

**JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE**  
Avaluator R.A.A. AVAL79452450  
avaluos.jroca@gmail.com Cel: 316 473 0427

Bogotá D. C., 22 de febrero de 2022

Señor(a)  
GLORIA QUIÑONEZ ARIAS  
JOSÉ QUIÑONEZ ARIAS  
Ciudad

Estimado(a) Señor(a):

De acuerdo a su solicitud, tengo el gusto de hacerle entrega del Avalúo Comercial del siguiente inmueble:

TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO
DIRECCION	CL 13 SUR #24 G 38 TA AP 202
CIUDAD	BOGOTA
MATRICULA INMOBILIARIA	50S-40233529
MUNICIPIO	BOGOTÁ D. C.

Cualquier información o aclaración adicional, estoy dispuesto a atenderla en el momento en que usted crea conveniente.

El presente informe es con destino exclusivo a los solicitantes antes mencionados o a su orden.

Entre tanto, agradezco la confianza depositada en mis servicios.

Cordialmente,

**Original firmado por JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE**

**JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE**

Registro Abierto de Avaluadores

R.A.A. AVAL-79452450

Cel 316 4730427

[avaluos.jroca@gmail.com](mailto:avaluos.jroca@gmail.com)

*JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE  
Avaluator R.A.A. AVAL79452450  
avaluos.jroca@gmail.com Cel: 316 473 0427*

**AVALUO COMERCIAL  
INMUEBLE UBICADO EN LA  
CL 13 SUR #24 G 38 TORRE A AP 202  
CONJUNTO "SANTA ISABEL DEL RESTREPO" P. H.  
EN EL SECTOR DE RESTREPO  
DE LA CIUDAD DE BOGOTA. D.C.**



**SOLICITANTES**

**GLORIA QUIÑONEZ  
JOSE QUIÑONEZ**

**22 DE FEBRERO DE 2022**

## **CONTENIDO**

<b>1</b>	<b>INFORMACIÓN BÁSICA.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE TITULACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>FUNDAMENTOS GENERALES.....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>METODOLOGÍA APLICADA .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>26</b>

## **1 INFORMACIÓN BÁSICA**

### **1.1 TIPO DE INMUEBLE**

Apartamento en edificación sometida al régimen de propiedad horizontal.

### **1.2 CLASE DE AVALÚO Y JUSTIFICACIÓN**

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial actual de los inmuebles, al cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características y dotaciones, normas urbanísticas y mercado inmobiliario para predios similares, siendo éste el más apropiado para operaciones comerciales de **compra y venta** de inmuebles de este tipo.

El presente avalúo se realiza de conformidad y para los fines establecidos en el artículo 406 del Código General del Proceso.

El alcance del avalúo es hacer parte del proceso divisorio 2018-0097800

### **1.3 LOCALIZACIÓN**

#### **1.3.1 DEPARTAMENTO**

CUNDINAMARCA

#### **1.3.2 CIUDAD**

BOGOTÁ D. C.

#### **1.3.3 UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL**

RESTREPO

#### **1.3.4 BARRIO CATASTRAL**

002104-RESTREPO OCCIDENTAL

#### **1.3.5 DIRECCIÓN**

CL 13 SUR #24 G 38 TORRE A AP 202

### **1.4 DESTINACIÓN ECONÓMICA**

El inmueble avaluado actualmente se encuentra ocupado y está destinado al uso de vivienda familiar.

### **1.5 DOCUMENTACION SUMINISTRADA**

- Copia de Certificado de tradición y libertad del inmueble con No. de Matrícula: 50S-40233529 expedido el 15 de febrero de 2022.
- Copia de escritura pública 551 del 29 de junio de 2017 de la notaría única de Cáqueza

- Factura de impuesto predial Año Gravable 2022 predio con matricula inmobiliaria 50S-40233529.

### **1.6 SOLICITANTE**

El presente avalúo se lleva a cabo por solicitud de:

GLORIA QUIÑONEZ ARIAS  
JOSÉ QUIÑONEZ ARIAS

### **1.7 FECHA DE VISITA**

15 de febrero de 2022

### **1.8 FECHA DEL INFORME**

22 de febrero de 2022

### **1.9 INDICADORES ECONÓMICOS**

U. V. R.	\$ 292,6377
Salario mínimo	\$1'000,000.00
Tasa representativa del mercado	\$ 3.927.25
<b>Fecha</b>	<b>22 de febrero de 2022</b>

