

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

De: JULIANA HERNANDEZ PEREZ <juliana.1144@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 19 de diciembre de 2022 8:01 a. m.
Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
Asunto: RV: BUENOS DIAS,CORDIALMENTE ALLEGO AVALUO COMERCIAL DEL PROCESO DE PERTENENCIA 202000483
Datos adjuntos: Avalúo comercial 202211001.pdf; OFICIO JUZGADO 19 PAOLA SEPTIEMBRE 28 DE 2021.pdf

BUEN DIA REENVIO CORREO ELECTRONICO CON AVALUO COMERCIAL , HACIENDO CLARIDAD QUE DICHO CORREO YA SE HABIA ENVIADO EL 10 DE NOVIEMBRE EL AÑO EN CURSO, AL DESPACHO Y AL CURADOR , EL CUAL YA ACUSO DE RECIBIDO, SIN EMBARGO Y CON EL ANIMO DE AGILIZAR EL PROCESO LO ENVIO NUEVAMENTE.

De: JULIANA HERNANDEZ PEREZ <juliana.1144@hotmail.com>
Enviado: jueves, 10 de noviembre de 2022 10:33 a. m.
Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; vtl.abogadosconsultores@gmail.com <vtl.abogadosconsultores@gmail.com>
Asunto: BUENOS DIAS,CORDIALMENTE ALLEGO AVALUO COMERCIAL DEL PROCESO DE PERTENENCIA 202000483

De: Cindy Rojas García <cindy.rojas21@gmail.com>
Enviado: jueves, 10 de noviembre de 2022 12:11 a. m.
Para: juliana.1144@hotmail.com <juliana.1144@hotmail.com>; david2013quintero@gmail.com <david2013quintero@gmail.com>
Asunto: Avalúo comercial

Buena noche,

Envío adjunto el informe correspondiente al avalúo comercial del predio en la Calle 59 A Sur No. 77 - 19.

Por favor confirmar recibido.

Gracias

--

Cordialmente,

Cindy Rojas García
Ing. Catastral y Geodesta

AVALÚO COMERCIAL No. 202211001



**CALLE 59A SUR 77 19
PRIMAVERA II**

**8 DE NOVIEMBRE DE 2022
BOGOTÁ D.C.**

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. INFORMACION CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	3
4. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	4
5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	4
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	6
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	8
8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN (OBJETO DE AVALÚO).....	9
9. MÉTODOS DE AVALÚO- CALCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS.....	10
10. CONSIDERACIONES GENERALES	12
11. RESULTADO DEL AVALÚO No. 202211001	15
12. DOCUMENTOS ANEXOS	16

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	SOLICITANTE:	Luz Marina Pardo
1.2	TIPO DE INMUEBLE:	Casa - vivienda
1.3	TIPO DE AVALÚO:	Comercial
1.4	DEPARTAMENTO:	Cundinamarca.
1.5	MUNICIPIO:	Bogotá D.C.
1.6	LOCALIDAD:	19 - _Ciudad Bolívar
1.7	BARRIO/URBANIZACIÓN:	002428 - Primavera II
1.8	DIRECCION DEL PREDIO:	Calle 59 A Sur No. 77 19
1.9	DESTINACIÓN ACTUAL:	Residencial.
1.10	ÁREA DE ACTIVIDAD:	Residencial
1.11	OBJETO DE AVALUO:	Declaración de pertenencia
1.12	FECHA DE VISITA:	29/10/2022 (Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.)

2. INFORMACION CATASTRAL

DIRECCIÓN: Calle 59 A Sur No. 77 19
CHIP: AAA0018SRNN
Matricula inmobiliaria: 050S-000000
Matrícula inmobiliaria predio mayor extensión: 50S-673302

*Para el momento de la elaboración del avalúo comercial el predio no tiene asignado número de matrícula inmobiliaria.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Demanda - Declaración de pertenencia de Vivienda de Interés Social
- Certificación catastral para el predio con CHIP AAA0018SRNN
- Impuesto predial unificado para el año 2020

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1 **PROPIETARIO:** No registra del predio objeto de avalúo.
- 4.2 **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** NA
- 4.3 **MODO DE ADQUISICIÓN:** NA
- 4.4 **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 50S-0000000 (Sin FMI).
- 4.5 **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** El predio no tiene asignada una unidad jurídica definida por medio del folio de matrícula inmobiliario.

