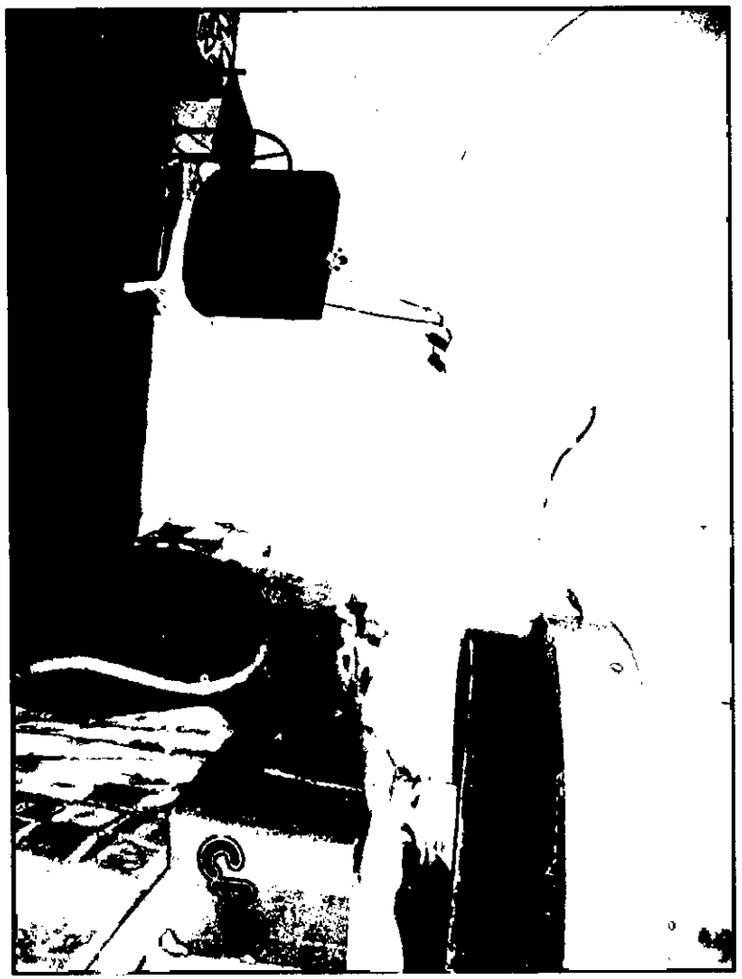


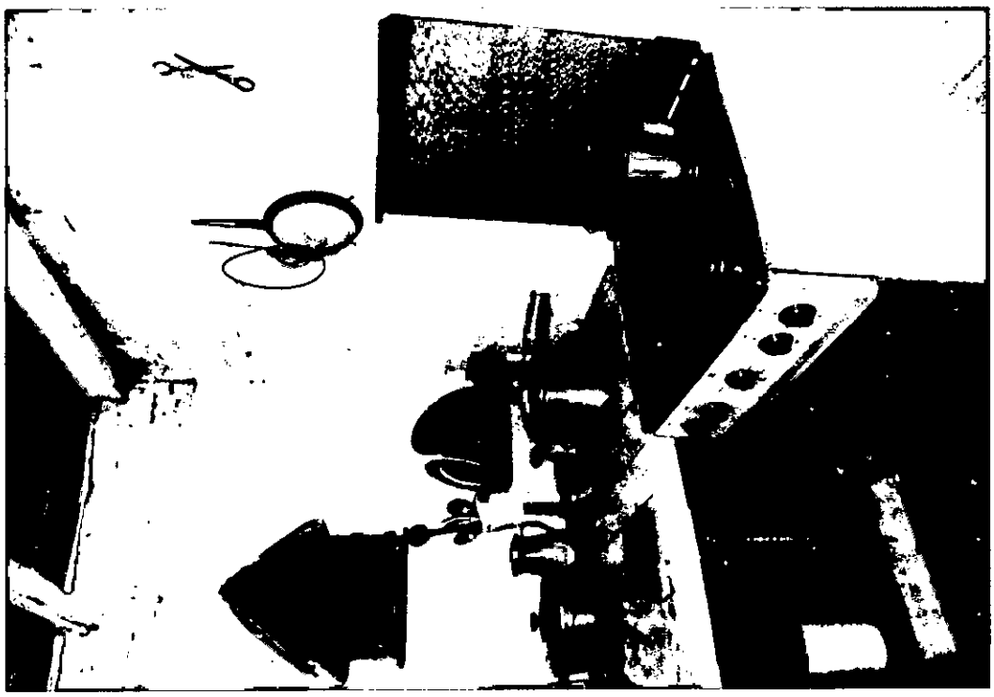
001

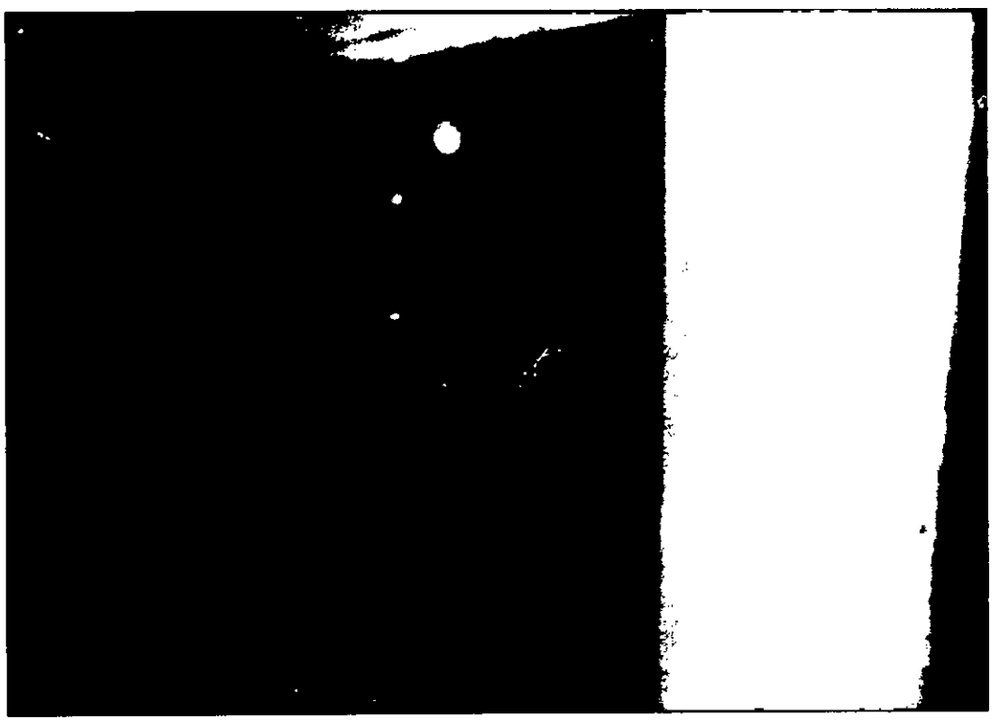












ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Certificación Catastral

Radicación No.: 201902
Fecha: 26/02/2015

106

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
2	PABLO EMILIO GUZMAN LINARES	C	28164	50	N
1	LETICIA MOJICA DE CUADROS	C	2009591	50	N

Total Propietarios: 2

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	8210	24/10/1979	SANTA FE DE BOGOTA	09	050S00528905

Documento soporte para inscripción

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 37G SUR 72J 69

[illegible]cción secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta [illegible]onal en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.
CL 37G SUR 72J 65

Dirección(es) anterior(es):
CL 38A SUR 66 65 FECHA:12/06/2003

Código de sector catastral: 004505 23 18 000 00000

Cédula(s) Catastral(es) BS 38BS 66 3

CHIP: AAA0042CTXS

Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL
Estrato : 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR
Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno(m2)	Total área de construcción (m2)
175.00	204.00

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
1	$ 162,942,000.00	2015
2	$ 152,976,000.00	2014
3	$ 146,209,000.00	2013
4	$ 110,291,000.00	2012
5	$ 100,099,000.00	2011
6	$ 97,274,000.00	2010
7	$ 71,079,000.00	2009
8	$ 66,305,000.00	2008
9	$ 62,848,000.00	2007

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No.070/2011 del IGAC.
MAYOR INFORMACION: Correo electrónico uaecd@catastrobogota.gov.co Puntos de servicio: CADE y Super CADE. Atención a Comunidades: 2347600 Ext.7600

EXPEDIDA, A LOS 26 DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2015

Ligia González

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION USUARIO
(C)

CERTIFICADO GRATUITO

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co opción Certificación Catastral y digite el siguiente número: 20152019024