**Fuente:** [www.banrep.gov.co](http://www.banrep.gov.co)

## **2 INFORMACIÓN SOBRE TITULACIÓN**

### **2.1 PROPIETARIO**

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACION</b>	<b>%</b>
HERNANDEZ QUIÑONES DAVID ESTEBAN	CC 1125289151	6.25
HERNANDEZ QUIÑONES LUIS FERNANDO	CC 1125288284	6.25
QUIÑONES ARIAS JOSE VICENTE	CC 19468174	12.5
QUIÑONES ARIAS JOSE HENRY	CC 79308230	12.5
QUIÑONES ARIAS LADY RUTH	CC 51686485	12.5
QUIÑONES ARIAS MERY GLORIA	CC 51628904	12.5
QUIÑONES ARIAS NUBIA CEIRA	CC 52210080	12.5
QUIÑONES ARIAS LILY MYRIAM	CC 41726342	12.5
QUIÑONES DE QUIROGA ROSA EMPERATRIZ	CC 41685411	12.5

### **2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN**

Escritura pública 551 del 29 de junio de 2017 de la notaría única de Cáqueza.  
(Adjudicación en sucesión)

### **2.3 MATRICULA INMOBILIARIA**

50S – 40233529

### **2.4 CEDULA CATASTRAL**

002104800500102002

### **2.5 CÓDIGO CHIP**

AAA0012LOHY

### **2.6 PROPIEDAD HORIZONTAL**

Escritura 1518 del 2 de mayo de 1995 otorgada por la notaria 19 de Bogotá D. C.

Escritura 2000 del 6 de junio de 1995 otorgada por la notaria 19 de Bogotá D. C. (Adición)

Escritura 5264 del 4 de diciembre de 1995 otorgada por la notaria 19 de Bogotá D. C. (Adición)

Escritura 2138 del 27 de marzo de 2003 otorgada por la notaria 19 de Bogotá D. C. (Reforma)

Escritura 13093 del 9 de diciembre de 2005 otorgada por la notaria 19 de Bogotá D. C. (Adición)

## **2.7 OBSERVACIONES JURÍDICAS**

- Oficio 1912 del 13-08-2019 Juzgado 004 Civil Municipal de Bogotá D. C.  
Embargo proceso divisorio 2018-00978

## **2.8 FUENTE DE DATOS**

Información extraída de los documentos suministrados y resalto que **NO** constituye un estudio jurídico de la tradición del inmueble.

### **3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

#### **3.1 GENERALIDADES**

La localidad tomó su nombre del precursor Antonio Nariño, traductor de los derechos del hombre, quien vivió una etapa de su vida en una hacienda ubicada en parte del terreno que actualmente conforma la localidad.

La historia de la misma tiene raíces a mediados del siglo pasado, a las orillas del río Fucha, donde se establecieron haciendas de los ciudadanos capitalinos para la recreación y el esparcimiento. Entre éstas se encontraban la quinta de Nariño, Osorio, La Fragüita, la Fragua, Llano de Mesa y otras haciendas distribuidas a lo largo de la ribera del río, donde se pescaba, nadaba y se mantenía un contacto estrecho con la naturaleza.

Según la referencia y las historias recogidas por antiguos habitantes, se reconoce el sector del barrio San Antonio como uno de los más antiguos asentamientos de la localidad. A su vez, se considera que este sector fue un centro de referencia del sur de la capital en los años treinta, al igual que San Cristóbal.

El sector de Luna Park fue ampliamente conocido por los bogotanos durante los años treinta a cincuenta, debido a que el río Fucha cubría humedales, lo cual favoreció la formación del Lago Luna Park, que fue un sitio de recreo en aquella época. Esta zona progresivamente fue desecándose y rellenándose, siendo canalizado el cuerpo de agua alrededor de 1969.

La localidad Antonio Nariño ha sido paso obligado para los inmigrantes hacia la zona centro y norte de la ciudad; es un punto de referencia agrícola de la zona del Tequendama y de los Llanos Orientales, de ahí la antigüedad de las plazas de mercados de los barrios Restrepo y del Santander.

La expansión poblacional se da desde los barrios San Antonio, Santander, Restrepo y La Fragua. El barrio Restrepo data de 1935; según escritura pública, existía un terreno de una urbanizadora llamada La Urbana, que asignó los lotes para venta al sector popular, provistos para zona de huerta, en promedio de 200 metros cuadrados. En la zona del barrio Santander se evidencian algunos terrenos que no fueron construidos en su totalidad; actualmente están adecuados como talleres. Los barrios más recientes son Villa Mayor y Cinco de Noviembre, que datan de la década del setenta.

Con el desarrollo de Chapinero y su acelerado progreso urbanístico, se puso en la mira la zona norte de la ciudad. Este factor fue por muchos años la causa del letargo de la zona, pese a sus condiciones urbanísticas.

Posteriormente, se reinicia el crecimiento hacia el sur y se le imprime dinamismo al sector hasta convertirse en uno de los actuales polos de desarrollo de la capital.

En cuanto a los acuerdos que dan nacimiento a las alcaldías se destacan los siguientes: el Acuerdo 26 de 1972 crea dieciséis Alcaldías Menores del Distrito Especial de Bogotá, pasando Antonio Nariño a integrar, con otros barrios circunvecinos, la Alcaldía Menor de Antonio Nariño, administrada por el alcalde menor, correspondiéndole como nomenclatura el número 15, con límites determinados, y siendo ratificada mediante el Acuerdo 8 de 1977. Posteriormente, la Constitución de 1991 le dio a Bogotá el carácter de Distrito Capital; en 1992 la Ley 1ª reglamentó las funciones de la Junta Administradora Local, de los Fondos de Desarrollo Local y de los alcaldes locales, y determinó la asignación presupuestal de las localidades. Por medio de los acuerdos 2 y 6 de 1992, el Concejo Distrital definió el número, la jurisdicción y las competencias de las JAL.

Bajo esta normativa se constituyó la localidad de Antonio Nariño, conservando sus límites y nomenclatura, administrada por el alcalde local y la Junta Administradora Local, con un total de 9 ediles. Finalmente, el Decreto-Ley 1421 determina el régimen político, administrativo y fiscal bajo el cual operan hasta hoy las localidades del Distrito.

**Fuente:** Recorriendo Antonio Nariño Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá 2004.

### **3.2 LOCALIZACIÓN**

El inmueble objeto del avalúo se localiza en el centro oriente de la ciudad de Bogotá en la Unidad de Planeamiento Local RESTREPO, la cual se encuentra delimitada así:

Por el Norte:	Con calle 8ª Sur y calle 1ª
Por el Oriente:	Con la carrera 10ª
Por el Sur:	Con la Diagonal 48 sur
Por el Occidente:	Con la transversal 35 (Autopista Sur)

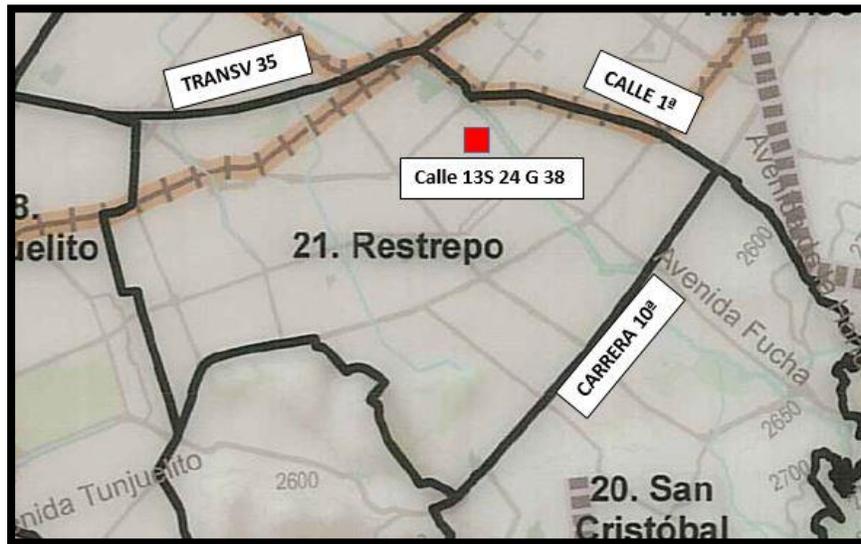
**Fuente:** POT. Decreto 555 de 2021

### 3.2.1 PLANO DE LOCALIZACIÓN



Plano de ubicación aproximada del inmueble, dentro del perímetro urbano de la ciudad.

### 3.2.2 SECTOR CATASTRAL



Plano de ubicación aproximada del inmueble dentro de la Unidad de Planeamiento Local

**Fuente:** Mapa CG-2.2 Unidades de Planeamiento Local – Secretaria Distrital de Planeación

### **3.3 BARRIOS ADYACENTES**

Restrepo, La Fragüita, Santander, Centenario, Santa Isabel, Olaya Herrera.

### **3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

La UPL Restrepo cuenta con zonas de importante actividad comercial como el sector del Restrepo y con vías arteriales que le permiten una buena comunicación con el resto de la ciudad, por lo cual esta UPL es estratégica para la economía de la ciudad.

La UPL cuenta con áreas de comercio importantes para el empleo de la zona, en el Restrepo y el Olaya, y se conecta con otras zonas de gran actividad a lo largo de la autopista Sur, el 20 de Julio a través de la avenida Primero de Mayo y el Quiroga a través de la avenida Caracas

### **3.5 TIPOS DE EDIFICACIONES**

Las edificaciones predominantes en el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, son viviendas tradicionales de dos o tres pisos no propiedad horizontal, algunos con local comercial en primer piso, con edades de más de 40 años, pero se evidencia una renovación con conjuntos residenciales de edificios de apartamentos y algunos conjuntos de casas, bajo el régimen de propiedad horizontal.

### **3.6 ESTRATIFICACION**

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00210480, a la cual se le asignó el estrato tres (3), mediante el decreto 551 de 12 de septiembre de 2019.

### **3.7 VIAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR**

La UPL Restrepo tiene unas buenas condiciones de accesibilidad hacia el resto de la ciudad y en su interior, entre los barrios de vivienda y las zonas comerciales. La rodean y atraviesan algunas de las vías de la malla vial arterial más importantes para la ciudad y la región, y además cuenta con vías intermedias como la avenida Mariscal Sucre que mejoran la accesibilidad vial interna y externa. Debido a que las vías intermedias y locales complementan la conectividad al interior de los barrios.

La Avenida Ciudad de Quito (carrera 30 – autopista Sur), límite nor-occidental de la UPL.

- La Avenida Fucha (calle 11 sur), que conecta desde la Avenida del Sur hasta la avenida de la Hortúa al norte de la UPL.

La Avenida de la Hortúa, que conecta desde la avenida fucha hacia el oriente.

- La Avenida Caracas.
- La Avenida Primero de Mayo.
- La Avenida General Santander (carrera 27)
- La Avenida Jorge Gaitán Cortés.

### **3.8 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA**

Dentro de la UPL la mayoría de los equipamientos encontrados son los destinados a salud y a educación, seguidos por los de bienestar social y los culturales. Existen otros equipamientos en menor cantidad destinados a recreación y deporte, seguridad ciudadana entre otros.

### **3.9 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas natural.

### **3.10 TRANSPORTE PÚBLICO**

La UPL cuenta como principales vías para el transporte público las troncales de transmilenio en la Avenida Caracas y en la Avenida Ciudad de Quito (carrera 30-Autopista Sur).

De igual manera cuenta con una gran variedad de rutas del Sistema Integrado de Transporte SITP que circula por la red vial arterial que cubre toda la UPZ.

### **3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA**

El sector se caracteriza por una importante actividad de construcción, situación que en parte obedece a la dinámica inmobiliaria de cambio de vivienda en NPH (casas tradicionales) a vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal PH, en altura.

Aunque se encuentran construcciones con alturas hasta 6 pisos, algunos sectores de vivienda conservan su altura original de entre 1 y 2 pisos.

Otros sectores, como el barrio La Fragua tiene altura de entre 3 y 4 pisos, mientras que en otras zonas, como la del sector en la que se encuentra el inmueble objeto de avalúo, se han construido multifamiliares de hasta 6 pisos.



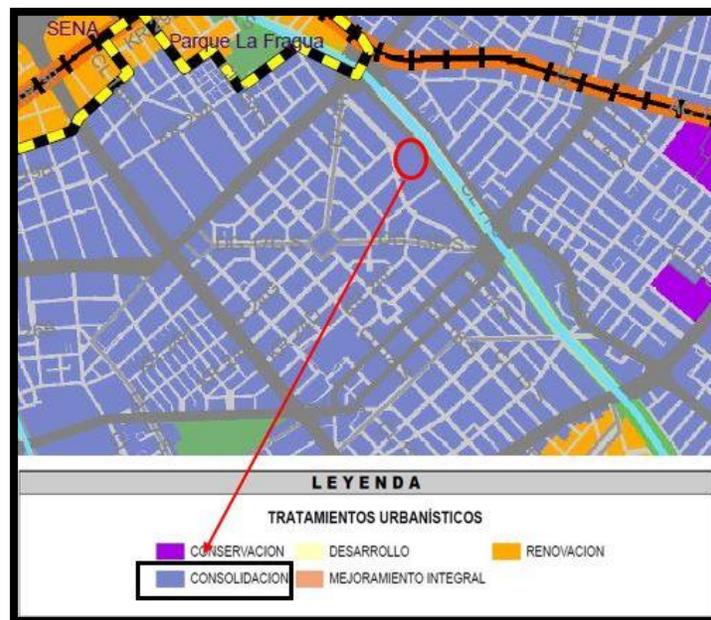
se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Se compone de dos zonas:

**a. Zona generadora de soportes urbanos.** Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

**b. Zona receptora de soportes urbanos.** Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.

### 3.13.2 TRATAMIENTO URBANÍSTICO



## SUBCAPÍTULO 2 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS SECCIÓN 5

### TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN

**Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación.** Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes 6 planeados, mediante:

1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.
2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.

**Artículo 309. *Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación.***

El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es 'el señalado en el **Mapa CU-5. 1. "Tratamientos urbanísticos"** del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.
2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.
3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.
4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.

Según la anterior normatividad, el uso actual, residencial, es el permitido en la norma y es en mi concepto el mejor y mayor uso del inmueble avaluado por estar sometido al régimen de propiedad horizontal.

**NOTA:** Gráficos adicionados y modificados para efectos ilustrativos.

#### **4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

<b>4.1 TIPO</b>	Conjunto o agrupación de edificaciones en altura de tipo multifamiliar sometido al régimen de propiedad horizontal
<b>4.2 NOMBRE</b>	Conjunto Residencial Santa Isabel del Restrepo P. H.
<b>4.3 DESTINO</b>	Residencial
<b>4.4 NÚMERO DE TORRES</b>	Cuatro (4)
<b>4.5 NÚMERO DE PISOS</b>	Cinco (5) y un (1) semisótano
<b>4.6 NÚMERO DE UNIDADES</b>	Ciento ochenta y siete (187) apartamentos
<b>4.7 EDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	Veintisiete (27) años aproximadamente.
<b>4.8 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS</b>	Tipo medio
<b>4.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Buen estado de conservación
<b>4.10 UBICACIÓN DE LA UNIDAD DENTRO DEL EDIFICIO</b>	El apartamento se ubica en el piso segundo de la torre A identificado con el número 202
<b>4.11 EQUIPOS Y DOTACIÓN COMÚN</b>	El conjunto cuenta con dos salones comunales, Parque infantil, Cámaras de Vigilancia, citófonos, tanque de reserva de agua, bombas.
<b>4.12 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	2.111 % (respecto a la torre A) 0.520 % (respecto al conjunto) según escritura pública 2000 del 8 de junio de 1995. Adición al reglamento de propiedad horizontal.

**Fuentes de información:** Documentos suministrados y observaciones visita técnica

## 5 INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE



### Ubicación específica del Inmueble

Fuente: mapas.bogota.gov.co

Líneas de referencia de linderos son ilustrativas

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra en la CL 13 S #24G 38 Conjunto Residencial "Santa Isabel del Restrepo" P.H. Torre A Apartamento 202. El lote sobre la que se encuentra la edificación es medianero, de forma irregular. El apartamento cuenta con los usos exclusivos del parqueadero No. 95 y el depósito No. 66 ubicados en el semisótano de la torre A.

### 5.1 DELIMITACIÓN DE LA ZONA

NORTE : CL 11 Sur o canalización del río San Cristóbal

ORIENTE : KR 24 D

SUR : CL 13 sur

OCCIDENTE : KR 27

### 5.2 LINDEROS

Los linderos tanto generales como específicos de las unidades materia de estudio, se encuentran consignados en los respectivos títulos de adquisición y reglamento de propiedad horizontal.

### **5.3 ÁREAS PRIVADAS**

Cincuenta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados. (57.47 m<sup>2</sup>)

**Nota(1):** Para el presente avalúo se toma el área que aparece en el certificado de tradición y libertad, de acuerdo a la normatividad vigente emitida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Resolución 2.555 del 28 de septiembre de 1988), se avalúa sobre el área privada.

**Fuente:** Datos tomados por los documentos suministrados por el solicitante y verificados el día de la visita de inspección por parte del Perito Avaluador.

### **5.4 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE**

El inmueble objeto del presente avalúo tiene un área construida total de sesenta y dos punto cero siete metros cuadrados (62.07 m<sup>2</sup>) y área privada de cincuenta y siete punto cuarenta y siete (57.47 m<sup>2</sup>) de un (1) nivel en el segundo piso de la torre A identificado con el número 202 y tiene como dependencias:

- Hall de acceso
- Salón-comedor
- Baño social
- Cocina
- Alcoba principal con baño
- Alcoba auxiliar
- Estudio o alcoba (sin closet)

El inmueble cuenta con los usos exclusivos del garaje número 95, (es independiente y se encuentra debidamente pavimentado y demarcado) y del depósito número 66, que se encuentran en el semisótano.

Ver anexo fotográfico para mayor detalle.

### **5.5 DESCRIPCIÓN DE ACABADOS**

<b>FACHADA</b>	Ladrillo prensado a la vista y estuco y pintura.
<b>CIELO RASO</b>	En listones de madera machihembrada
<b>PISOS</b>	Salón comedor y alcobas en baldosa cerámica de 34 x 34 cm. Cocina en baldosa cerámica de 46 x 46 cm y baños en baldosa de 42 x 42 cm
<b>MUEBLES</b>	Closets de madera en dos alcobas.
<b>BAÑOS</b>	Sanitarios sencillos de la edad del inmueble. Mueble alto y bajo en fórmica, Espejo. Muros y ducha

	enchapados en baldosa 36 x 24 cm. Techo en madera machihembrada. División en perfil de aluminio
<b>PAREDES</b>	Estucadas y pintadas
<b>VENTANAS</b>	En perfil de aluminio con reja de hierro
<b>PUERTAS</b>	Exterior metálica e interior de madera.
<b>COCINA</b>	Tipo cerrada no integral, muebles alto y bajo en fórmica, mesón y lavaplatos en acero inoxidable, muros en enchape de 20 x 30 cm.
<b>ACABADOS</b>	Sencillos

**Nota 1:** Los detalles particulares de cada dependencia se podrán apreciar claramente en el registro fotográfico anexo.

#### **5.5.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

El inmueble en general presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

#### **5.5.2 SERVICIOS PÚBLICOS**

La propiedad horizontal cuenta con acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

**-Fuentes de información:** Documentos suministrados y observaciones visita técnica.

## **6 FUNDAMENTOS GENERALES**

- Actualmente ejerzo como Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores con el AVAL-79452450, según lo exigido por la ley 1673 de 2013.
- El avaluador provee planos y/o fotografías para mostrar dimensiones y ubicación aproximadas para ayudar al lector a interpretar el informe, a visualizar la propiedad y el entendimiento del mismo.
- Según la normatividad vigente emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Decreto 1420 del 24 de julio de 1998), los avalúos comerciales se deben valorar por el área que aparece en los documentos públicos y que se encuentre legalmente constituida.
- De conformidad con el numeral 7 del artículo 2º del decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar en efectivo y a recibir DE CONTADO por una propiedad determinada en una transacción libre de todo tipo de financiación, y de restricciones de mercado que les permite actuar con libertad para negociar.
- El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte la propiedad avaluada o al título legal de la misma (Escritura) y el avaluador asume que la escritura es buena y negociable y por ende no da ninguna opinión acerca de la misma.
- El presente avalúo comercial se realiza teniendo en cuenta el estado actual de conservación y mantenimiento de la edificación sin considerar los equipos, las divisiones modulares, ni el mobiliario existente en dichos inmuebles.

- El avaluador ha tomado en cuenta consideración factores que han tenido impacto en el valor al momento de estimar el precio en este reporte. El avaluador conscientemente no ha retenido ninguna información importante en el informe y cree de buena fe que las afirmaciones y la información contenida en este reporte son ciertas y correctas.
- El avaluador no tiene interés presente ni futuro en la propiedad objeto de este informe y no tiene interés personal ni está parcializado hacia algunas de las partes involucradas.
- En ningún caso el avaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.
- Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- El análisis, opiniones y conclusiones, al igual que este informe han sido preparadas de conformidad con los Conceptos y Principios Generales de Valuación.

## **CERTIFICACION DEL PERITO AVALUADOR**

En mi calidad de Perito Avaluador del inmueble ubicado en área urbana de Bogotá D. C., en la CL 13 SUR #24 G 38 TORRE A AP 202, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40233529, cédula catastral 002104800500102002 y CHIP CHIP AAA0012LOHY, de conformidad con Avalúo Comercial cuya visita realicé el 15 de febrero de 2022, por solicitud de la de la señora GLORIA QUIÑONEZ y el señor JOSÉ QUIÑONEZ; me permito hacer las siguientes declaraciones bajo la gravedad de juramento, conforme a lo estipulado en el Artículo 226 del Código General del Proceso:

Mi identidad es como quedó indicada en el presente escrito y en el avalúo comercial realizado al bien inmueble antes mencionado,

1. Actualmente ejerzo como Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con el AVAL 79452450.
2. Expreso bajo juramento que no me encuentro incurso en ninguno de las causales contenidas en el artículo 50 en lo pertinente, del Código General del Proceso.
3. Que el Valuador, no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
4. Que en el mejor de mi conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
5. Declaro que el método valuatorio empleado es el adecuado para inmuebles como el del objeto del presente informe, de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y lo he utilizado en peritajes anteriores.
6. Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
7. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Valuador", de la ley 1673 del 2013
8. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo

tanto no es de mi responsabilidad de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

9. Para el informe Valuatorio el Valuador tiene presente la vetustez y el estado de conservación del inmueble.

10. A continuación listo los casos en que he actuado como perito, todos ellos en procesos divisorios.

a-Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20616965 (Apartamento Barrio Cafam, Bogotá) con fecha 1° de agosto de 2018 y presentado al Juzgado CUARENTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, (Proceso 2018-911)

b-Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20302096 (Casa lote, Cota C/marca) con fecha 22 de agosto de 2018 y presentado al Juzgado DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, (Proceso 2015-1134)

c- Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50S-40125665 (Casa barrio Los Olivos, Bogotá) con fecha 4 de junio de 2019 y presentado al Juzgado VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, (Proceso 2019-00287)

d- Inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 50N-20660341 (Casa Lote Vda La Balsa Chía C/marca) con fecha 27 de mayo de 2020 y presentado al Juzgado 01 Familia Zipaquirá C/marca (Proceso 2019-00408)

11. Según la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, "por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones". Su artículo primero dispone:

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado Colombiano.

**Atentamente,**

**Original firmado por JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE**

JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE

CC 79452450

RAA AVAL-79452450

## **7 CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO**

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- La localización del inmueble en zona residencial de estrato medio, al sur de la ciudad, cerca de la avenida Caracas (cra 14), la carrera 30, la autopista sur, la avenida 1° de Mayo (Calle 22 sur) y la Calle 8ª sur.
- La buena infraestructura urbanística con que cuenta el sector de localización, y buen equipamiento como parques, centros educativos, comerciales y de salud.
- La cercanía al sistema Transmilenio, por las troncales Caracas y NQS garantizando buena movilidad a todos los sectores de la ciudad, así como la cercanía a centro comercial y zona comercial tipo local.
- El conjunto no cuenta con ascensor y presenta buen estado de conservación y mantenimiento.
- El apartamento se encuentra en un segundo piso, tiene una vetustez de 27 años aproximadamente, presenta un buen estado de conservación y mantenimiento con acabados sencillos, closets de madera, sanitarios originales.
- La buena infraestructura urbanística con que cuenta el sector de localización, y buen equipamiento de salud, educación y comercio (zona comercial tipo local).
- Buena oferta de inmuebles usados y aceptable actividad edificadora que garantizan una valorización estable dentro de los comportamientos normales del mercado.
- En el momento de la visita, el inmueble está ocupado y tiene el uso para vivienda.
- En este caso que nos ocupa el inmueble NO ES SUCEPTIBLE DE DIVISION MATERIAL por ser parte de una propiedad (conjunto residencial) que está sometida al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirven de base para el análisis, por lo tanto, no es de mi responsabilidad de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

## **8 METODOLOGÍA APLICADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, teniendo en cuenta sus características específicas y particulares, y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método valuatorio:

**Método de Comparación o de Mercado.** Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo, a la fecha de la solicitud dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas. Posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas tales como el promedio, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar la decisión final.

### **DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO**

Es el precio más probable en términos de dinero que lograría tener una propiedad en un mercado abierto y competitivo, en todo caso dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, con conocimiento de causa y asumiendo que el precio no es afectado por algún estímulo indebido o por vicios ocultos. El pago estará hecho en términos de contado, en pesos colombianos y/o con arreglo de términos financieros comparables al contado.

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de inmuebles comparables fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con la propiedad objeto de avalúo

La anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre los valores de pedido y el precio final de venta, también se ajusta a las condiciones de estado tanto de acabados como de ubicación o tamaño, entre otros.

## ESTUDIO DE MERCADO

INMUEBLE	CONTACTO	AREA m2	PRECIO	\$/M2	FACTOR ESTADO	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR AREA PRIVADA	FACTOR TOTAL	\$/M2 AJUSTADO	FUENTE
1	3176407685	65	\$310,000,000	\$ 4,769,231	1.00	0.95	1.074	1.024	\$ 4,884,216	MC3234188
2	3123626386	53	\$230,000,000	\$ 4,339,623	1.05	0.95	1.074	1.074	\$ 4,661,232	AVISO
3	3152252958	53	\$235,000,000	\$ 4,433,962	1.00	0.95	1.074	1.024	\$ 4,540,865	AVISO
4	3108649642	60	\$260,000,000	\$ 4,333,333	1.00	0.95	1.074	1.024	\$ 4,437,809	MC3087992
5	3176407685	55.1	\$260,000,000	\$ 4,718,693	0.90	0.95	1.074	0.924	\$ 4,360,591	13953-M3209790
6	3057341463	77	\$365,000,000	\$ 4,740,260	0.85	0.95	1.074	0.874	\$ 4,143,508	AVISO
7	3188648248	54	\$220,000,000	\$ 4,074,074	0.99	0.95	1.074	1.011	\$ 4,119,337	FR 7010930

<b>MÁXIMO</b>	<b>\$ 4,884,216</b>
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 4,449,651</b>
<b>MÍNIMO</b>	<b>\$ 4,119,337</b>
<b>DESV ESTÁNDAR</b>	<b>\$ 274,723</b>
<b>COEF VARIACIÓN</b>	<b>6.17%</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 4,449,278</b>

Se adopta el valor promedio de la muestra considerando, la edad, los acabados, el estado de mantenimiento.

De acuerdo a lo anterior, se determina el valor comercial probable de mercado del inmueble objeto de avalúo en la fecha y en el estado en que se encuentra, aclarando que su uso actual residencial es el mejor y mayor uso probable por ser parte de un edificio sometido a propiedad horizontal.

## 9 AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE UBICADO EN LA  
CL 13 SUR #24 G 38 TORRE A AP 202  
CONJUNTO "SANTA ISABEL DEL RESTREPO" P. H.  
EN EL SECTOR DE RESTREPO  
DE LA CIUDAD DE BOGOTA. D.C.

22 de febrero de 2022

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO \$/m <sup>2</sup>	TOTAL \$
APARTAMENTO 202 TORRE A	57.47	\$4'449,278	\$255'700,000
<b>TOTAL</b>			<b>\$255'700,000</b>

**SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE**

Atentamente,

Original firmado por JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE  
JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE  
R.A.A. AVAL-79452450  
Cel 3164730427  
[avaluos.jroca@gmail.com](mailto:avaluos.jroca@gmail.com)

*JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE  
Avaluator R.A.A. AVAL79452450  
avaluos.jroca@gmail.com Cel: 316 473 0427*

## **10 ANEXOS**

*JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE*  
*Avaluador R.A.A. AVAL79452450*  
*avaluos.jroca@gmail.com Cel: 316 473 0427*

## **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

SALA



COMEDOR



ENTRADA



COCINA



CORREDOR



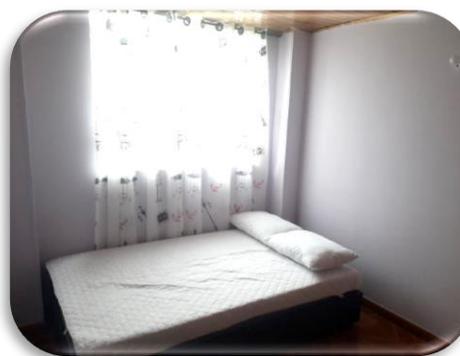
BAÑO SOCIAL



ESTUDIO O 2ª ALCOBA AUXILIAR

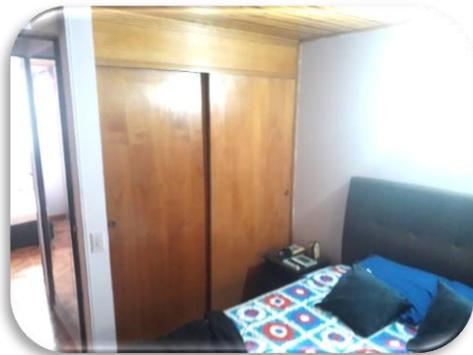


1ª ALCOBA AUXILIAR



ALCOBA

PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA PPAL

GARAJE 95

DEPÓSITO 66

ENTRADA APARTAMENTO



ACCESO AL APARTAMENTO

ENTRADA TORRE A

ENTRADA CONJUNTO

CALLE 13 SUR





PIN de Validación: a7800a29



<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) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79452450, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79452450.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE 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  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

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  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

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  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a7800a29



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

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  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

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  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a7800a29



## 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  
28 Dic 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

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  
28 Dic 2021

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.



PIN de Validación: a7800a29



Fecha de inscripción  
**28 Dic 2021**

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  
**28 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0315, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0543, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0090, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0124, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 63 NO. 90-42 AP 205

Teléfono: 3164730427

Correo Electrónico: [avaluos.jroca@gmail.com](mailto:avaluos.jroca@gmail.com)



PIN de Validación: a7800a29



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

**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) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79452450.**

**El(la) señor(a) JHON JAMES RODRIGUEZ CALLE 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**

**a7800a29**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Señor

**JUEZ CUARTO (4) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ. D.C**

E.

S.

D.

Rad. Divisorio de JOSE VICENTE QUIÑONES ARIAS Contra LUIS  
FERNANDO HERNANDEZ QUIÑONES  
No. 2018-978

**JORGE EDUARDO BAUTISTA ORTIZ**, apoderado de los demandantes,  
de manera respetuosa por medio del presente, allego avalúo del inmueble de  
Matricula Inmobiliaria Numero 50S- 40233529 de conformidad con auto  
anterior.

Cordialmente.

*Jorge Eduardo Bautista Ortiz*  
**JORGE EDUARDO BAUTISTA ORTIZ.**  
C.C. 12258.091 de Algeciras (Huila)  
T. P 199625 del C.S de la J.

CONSTANCIA DEL TRASLADO.

FIJADO: 27 de mayo de 2022

EMPIEZA: 31 de mayo de 2022 a las 8 A.M.

VENCE: 13 de junio de 2022 a las 5 P.M.



EL SRIO,

LUIS JOSE COLLANTE P.