Nota. La anterior información no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector en el que se encuentra el inmueble objeto de estudio se denomina Primavera II (002428) delimitado de la siguiente manera:



Fuente: Sinupot

- **Por el Norte :** En línea quebrada por la Carrera 75 y con el sector de Urbanización La Estancia.
- **Por el Oriente :** En línea quebrada sobre la Carrera 60 B Sur y lindando con los sectores de Maria Cano y Tres Reyes
- **Por el Sur :** En línea quebrada con el Municipio de Soacha.
- **Por el Occidente :** En línea recta por la Autopista Sur y colindando con el sector de Gualoche.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

- 5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector presenta una actividad principalmente residencial, desarrollada en viviendas unifamiliares principalmente de alturas variables, en algunos costados se pueden encontrar algunos comercios de tipo vecinal o local, correspondiente a locales comerciales construidos en el primer piso viviendas tradicionales.
- 5.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA:** *Se considera moderada, no se observan proyectos urbanísticos de gran escala, sin embargo, en las zonas periféricas se observan algunos desarrollos puntuales destinados principalmente a vivienda unifamiliar, o la ampliación de las viviendas ya existentes*
- 5.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00242838 del sector que se denomina Primavera II, a la cual se le asignó estrato uno (1) mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y esta vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo a lo establecido en la Ley 142 del 11 de julio de 1994.
- 5.5 VÍAS DE ACCESO:** Para acceder al sector se cuenta con vías que hacen parte de la malla vial de la ciudad como la Autopista Sur, que se encuentra en buen estado y mantenimiento, adicionalmente cuenta internamente con circuitos de movilidad local que soportan diferentes rutas de transporte público tales como la Carrera 76 y la Calle 59 A Sur.
- 5.6 INFRAESTRUCTURA URBANA:** En el sector y cercanías se cuenta con Zonas Verdes y sitios de interés como el Hospital Pablo VI Bosa I Nivel, Colegio La Estancia, la Subestación de policía Tres Reyes, la UBA San Isidro, Colegio Compartir San Isidro, entre otras instituciones educativas y culturales.
- 5.7 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural, alumbrado público y telecomunicaciones.
- 5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La perspectiva de valorización del sector en el corto plazo es estable, teniendo en cuenta que a pesar de no encontrarse desarrollando grandes proyectos inmobiliarios, cuenta con una zona consolidada en infraestructura de vías y de transporte, además de encontrarse muy cerca de las diferentes infraestructuras urbanas y de servicios del sector.

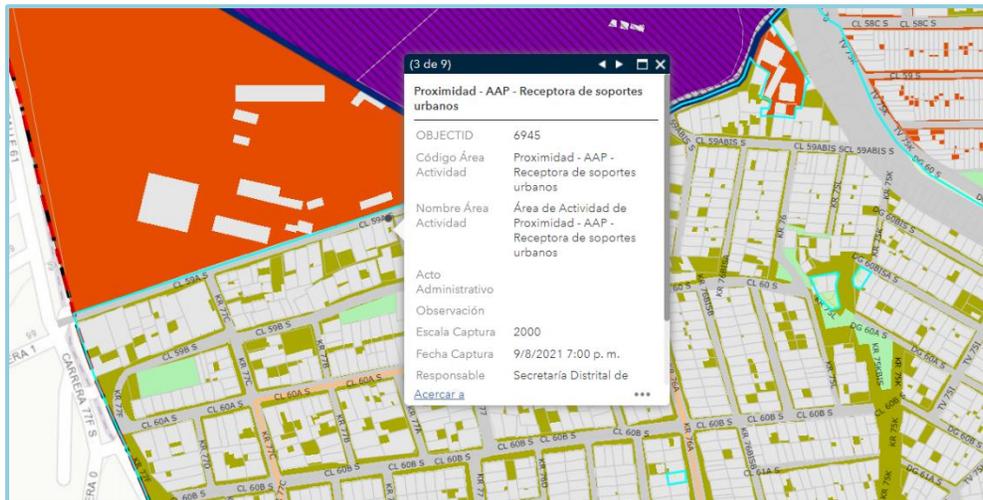
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

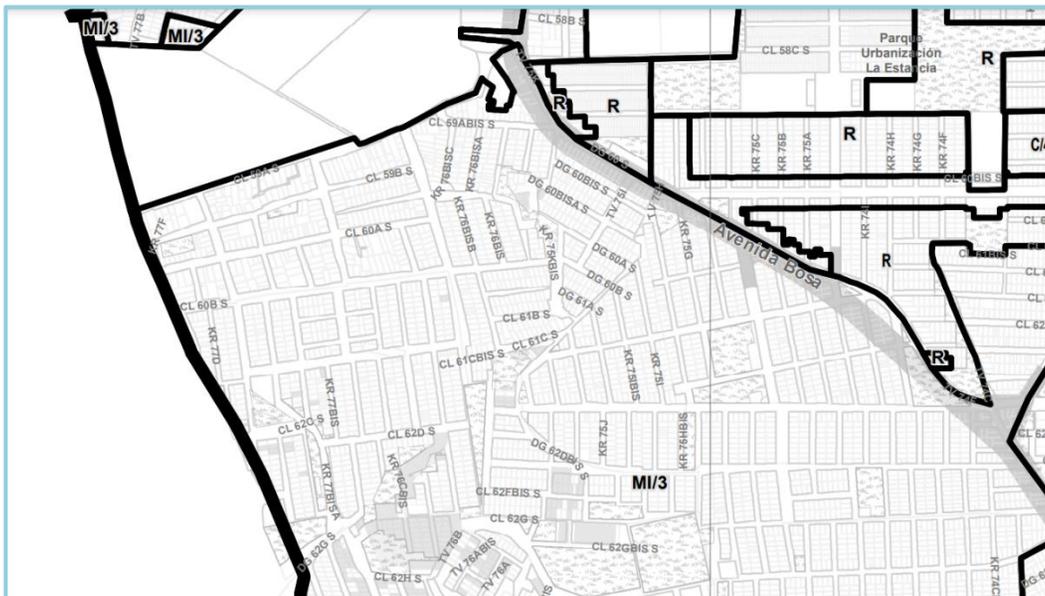
Teniendo en cuenta el Decreto 555 de 2021 (POT Bogotá):

Base
normativa

- UPL 3: Arborizadora
- Tratamiento urbanístico: Mejoramiento integral.
- Área de actividad: Proximidad AAP - Generadora de soportes urbanos
- MI/3 = Mejoramiento Integral, 3 pisos de altura



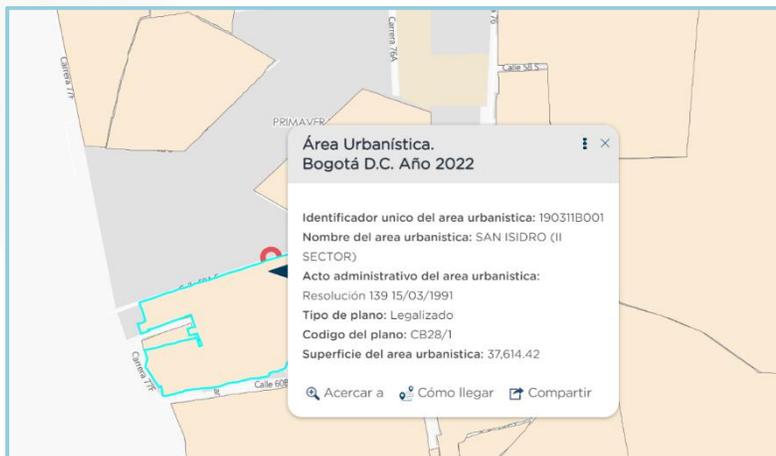
Fuente: Mapa Áreas de Actividad



Fuente: Mapa UPL-3 Arborizadora

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

6.1 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:



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

El predio se encuentra del plano de legalización del barrio denominado desarrollo San Isidro (II Sector) mediante Resolución 139 del 15 de marzo de 1991 y bajo el plano CB28/1.

6.2 USOS

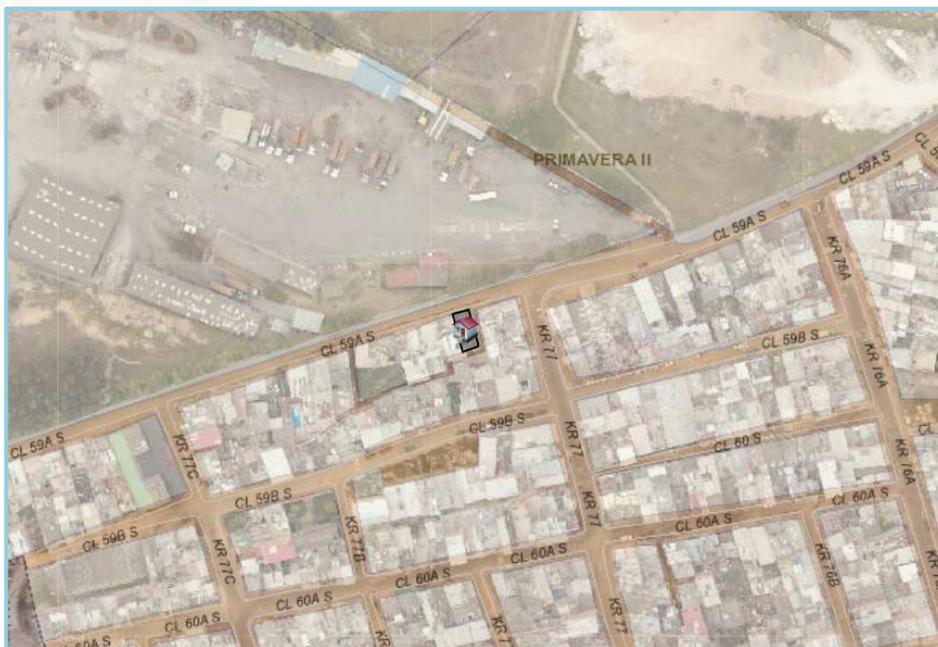
PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDO
<ul style="list-style-type: none">• Residencial unifamiliar - Bifamiliar• Residencial multifamiliar colectiva* habitacionales con servicios.	<ul style="list-style-type: none">• Comercio y servicios básicos• Comercio y servicios de oficinas y servicios de hospedaje	<ul style="list-style-type: none">• Comercio y servicios al automovil• Comercio y servicios especiales• Comercio y servicios logísticos• Industrial producción artesanal• Industria liviana

Nota: Para el uso de alguno de los anteriores, es necesario ver las restricciones y condiciones para cada uno de ellos.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 UBICACIÓN: Inmueble tipo vivienda de ubicación medianera, sobre la Calle 59 A Sur con Carrera 77.



Fuente: Base cartográfica Sinupot

7.2 LINDEROS:

Norte: En longitud aproximada de 14,00 metros con la Calle 59 A Sur No. 77 - 13

Sur: En longitud aproximada de 14,00 metros con la Calle 59 A Sur No. 77- 25

Oriente: En longitud de 7,00 metros con la Calle 59 B Sur No. 77 - 18

Occidente: En longitud de 7,00 metros sobre la Calle 59 A Sur.

Fuente: Linderos Catastrales.

7.3 TOPOGRAFÍA: El sector presenta un relieve ligeramente inclinado, pendientes de 3 a 7 %.

7.4 FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.5 FRENTE: 7,00 metros con la Calle 59A Sur.

7.6 FONDO: 14,00 metros aproximadamente.

7.7 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: No aplica.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

7.8SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con acometidas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía e internet, gas natural y alumbrado público.

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN (OBJETO DE AVALÚO)

8.1 DESCRIPCIÓN:

Una casa con tres pisos bajo cubierta ubicada en el barrio Las Lomas.

Cimentación:	Concreto.
Armazón:	Vigas de hierro y concreto.
Cubierta:	Placa de concreto.
Fachada:	Ladrillo a la vista.
Muros:	Pañete, estuco y pintura al vinilo. Bloque a la vista.
Pisos:	Tableta cerámica. Concreto afinado.
Cielo raso:	Plancha en concreto a la vista.
Cocina:	Cocina sencilla de tamaño mediano, mesón en concreto y enchape. Muros y pisos enchapados, sin mobiliario inferior o superior.
Baños:	Sencillo, con mobiliario de inodoro, lavamanos tipo estándar, sin división con ducha. Paredes y muros enchapados.
Carpintería madera:	Puertas de interiores,
Carpintería metálica:	Puertas de acceso al inmueble y perfilería.
Conservación:	Buena.
Distribución:	<u>Primer piso:</u> Garaje, 4 habitaciones, sala, comedor, cocina, baño, zona de ropas. <u>Segundo piso:</u> Terraza

Edad aproximada de la construcción: 25 años aproximadamente.

Fuente: Año aproximado según la base catastral.

8.2 ÁREAS

CONSTRUCCIÓN (M2)	TERRENO (M2)
76,9	98

Fuente: Información catastral.

8.3EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

8.4OTROS: No aplica

9

9. MÉTODOS DE AVALÚO- CALCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

9.1 VALOR DEL TERRENO:

Se realizó un estudio de mercado con predios de similares características en el mismo sector de Primavera II y sectores inmediatamente aledaños en general en Ismael Perdomo, a los valores resultantes de m² de terreno después de la previa depuración y descuento de construcciones, se les aplica el tratamiento estadístico determinado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, con este valor se procede a calcular el valor comercial del terreno del predio objeto de avalúo.

Se toma como marco normativo la resolución 620 de 2008 en la cual se define el método de comparación o de mercado en su artículo 1°:

“ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O 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”.

Para el estudio de mercado se toman al final de la búsqueda 3 ofertas comparables después de una búsqueda amplia de inmuebles y su debida depuración, con estas se llega a un análisis final donde el valor de terreno oscila entre los \$2.000.000 y los \$2.400.000. Se obtiene un promedio de \$2.196.794, se obtiene un coeficiente de variación de 7,42%, siendo lo adecuado y permitido por la Resolución 620, Así mismo se concluye un límite inferior de \$2.033.838 y un límite superior de \$2.359.749 y se adopta finalmente un valor de \$2.1970.000, teniendo en cuenta que los predios dentro del estudio presentan condiciones comparables de accesibilidad, área y norma urbanística.

El predio objeto de estudio tiene frente sobre una vía interna a diferencia de las muestras obtenidas, con condiciones normativas en su edificabilidad relativamente mejores.

9.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC “ARTÍCULO 3o. 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, 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...”.

El valor de reposición tomado se encuentra definidos para este tipo de

10

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

construcciones en diferentes portales inmobiliarios y son de uso común.

Seguido a esto se aplica lo que establece la resolución 620 de 2008 del IGAC en su artículo 37:

“ARTÍCULO 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios... (). Depreciación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini... (). Teniendo en cuenta lo observado al momento de la visita técnica al inmueble.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	25	100	25,00%	2,5	22,43%	\$ 1.280.000	\$287.159	\$992.841	\$ 993.000

Adoptándose un valor de \$993.000 para la construcción, teniendo en cuenta su edad aparente, y su estado de conservación que al momento de la visita técnica se aprecia una remodelación reciente.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Partiendo del informe previo presentado se tienen en cuenta otras consideraciones importantes al momento de realizar el avalúo presentado.

Se tienen en cuenta para el estudio de mercado predios con características similares en cuanto a norma, área, ubicación.

Así mismo el avalúo se somete a lo dispuesto en la normatividad colombiana para la ejecución de avalúos comerciales como lo es el Decreto 1420 de 1998, expedido por el Ministerio de Hacienda y de Desarrollo económico, la Resolución 620 de 2008, reglamentada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual determina las metodologías pertinentes para la ejecución de los avalúos, la Ley 1673 de 2013 reglamentada por el Congreso de Colombia, la cual reglamenta la actividad de evaluador.

El valor establecido es el corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Se tienen en cuenta las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector, como también las condiciones del sector tales como servicios de transporte, vías, servicios públicos, seguridad y desarrollo económico.

Así mismo se contemplan características propias del inmueble como acabados, vetustez, estado de conservación, distribución y funcionalidad.

El área del inmueble fue tomada de los documentos suministrados y no se debe entender que se ha efectuado un levantamiento arquitectónico del inmueble, ni se han detallado los planos de este.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

REQUISITOS ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

Nombre: CINDY YOLIMAR ROJAS GARCÍA
IDENTIFICADA CON LA C.C. #1.026.277.148 expedida en Bogotá D.C.
RAA: AVAL-1026277148
DIRECCION CORRESPONDENCIA: KR 72 BIS No. 152 B 25 T4 AP 505
TELEFONO Y CELULAR: 3213501590

- *La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*

NO HE REALIZADO PUBLICACIONES

- *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*

El evaluador certifica que en el tiempo que desarrollo su profesión como funcionario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB y como independiente realizó en total más de 1.000 avalúos para los procesos de adquisición de predios por parte del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, la Caja de la Vivienda Popular - CVP, el Acueducto de Bogotá de los cuales algunos fueron utilizados como prueba pericial en los casos que llegaron al proceso de expropiación. De manera particular se puede enunciar el proceso 110013103042200800033-03 del Tribunal superior de Bogotá Sala civil, entre otros.

- *Si he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*

NO, HE SIDO DESIGNADA, EN PROCESO ANTERIORES.

- *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

NO ME ENCUENTRO INCURSO DE LAS CUASALES CONTENIDAD EN EL ARTICULO 50, EN LO PERTINENTE.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

- *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

LOS EXAMENES, METODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES APLICADOS SON LOS MISMOS QUE HE VENIDO UTILIZANDO EN LOS RESPECTIVOS AVALUOS

- *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

LOS EXAMENES, METODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES APLICADOS SON LOS MISMO QUE REGULARMENTE UTILIZO EN EL EJERCICO DE MI PROFESION.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

11. RESULTADO DEL AVALÚO No. 202211001

NOMENCLATURA:

CALLE 59A SUR 77 19

ITEM	UND	ÁREA	VALOR	SUBTOTAL
Construcción	M ²	76,9	\$ 993.000	\$ 76.361.700
Terreno	M ²	98	\$ 2.197.000	\$ 215.306.000
TOTAL				\$ 291.667.700
TOTAL REDONDEADO				\$ 291.700.000

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CTE.

Nota: El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

FECHA: 8 de Noviembre de 2022

ELABORADO POR:



Cindy Yolimar Rojas García
Profesional Avaluador
Ingeniera Catastral y Geodesta
Especialista en avalúos
AVAL-1026277148 (RAA)

12. DOCUMENTOS ANEXOS

- Estudio de mercado
- Registro Fotográfico
- Certificación RAA

ESTUDIO DE MERCADO AVALÚO No. 202211001

No.	UBICACIÓN	TIPO DE INMUEBLE	VALOR INICIAL	VALOR FINAL	% NEGOCIACIÓN	UBICACIÓN (MED/ESQ)	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	VETUSTEZ	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO	VR UNITARIO TERRENO	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	Ismael Perdomo	Casa	\$ 380.000.000	\$ 370.000.000	2,6%	Medianero	72	288	30	100	2.5	\$ 1.009.000	\$ 747.000	\$ 215.136.000	\$ 154.864.000	\$ 2.150.889	KW Red Keller Williams	3166183100	5/11/2022	Casa de 4 pisos, con diferentes apartamentos en los 3 primeros pisos, ultimo von terraza.	
2	Ismael Perdomo	Casa	\$ 150.000.000	\$ 145.000.000	3,3%	Medianero	36	72	20	70	2	\$ 1.037.000	\$ 825.000	\$ 59.400.000	\$ 85.600.000	\$ 2.377.778	Vicus Tienda Inmobiliaria SAS	3163827106	5/11/2022	Casa piso uno con sala comedor, cocina semi integral abierta, habitación y baño segundo piso con 2 habitaciones y patio.	
3	Ismael Perdomo	Casa	\$ 280.000.000	\$ 275.000.000	1,8%	Esquinera	70	180	30	100	3	\$ 1.101.000	\$ 726.000	\$ 130.680.000	\$ 144.320.000	\$ 2.061.714	RV inmobiliaria	3115737472	5/11/2022	Casa de dos niveles sala comedor cocina, tres alcobas dos baños.	
																PROMEDIO	\$ 2.196.794				
																DESVIACIÓN EST.	\$ 162.955				
																VAR.	7,42%				
																LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.359.749				
																LÍMITE INFERIOR	\$ 2.033.838				
																ADOPTADO	\$ 2.197.000				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fecha	7 de noviembre de 2022
Predio	Calle 59 A Sur No. 77 19



Fachada



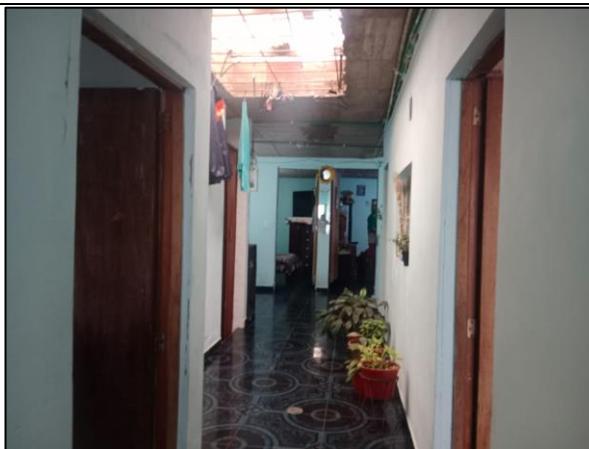
Entorno



Entorno



Acceso



Hall



Habitación

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fecha	7 de noviembre de 2022
Predio	Calle 59 A Sur No. 77 19



Habitación



Cocina



Vista general



Comedor



Habitación



Baño

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fecha	7 de noviembre de 2022
Predio	Calle 59 A Sur No. 77 19



Depósito



Depósito



Acceso 2º piso



Acceso 2º piso



Terraza



Terraza



PIN de Validación: b2100ab1



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



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) CINDY YOLIMAR ROJAS GARCÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026277148, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1026277148.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CINDY YOLIMAR ROJAS GARCÍA 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
02 Jun 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
02 Jun 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
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2100ab1



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jun 2017

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
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

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 Ene 2018

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
12 Ene 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2100ab1



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 118 NO. 89 B 51
Teléfono: 3213501590
Correo Electrónico: cindy.rojas21@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) CINDY YOLIMAR ROJAS GARCÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026277148.

El(la) señor(a) CINDY YOLIMAR ROJAS GARCÍA 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

b2100ab1

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Señor

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

REF: Proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio
de: LUZ MARINA PARDO

VICENTE CORDOBA E INDETERMINADOS

RADICADO: 202000483

JULIANA HERNANDEZ PEREZ, Obrando en calidad de apoderada de la parte demandante, muy respetuosamente allego a su despacho, certificado de tradición y libertad donde se puede evidenciar en la anotación numero 036 el debido registro de la demanda de pertenencia de fecha 14 de enero de 2021.

Presento anexo de acuerdo a lo ordenado por el despacho, en el auto del 16 de septiembre de 2021.

ANEXOS

1- 1 certificado de tradición y libertad de mayor extensión y del cual hace parte el inmueble objeto de usucapión.

agradezco la atención prestada.

Del señor juez

Atentamente;



JULIANA HERNANDEZ PEREZ
C.C 39.811.173
T.P 323738 del C.S.J
Teléfono 3112431408
Calle 2 A sur No. 5 A 57 de Soacha