107

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

Nro Matricula: 50S-528905

Pagina 1

Impreso el 03 de Junio de 2014 a las 11:25:54 a.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 50S BOGOTA ZONA SURDEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:BOGOTA D. C. VEREDA:BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 19-11-1979 RADICACION: 79088481 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1901
CODIGO CATASTRAL: AAA0042CTXS COD. CATASTRAL ANT.: 38-ES-66-3
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN DONDE SE ENCUENTRA EDIFICADA. MARCADO CON EL # 20 DE LA MANZANA 125 PRIMER PISO, URBANIZACION BARRIO CARVAJAL DE LA ZONA DE BOSA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 175.00 MTS2 SE HALLA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS.NORESTE: EN 7.00 MTS CON LA CALLE DE LA URBANIZACION.AUN SIN NOMENCLATURA.HOY CALLE 38 A SUR; SUROESTE: EN 7.00 MTS CON EL LOTE # 12 DE LA MISMA MANZANA . SURESTE: EN 25.00 MTS CON EL LOTE # 21 DE LA MISMA MANZANA. Y POR EL NOROESTE.EN 25.00 MTS CON EL LOTE # 19 DE LA MISMA MANZANA.....
COMPLEMENTACION:

[redacted]CION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
[redacted]LLE 38A S 66-65
2) CL 37G SUR 72J 69 (DIRECCION CATASTRAL)

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-12-1959 Radicacion: SN VALOR ACTO: $
Documento: ESCRITURA 2693 del: 22-10-1959 NOTARIA 9 de BOGOTA
ESPECIFICACION: 101 COMPRA VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ASOCIACION PRO-VIVIENDA DE TRABAJADORES
A: GUZMAN LINARES PABLO EMILIO X
A: MARTIN DE GUZMAN REYES X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-11-1979 Radicacion: 7988481 VALOR ACTO: $ 22,500.00
Documento: ESCRITURA 8210 del: 24-10-1979 NOTARIA 9 de BOGOTA
ESPECIFICACION: 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA 50%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTIN DE GUZMAN REYES 20065515
[redacted]JICA DE CUADROS LETICIA 2009591 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-05-1980 Radicacion: 41136-80 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 309 del: 06-05-1980 JUZGADO 28 C.CTO. de BOGOTA
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO MITAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTIN DE GUZMAN REYES
A: GUZMAN L. PABLO EMILIO X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Nro Matricula: 50S-528905

Impreso el 03 de Junio de 2014 a las 11:25:54 a.m

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 pagina

---

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-07-2002 Radicacion: 2002-56219 VALOR ACTO: $

Documento: OFICIO 1733 del: 30-07-2002 JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C.

Se cancela la anotacion No, 3,

ESPECIFICACION: 0764 CANCELACION EMBARGO EN PROCESO DE SEPARACION DE BIENES DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%.(SIC). (CANCELACION)

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

DE: MARTIN DE GUZMAN REYES

A: GUZMAN LINARES PABLO EMILIO X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 21-03-2013 Radicacion: 2013-27354 VALOR ACTO: $

Documento: OFICIO 264 del: 30-01-2013 JUZGADO 010 FAMILIA DE CIRCUITO D de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION REF. 2013-0007. SOLO ES TITULAR DE DERECHOS DE CUOTAS. (MEDIDA CAUTELAR)

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

A: GUZMAN LINARES PABLO EMILIO 28164 X

A: MARTIN DE GUZMAN REYES 20065515

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-09-2013 Radicacion: 2013-86474 VALOR ACTO: $

Documento: OFICIO 0911 del: 24-05-2013 JUZGADO 023 CIVIL DE CIRCUITO DE de BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO REFERENCIA: PROCESO NUMERO 11001310302320130004O 000 SOBRE EL 50% (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: QUITIAN VALBUENA MARIA EDILMA

A: MOJICA DE CUADROS LETICIA 2009591 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 12-05-2014 Radicacion: 2014-41310 VALOR ACTO: $

Documento: OFICIO 591 del: 11-04-2014 JUZGADO 10 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

Se cancela la anotacion No, 5,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO REF: 2013-0007

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

A: GUZMAN LINARES PABLO EMILIO 28164 X

A: MARTIN DE GUZMAN REYES 20065515 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: 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.

****

****

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

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

Nro Matricula: 50S-528905

DE BOGOTA ZONA SUR

Impreso el 03 de Junio de 2014 a las 11:25:54 a.m

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 pagina

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: LIQUID25 Impreso por:CONTRO18

TURNO: 2014-243978 FECHA: 12-05-2014

El Registrador Principal EDGAR JOSE NAMEN AYUB :

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA