

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL
TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **013**

Fecha: **03/05/2024**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
11001 40 03 005 2019 00018	Ordinario	BLANCA LUCILA ROMERO PARDO	PERSONAS INDETERMINADAS	Traslado Art. 370 C.G.P.	6/05/2024	10/05/2024
11001 40 03 005 2021 00662	Ordinario	ELVIA PAEZ GONZALEZ	PERSONAS INDETERMINADAS	Traslado Art. 370 C.G.P.	6/05/2024	10/05/2024
11001 40 03 005 2021 01008	Insolvencia persona natural no comerciante	YULIAN JOSE ANCHICO PATIÑO	YULIAN JOSE ANCHICO PATIÑO	Traslado Art. 567	6/05/2024	10/05/2024
11001 40 03 005 2022 00288	Ejecutivo Singular	ENRIQUE VITERI GAITAN	LILIANA ANDREA BENAVIDES RUBIANO	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	6/05/2024	8/05/2024
11001 40 03 005 2022 00770	Ejecutivo Singular	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA	FERNANDO ENRIQUE GARZON	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	6/05/2024	8/05/2024
11001 40 03 005 2022 01162	Ejecutivo Singular	ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN COBRANZAS S.A - AECSA S.A.	INGRID JOHANNA DIAZ PALENCIA	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	6/05/2024	8/05/2024
11001 40 03 005 2023 00821	Ejecutivo Singular	BANCO DE BOGOTA S.A.	JUAN MANUEL MORENO GONZALEZ	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	6/05/2024	8/05/2024

**DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR
PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 03/05/2024 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.**

GIOVANNI FRANCISCO ÁVILA RINCÓN

SECRETARIO

2019-0018-EXCEPCIONES PREVIAS, CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

BRANDON STEFAN PÉREZ AZA <brandonperez@perezbrown.com.co>

Jue 4/04/2024 4:45 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; ruthcmolano@hotmail.com <ruthcmolano@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (8 MB)

2019-0018-EXCEPCIONES PREVIAS (unificadas).pdf; 2019-0018-CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.pdf;

Señores(as)

JUZGADO QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Radicado:	2019-00018
Proceso:	PERTENENCIA
Demandante:	BLANCA LUCILA ROMERO PARDO
Demandado(s):	JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión
Asunto:	EXCEPCIONES PREVIAS, CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

BRANDON STEFAN PÉREZ AZA, mayor de edad, residenciado y domiciliado en la ciudad de Bogotá, Colombia, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 1.010.209.363 de Bogotá, Colombia y con Tarjeta Profesional N°. 283997 del Consejo Superior de la Judicatura de Colombia, obrando en calidad de **CURADOR AD LITEM** de **JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ y de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión**, por medio del presente escrito me permito formular **EXCEPCIONES PREVIAS, CONTESTAR LA DEMANDA Y PROPONER EXCEPCIONES DE MÉRITO**, en los siguientes términos:

--

Se adjuntan documentos, favor confirmar recibido.

De usted,

Best regards,

BRANDON S. PÉREZ A.

Partner -Civil & Corporate law, Intellectual Property, Anti-trust-law

www.perezbrown.com.co

Cra 15 # 88 - 21, oficina 702, Bogotá, Colombia

Tel: (+601) 7426194

Applications in Colombia, United States of America, Europe, Africa, Asia, Australia and 82 territories around the world.

Miembros de:



Este mensaje contiene información confidencial o de propiedad de PérezBrown. Si usted no es el destinatario autorizado, por favor notifique de forma inmediata al emisor, borre y destruya este mensaje, junto con la información adjunta. Cualquier divulgación, distribución, copia o uso no autorizado podrá ser considerado ilegal. / This communication contains confidential or proprietary information of PérezBrown. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately by return e-mail and delete and destroy the message and its attachments, if any. Please note that any dissemination, distribution, reproduction or non authorized use of the information contained herein are strictly prohibited and may be unlawful.

Señores(as)

JUZGADO QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Radicado:	2019-00018
Proceso:	PERTENENCIA
Demandante:	BLANCA LUCILA ROMERO PARDO
Demandado(s):	JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión
Asunto:	CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

BRANDON STEFAN PÉREZ AZA, mayor de edad, residenciado y domiciliado en la ciudad de Bogotá, Colombia, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 1.010.209.363 de Bogotá, Colombia y con Tarjeta Profesional N°. 283997 del Consejo Superior de la Judicatura de Colombia, obrando en calidad de **CURADOR AD LITEM** de **JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ** y de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión, por medio del presente escrito me permito allegar **CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO**, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

El término de veinte (20) días previsto en el artículo 369 del Código General del Proceso, para formular contestación de demanda y proponer excepciones de mérito, culmina el día cuatro (4) de abril de 2024, teniendo en cuenta que la notificación personal del auto que me designó *curador ad litem*, del auto admisorio de la demanda de fecha ocho (8) de mayo de 2019, así como la demanda y sus anexos, se efectuó mediante correo electrónico a este abogado el pasado veintisiete (27) de febrero de 2024, con la remisión de tres (3) archivos por parte de la Secretaria del Juzgado, estando dentro del término la presente proposición de excepciones previas.

4/4/24, 13:59

Correo de PEREZ&BROWN - NOTIFICACION Y REMISION DEMANDA 2019-0018 PERTENENCIA CURADOR



BRANDON STEFAN PÉREZ AZA <brandonperez@perezbrown.com.co>

NOTIFICACION Y REMISION DEMANDA 2019-0018 PERTENENCIA CURADOR

Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

27 de febrero de 2024,
12:15 p.m.

Para: BRANDON STEFAN PÉREZ AZA <brandonperez@perezbrown.com.co>

Buenas Tardes Doctor:

BRANDON STEFAN PEREZ AZA

De acuerdo a su aceptación al cargo de Curador Ad-Litem dentro del proceso 2019-0018, nos permitimos Notificarlo y procedemos a remitirle la documental y el acta de notificación (no devolverla firmada ya se entiende por notificado) de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO. Gracias,

Cordialmente,
Karen Vanesa Araque
Asistente judicial
Juzgado 5° Civil Municipal de Bogotá

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

3 archivos adjuntos

 2019-0018 NOTIFICACION CURADOR- PERTENENCIA.pdf
93K

 Traslado-2019-0018.pdf
5975K

 autoAdmite2019-0018.pdf
257K

Applications in Colombia, United States, Mexico, Europe, Asia, Africa and Australia

www.perezbrown.com.co

Página 1 de 6

II. MANIFESTACIÓN FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Se contestan los hechos de la demanda, de acuerdo con la numeración indicada en el libelo de demanda:

Frente al hecho “PRIMERO”: No me costa este hecho, por lo cual, me atengo a lo que se pruebe.

Frente al hecho “SEGUNDO”: No me costa este hecho, por lo cual, me atengo a lo que se pruebe.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Me opongo integralmente a las pretensiones de la demanda con fundamento en las siguientes excepciones de mérito:

1. IMPOSIBILIDAD DE INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE CUYA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO SE PRETENDE

Uno de los requisitos que impone el Código Civil en aras de que la pretensión de usucapión extraordinaria prospere, es la individualización y determinación del bien objeto de prescripción:

(...) “**ARTÍCULO 762. <DEFINICION DE POSESION>**. La posesión es la tenencia de una **cosa determinada** con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”
(...)

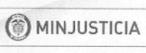
Volviendo al caso que nos ocupa y revisado el anexo de la demanda - Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-270897-, sobre el cual la demandante BLANCA LUCILA ROMERO PARDO pretende la prescripción extraordinaria de dominio, se tiene que al final del mismo, la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO realizó la anotación según la cual, sobre el bien objeto de litigio se abrieron 56 nuevas matrículas inmobiliarias.

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS	
3 ->	302260SIN INFORMACION
4 ->	304407SIN INFORMACION
5 ->	307211SIN INFORMACION
6 ->	314795SIN INFORMACION
7 ->	307943SIN INFORMACION
8 ->	482552SIN INFORMACION
9 ->	482551SIN INFORMACION
10 ->	485374SIN INFORMACION
11 ->	482298SIN INFORMACION
12 ->	488498SIN INFORMACION
13 ->	485082SIN INFORMACION
14 ->	492928SIN INFORMACION
15 ->	491295SIN INFORMACION
16 ->	491255SIN INFORMACION
17 ->	485926SIN INFORMACION

 SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO	AL REGISTRO
18 -> 497269	SIN INFORMACION
19 -> 494034	SIN INFORMACION
20 -> 498285	SIN INFORMACION
21 -> 492952	SIN INFORMACION
24 -> 492951	SIN INFORMACION
25 -> 509507	SIN INFORMACION
26 -> 508815	SIN INFORMACION
27 -> 508791	SIN INFORMACION
28 -> 508779	SIN INFORMACION
29 -> 506916	SIN INFORMACION
30 -> 507544	SIN INFORMACION
31 -> 509372	SIN INFORMACION
32 -> 509386	SIN INFORMACION
33 -> 510065	SIN INFORMACION
34 -> 517741	SIN INFORMACION
35 -> 515476	SIN INFORMACION
36 -> 525951	SIN INFORMACION
37 -> 525690	SIN INFORMACION
38 -> 538036	SIN INFORMACION
39 -> 543217	SIN INFORMACION
40 -> 541034	SIN INFORMACION
41 -> 551047	SIN INFORMACION
42 -> 560546	SIN INFORMACION
43 -> 562271	SIN INFORMACION
44 -> 568564	SIN INFORMACION
45 -> 592860	SIN INFORMACION
46 -> 596774	SIN INFORMACION
47 -> 599848	SIN INFORMACION
48 -> 613578	SIN INFORMACION
49 -> 620655	SIN INFORMACION
50 -> 726891	SIN INFORMACION
51 -> 783479	SIN INFORMACION
52 -> 815941	SIN INFORMACION
56 -> 405053	LOTE DE TERRENO DIAGONAL 68 SUR N. 0-61
58 -> 405380	77NUMERO 4 BLOQUE 2 (SIC)

En igual sentido, verificada la prueba arrimada a la demanda “CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR” del veintiocho (28) de noviembre de 2018, se observa dentro de la misma que, no es posible identificar una matrícula individual que individualice e identifique el inmueble objeto de litigio, por cuanto el mismo pertenece a un predio de mayor extensión, predio sobre el cual figuran 58 anotaciones distintas, de las cuales, cincuenta (50) corresponden a otros titulares de derecho de dominio distintos al fallecido demandado JOSÉ IGNACIO LIZARAZO DIAZ.





REFERENCIA: TCP 2018-412464

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR

CERTIFICA

PRIMERO: Que para los efectos de lo establecido en el numeral 5 Artículo 375 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, dando cumplimiento al artículo 69 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 01 de Octubre de 2012, y en virtud de lo solicitado por el(a) Señor(a): **RUTH MOLANO C.C # 35.332.208**, mediante radicación de Certificado **2018-412464** del 22 de Octubre 2018, para Proceso de Pertinencia, se procede a expedir la Certificación Especial.....

SEGUNDO.- Que una vez consultada la documentación aportada por el Usuario, y verificados los índices de propietarios y direcciones que se lleva actualmente por medio magnético en esta Oficina, no fue posible establecer matrícula individual, que identifique el bien inmueble objeto de su solicitud, determinado como Lote 003 Manzana 039, del plano de la manzana catastral # **002525039**, certificado catastral # **1428965** del 19/10/2018 con **CHIP AAA000023ZLEP**, localizado en de Bogotá, D. C.; sin embargo el usuario aportó el predio de mayor extensión con folio de matrícula **505-270897**, con una extensión de 160.00 Mtrs².....

TERCERO - Matrícula mayor extensión **505-270897**, que a la fecha de expedición de la actual Certificación, publicita cincuenta y ocho (58) anotaciones, cincuenta (50) anotaciones del que se extrae que los titulares inscritos de Derecho Real de Dominio, si algo resta después de descontar las áreas involucradas en los actos registrados son (es): **LIZARAZO DIAZ JOSE IGNACIO C.C # 144803**.....

Pagaron por derechos treinta y cinco mil trescientos pesos (\$35.300) moneda corriente, según radicación de certificado **2018-412464** se expide a petición del interesado, a los veintiocho (28) día del mes de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).....


EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
 Registrador Principal

Proyecto: Lilia Patricia Ruiz Hoyos





Superintendencia de Notariado y Registro
 Oficina Zona Sur - calle 45A Sur # 52C-71 Tel. 7112462
 Bogotá D.C. Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

En vista de lo anterior, no existe actualmente individualización, ni mucho menos determinación del inmueble o porción del mismo sobre el que se pretende la prescripción extraordinaria de dominio, siendo mandatorio conforme a lo previsto en el artículo 762 del Código Civil la determinación del mismo.

Si lo que pretendía el demandante era la prescripción adquisitiva extraordinaria sobre el predio de mayor extensión, debió haberlo indicado, demandando a los restantes cincuenta (50) titulares de dominio conforme al certificado que la misma demandante arrimó al escrito de demanda, sin embargo, esto no sucedió, situación que lleva inexorablemente a declarar la prosperidad de la presente excepción de mérito.

2. INCUMPLIMIENTO DE LA CARGA DE LA PRUEBA - INEXISTENCIA DE TIEMPO PARA QUE PROSPERE LA PRETENSIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

El artículo 2532 del Código Civil señala el tiempo que se requiere para que una persona pueda obtener el dominio de un inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, señalando:

(...) **“ARTICULO 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA. Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002;** El nuevo texto es el siguiente:> El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530” (...)

La carga de la prueba sobre el tiempo prescriptivo y sobre los hechos que acrediten su índole de “señor y dueño” corresponden al demandante en los procesos de pertenencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 167 del C.G.P., el cual dispone:

(...) **“Artículo 167. Carga de la prueba.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba” (...)

Según se observa el escrito de demanda, en el acápite de “pruebas”, la apoderada de la demandante señala que arrima a la misma “2a.-Pagos del impuesto predial de los años 2013 y 2018”.

Verificado el folio “30” del escrito de “TRASLADO” que envió el juzgado a este curador, se tiene que en dicho documento no figura prueba alguna de pago del mismo y que el mismo figura a nombre del demandante JOSÉ DOMINGO SÁNCHEZ DÍAZ y no de la demandante.

Por su parte, en el impuesto predial del año 2018 obrante a folio “31” del escrito “TRASLADO”, si bien figura pago, el mismo también figura a nombre del demandado JOSÉ DOMINGO SÁNCHEZ DÍAZ.

Los restantes documentos arrimados a la demanda, tales como “certificado de tradición y libertad”, “certificación catastral” y el “certificado expedido por el registrador principal de la oficina de registro de instrumentos públicos de bogotá zona sur” del veintiocho (28) de noviembre de 2018, no son conducentes, ni pertinentes, ni mucho menos útiles de cara a probar el supuesto de hecho previsto en el artículo 2532 del Código Civil, esto es, que la demandante BLANCA LUCILA ROMERO PARDO haya poseído el predio objeto de litigio por un lapso de diez (10) años o más.

En vista del incumplimiento de la carga de la prueba que tenía la demandante en acreditar los hechos constitutivos de posesión extraordinaria, si quiera acreditando el pago de los impuestos prediales durante las diez (10) anualidades anteriores a la demanda o allegando pruebas de las construcciones que aparentemente levantó en el predio pretendido, se hace necesario declarar la improsperidad de las pretensiones, pues la falta de prueba documental, no puede ser suplida por los testigos que se pretenden con la demanda conforme lo dispone el artículo 225 del C.G.P.

(...) “**Artículo 225. Limitación de la eficacia del testimonio.** La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.

Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión” (...)

Por lo anterior y en vista de que no se encuentran acreditados los supuestos de hecho previstos en el artículo 2532, la presente excepción de mérito está llamada a prosperar.

IV. FUNDAMENTO JURÍDICO

A fin de no ser reiterativo, en Derecho me fundamento en todas las normas, jurisprudencia y doctrina señaladas a lo largo del cuerpo de este memorial.

V. SOLICITUDES

Solicito respetuosamente señor(a) Juez:

PRIMERA: Declarar la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas.

SEGUNDA: Condenar en costas a la parte demandante y al pago de los gastos de este Curador Ad-Litem.

VI. PRUEBAS Y ANEXOS

Sírvase tener como pruebas y anexos todas las que figuran en el expediente, además de las siguientes:

A) INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor(a) Juez, señalar hora y fecha para llevar a cabo el interrogatorio de parte de la demandante BLANCA LUCILA ROMERO PARDO, de conformidad con el cuestionario que personalmente le formularé sobre los hechos objeto de demanda, la contestación de la demanda, la proposición de excepciones y para que reconozca los documentos obran en el expediente.

B) TESTIMONIOS

Me reserva el derecho a interrogar en redirecto a los testigos citados por la parte demandante, sin embargo, previo a su decreto solicito a su Despacho verificar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 212 del C.G.P., al momento de la solicitud probatoria, comoquiera que en consideración de este apoderado, la demandante no cumplió con indicar expresamente los hechos objeto de prueba, debiendo ser rechazados los mismos.

VII. NOTIFICACIONES

Demandante y apoderado

En las direcciones y correos suministrados en la demanda.

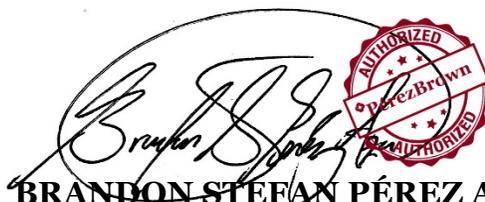
Curador Ad-Litem

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la carrera 15 # 88 - 21 oficina 702, en la ciudad de Bogotá, Colombia.

En la dirección de correo electrónico brandonperez@perezbrown.com.co

En el teléfono fijo (+601) 7426194.

De usted,



BRANDON STEFAN PÉREZ AZA
C.C. N°. 1.010.209.363 de Bogotá, Colombia
T.P. 283.997 del Consejo Superior de la Judicatura

Señores(as)

JUZGADO QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Radicado:	2019-00018
Proceso:	PERTENENCIA
Demandante:	BLANCA LUCILA ROMERO PARDO
Demandado(s):	JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión
Asunto:	EXCEPCIONES PREVIAS

BRANDON STEFAN PÉREZ AZA, mayor de edad, residenciado y domiciliado en la ciudad de Bogotá, Colombia, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 1.010.209.363 de Bogotá, Colombia y con Tarjeta Profesional N°. 283997 del Consejo Superior de la Judicatura de Colombia, obrando en calidad de **CURADOR AD LITEM** de **JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ** y de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto de usucapión, por medio del presente escrito me permito formular **EXCEPCIONES PREVIAS**, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

El término de veinte (20) días previsto en los artículos 100 y 369 del Código General del Proceso, para formular excepciones previas, culmina el día cuatro (4) de abril de 2024, teniendo en cuenta que la notificación personal del auto que me designó *curador ad litem*, del auto admisorio de la demanda de fecha ocho (8) de mayo de 2019, así como la demanda y sus anexos, se efectuó mediante correo electrónico a este abogado el pasado veintisiete (27) de febrero de 2024, con la remisión de tres (3) archivos por parte de la Secretaría del Juzgado, estando dentro del término la presente proposición de excepciones previas.

4/4/24, 13:59

Correo de PEREZ&BROWN - NOTIFICACION Y REMISION DEMANDA 2019-0018 PERTENENCIA CURADOR



BRANDON STEFAN PÉREZ AZA <brandonperez@perezbrown.com.co>

NOTIFICACION Y REMISION DEMANDA 2019-0018 PERTENENCIA CURADOR

Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Para: BRANDON STEFAN PÉREZ AZA <brandonperez@perezbrown.com.co>

27 de febrero de 2024,
12:15p.m.

Buenas Tardes Doctor:

BRANDON STEFAN PEREZ AZA

De acuerdo a su aceptación al cargo de Curador Ad-Litem dentro del proceso 2019-0018, nos permitimos Notificarlo y procedemos a remitirle la documental y el acta de notificación (no devolverla firmada ya se entiende por notificado) de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO. Gracias,

Cordialmente,
Karen Vanesa Araque
Asistente Judicial
Juzgado 5° Civil Municipal de Bogotá

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

3 archivos adjuntos

-  2019-0018 NOTIFICACION CURADOR- PERTENENCIA.pdf
93K
-  Traslado-2019-0018.pdf
5975K
-  autoAdmite2019-0018.pdf
257K

Applications in Colombia, United States, Mexico, Europe, Asia, Africa and Australia

www.perezbrown.com.co

Página 1 de 7

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. INEXISTENCIA DEL DEMANDADO (NUMERAL 3° DEL ARTÍCULO 100 DEL C.G.P.).

Señala el numeral 3 del artículo 100 del C.G.P.:

(...) “**Artículo 100. Excepciones previas:** Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

(...) “**3.** Inexistencia del demandante o del demandado” (...)

El artículo 53 *ibídem*, señala quienes tienen capacidad para ser parte dentro de un proceso:

(...) “**Artículo 53. Capacidad para ser parte:** Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
2. Los patrimonios autónomos.
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley” (...)

Por su parte, establece el Código Civil en su artículo 94, el fin de la existencia de las personas naturales:

(...) “**ARTICULO 94. FIN DE LA EXISTENCIA:** La existencia de las personas termina con la muerte” (...)

Siguiendo lo anterior, las normas procesales contenidas en el Código General del Proceso establecen dos (2) escenarios en los que el sujeto procesal (persona natural) fallece, a saber; **1)** el evento en el que el sujeto procesal -persona natural- fallece durante el curso del proceso y, **2)** el evento en el que la persona a demandar fallece antes de ser interpuesta la demanda.

En el primer escenario, esto es, cuando el sujeto procesal -persona natural- fallece estando en curso el proceso, la solución establecida por la legislación adjetiva es la institución de la “sucesión procesal”, figura contenida en el artículo 68 del Código General del Proceso, según la cual:

(...) “**ARTÍCULO 68. SUCESIÓN PROCESAL. <Inciso modificado por el artículo 59 de la Ley 1996 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:>** Fallecido un litigante o declarado ausente, el proceso continuará con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el correspondiente curador.

Si en el curso del proceso sobreviene la extinción, fusión o escisión de alguna persona jurídica que figure como parte, los sucesores en el derecho debatido podrán comparecer para que se les reconozca tal carácter. En todo caso la sentencia producirá efectos respecto de ellos aunque no concurran.

El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente.

Las controversias que se susciten con ocasión del ejercicio del derecho consagrado en el artículo 1971 del Código Civil se decidirán como incidente” (...)

El segundo escenario, distinto del mencionado preliminarmente, es aquel en el cual el demandado ya ha fallecido cuando se presenta la demanda, evento en el cual la figura de la *sucesión procesal* no tiene vocación de aplicación, siendo la figura establecida en el artículo 87 del C.G.P. la llamada a ser aplicada:

(...) **“ARTÍCULO 87. DEMANDA CONTRA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA HERENCIA Y EL CÓNYUGE:** Cuando se pretenda demandar en proceso declarativo o de ejecución a los herederos de una persona cuyo proceso de sucesión no se haya iniciado y cuyos nombres se ignoren, la demanda deberá dirigirse indeterminadamente contra todos los que tengan dicha calidad, y el auto admisorio ordenará emplazarlos en la forma y para los fines previstos en este código. Si se conoce a alguno de los herederos, la demanda se dirigirá contra estos y los indeterminados.

La demanda podrá formularse contra quienes figuren como herederos abintestato o testamentarios, aun cuando no hayan aceptado la herencia. En este caso, si los demandados o ejecutados a quienes se les hubiere notificado personalmente el auto admisorio de la demanda o el mandamiento ejecutivo, no manifiestan su repudio de la herencia en el término para contestar la demanda, o para proponer excepciones en el proceso ejecutivo, se considerará que para efectos procesales la aceptan.

Cuando haya proceso de sucesión, el demandante, en proceso declarativo o ejecutivo, deberá dirigir la demanda contra los herederos reconocidos en aquel, los demás conocidos y los indeterminados, o solo contra estos si no existieren aquellos, contra el albacea con tenencia de bienes o el administrador de la herencia yacente, si fuere el caso, y contra el cónyuge si se trata de bienes o deudas sociales.

En los procesos de ejecución, cuando se demande solo a herederos indeterminados el juez designará un administrador provisional de bienes de la herencia.

Esta disposición se aplica también en los procesos de investigación de paternidad o de maternidad” (...)

Entre tantos pronunciamientos judiciales al respecto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO ha sostenido en reciente providencia que:

(...) “si el demandado ya ha fallecido cuando se presenta la demanda con apoyo en el artículo 81 del Código de Procedimiento Civil¹, la

¹ Nota del memorialista: El artículo 81 del Código de Procedimiento Civil fue remplazado por el artículo 87 del Código General del Proceso, manteniéndose prácticamente en su integridad la normatividad anterior.

consecuencia procesal no es la simple citación de los interesados, sino que la demanda deba dirigirse en contra de los herederos determinados e indeterminados, administradores de la herencia o el cónyuge de quien, en principio, debía ser demandado, teniendo en cuenta la existencia o ausencia del proceso sucesorio, el conocimiento o ignorancia por el demandante de herederos determinados, su reconocimiento en la sucesión e incluso permite demandar a quienes no han sido reconocidos.

De allí que, la omisión de demandar a los herederos determinados conocidos y de los demás indeterminados configura la causal de nulidad prevista en el numeral 9° del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil, hoy prevista en el numeral 8° del artículo 133 del Código General del Proceso, mucho más cuando la demanda se dirige contra una persona que por haber fallecido ya no es titular de la personalidad jurídica que le permita ejercer su derecho de defensa y contradicción.

En efecto, cuando a pesar que el demandado ha fallecido la demanda se dirige en su contra, no es posible que el heredero lo suceda procesalmente, de un lado, porque la inexistencia del demandado no le permite tener capacidad para ser parte y, de otro, porque no puede ser condenada una persona distinta a la postulada.

Pues que, si de la existencia de las personas se defina su capacidad para comparecer a un proceso, resulta entonces lógico que una persona fallecida no pueda figurar como parte en el mismo” (...)²

En cuanto al régimen de nulidades procesales, el numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso establece:

(...) **“ARTÍCULO 133. CAUSALES DE NULIDAD.** El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

...**8.** Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado...” (...)

En adición a ello, una de las causales del recurso extraordinario de revisión es la indebida notificación prevista en el numeral 7 del artículo 355 del C.G.P., en los siguientes términos:

(...) **“ARTÍCULO 355. CAUSALES.** Son causales de revisión:

7. Estar el recurrente en alguno de los casos de indebida representación o falta de notificación o emplazamiento, siempre que no haya sido saneada la nulidad” (...)

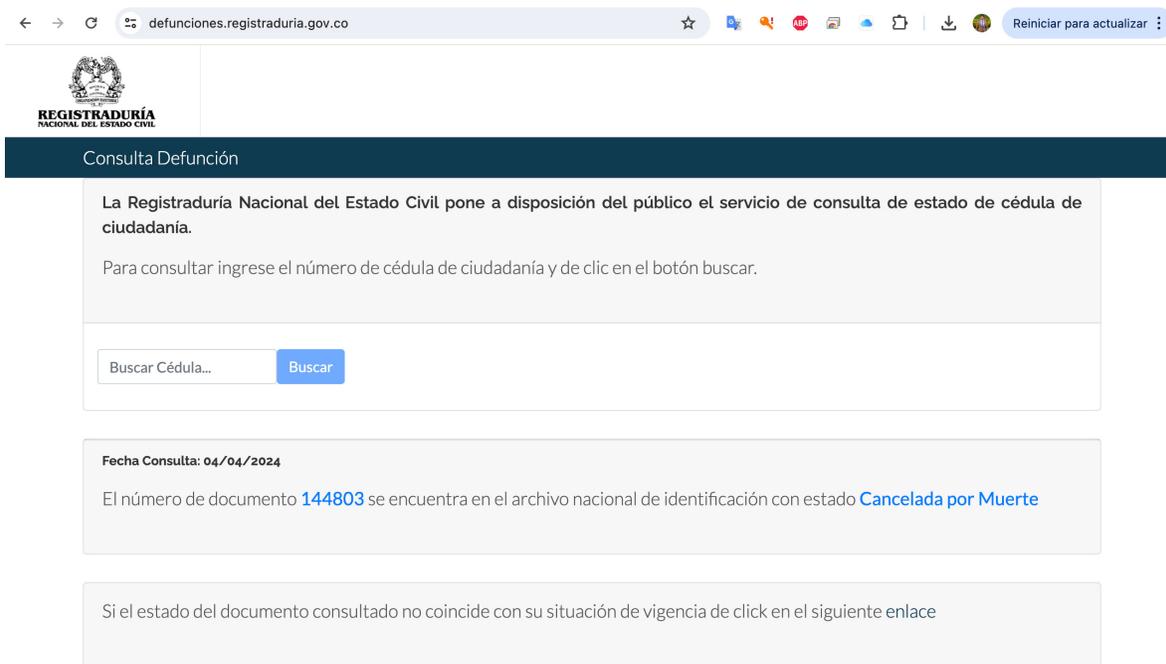
La Corte Suprema de Justicia frente a la nulidad por indebida notificación en el evento en el que la demanda se ha dirigido contra un fallecido, ha señalado que:

² TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, RAD 157593103001-2015-00050-01, Auto del 2 de marzo de 2018.

(...) “Si se inicia un proceso frente a una persona muerta, la nulidad de lo actuado debe ser la sanción para ese proceder, pues el muerto, por carecer ya de personalidad jurídica, no puede ser parte en el proceso. Y aunque se le emplace y se le designe Curador ad litem la nulidad contagia toda la actuación, pues los muertos no pueden ser procesalmente emplazados, ni mucho menos representados válidamente por Curador ad litem”³ (CLXXII, p. 171 y siguientes)”(...)

Volviendo al caso que nos ocupa, se tiene que la demanda de pertenencia radicada el día once (11) de enero de 2019 por BLANCA LUCILA ROMERO PARDO, se dirigió en contra de JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 144803.

Revisada la página de “defunciones” de la Registraduría Nacional del Estado Civil, se pudo constatar que la cédula N°. 144803 que corresponde al demandado JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ, fue cancelada por muerte de la referida persona.



← → ↻ defunciones.registraduria.gov.co ☆ [Icons] Reinciar para actualizar ⋮


REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Consulta Defunción

La Registraduría Nacional del Estado Civil pone a disposición del público el servicio de consulta de estado de cédula de ciudadanía.

Para consultar ingrese el número de cédula de ciudadanía y de clic en el botón buscar.

Buscar Cédula...

Fecha Consulta: 04/04/2024

El número de documento **144803** se encuentra en el archivo nacional de identificación con estado **Cancelada por Muerte**

Si el estado del documento consultado no coincide con su situación de vigencia de click en el siguiente enlace

En igual sentido, revisados los anexos de la demanda, en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble objeto de usucapión arriado por la libelista, cuya fecha de expedición fue el veinticinco (25) de enero de 2019, se tiene que en dicho documento también consta el fallecimiento de la persona natural demandada JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ, tal como se observa en las siguientes anotaciones.

 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 190125454617691181 Nro Matricula: 50S-270897
Pagina 2
Impreso el 25 de Enero de 2019 a las 02:26:15 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 054 Fecha: 01-08-2006 Radicación: 2006-64791
Doc: OFICIO 1409 del 04-07-2006 JUZGADO 11 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO 1001310301120060012200
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREZ CAMACHO OLIVO
A: INDETERMINADOS
A: INDETERMINADOS DEL SE/OR JOSE IGNACIO LIZARAZO DIEZ

³ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 15 de marzo de 1994. CLXXII, p. 171 y siguientes.
Applications in Colombia, United States, Mexico, Europe, Asia, Africa and Australia
www.perezbrown.com.co
Página 5 de 7

Así las cosas, con plena claridad se evidencia el hecho de que la interposición de la presente demanda de pertenencia es posterior al fallecimiento de JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ, pues obran anotaciones en el Certificado de Tradición y Libertad arrojado a la demanda en contra de sus herederos indeterminados, inclusive, desde el año 2006, siendo clara la prosperidad de la presente excepción previa, comoquiera que éste no podría comparecer al proceso en los términos del artículo 53 del C.G.P., ni siquiera, por medio de *curador ad-litem*, al haberse extinguido su personalidad jurídica, al no tener capacidad para comparecer al proceso, siendo improcedente si quiera pensar en convalidar todo lo adelantado hasta la fecha, comoquiera que el emplazamiento que ordenó su Despacho en favor de personas indeterminadas no convalida dicha irregularidad, pues en el mentado emplazamiento no se ordenó la inclusión de las personas de las que trata el artículo 87 del C.G.P., siendo mandatorio hacerlo cuando la persona a demandar ha fallecido.

Por lo anterior, la admisión de la demanda está llamada a ser revocada, en aras de ordenar a BLANCA LUCILA ROMERO PARDO subsanar el error que la misma parte demandante y apoderada pudieron prever al revisar el Certificado de Tradición y Libertad, ello en aras de evitar nulidades por indebida notificación y eventuales recursos extraordinarios de revisión.

III. FUNDAMENTO JURÍDICO

A fin de no ser reiterativo, en Derecho me fundamento en todas las normas, jurisprudencia y doctrina señaladas a lo largo del cuerpo de este memorial.

IV. SOLICITUDES

PRIMERA: Revocar integralmente el auto del ocho (8) de mayo de 2019, por medio del cual se admitió la presente demanda y en su lugar rechazar o inadmitir la demanda.

SEGUNDA: Condenar en costas a la parte demandante y al pago de los gastos de este curador.

V. PRUEBAS Y ANEXOS

Sírvase tener como pruebas y anexos de estas excepciones previas, las aportadas en la demanda y las aportadas en el documento de contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito, así como las siguientes:

1) Impresión/captura de pantalla de la página web de “defunciones” de la Registraduría Nacional del Estado Civil, sobre la vigencia y cancelación de la cédula N°. 144803 que corresponde al demandado JOSE IGNACIO LIZARAZO DIAZ, disponible en el link <https://defunciones.registraduria.gov.co/>

VI. NOTIFICACIONES

Demandante y apoderado

En las direcciones y correos suministrados en la demanda.

Curador Ad-Litem

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la carrera 15 # 88 - 21 oficina 702, en la ciudad de Bogotá, Colombia.

En la dirección de correo electrónico brandonperez@perezbrown.com.co

En el teléfono fijo (+601) 7426194.

De usted,



BRANDON STEFAN PÉREZ AZA
C.C. N°. 1.010.209.363 de Bogotá, Colombia
T.P. 283.997 del Consejo Superior de la Judicatura



REGISTRADURÍA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Consulta Defunción

La Registraduría Nacional del Estado Civil pone a disposición del público el servicio de consulta de estado de cédula de ciudadanía.

Para consultar ingrese el número de cédula de ciudadanía y de clic en el botón buscar.

Fecha Consulta: 04/04/2024

El número de documento **144803** se encuentra en el archivo nacional de identificación con estado **Cancelada por Muerte**

Si el estado del documento consultado no coincide con su situación de vigencia de clic en el siguiente enlace

CONTESTACION DEMANDA 2021-0662. PERTENENCIA.

Luis Hernando Vargas Mora <hervam1989@hotmail.com>

Vie 16/02/2024 9:32 AM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: alejandramurillot@hotmail.com <alejandramurillot@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (128 KB)

2021-0662 CONTESTACION.- PERTENENCIA.-.pdf;

Señor
JUEZ 05 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.-
E. S. D.

Referencia:
Proceso: PERTENENCIA
Radicado: No.- 2021-0662
Demandante: ELVIA PAEZ GONZALEZ
Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ARQUIMEDES OCTAVIO ROMERO MORENO y PERSONAS INDETERMINADAS
Asunto: Contestación de la demanda

Buen día.

Comedidamente acompaño los siguientes documentos:

1. Contestacion demanda curador ad litem.
2. Anexos (1)

GRACIAS. Cordialmente.

****Favor Acusar Recibo.-****Luis Hernando Vargas Mora**

Señor
JUEZ 05 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.-
E. S. D.

Referencia:
Proceso: PERTENENCIA
Radicado: No.- 2021-0662
Demandante: ELVIA PAEZ GONZALEZ
Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ARQUIMEDES OCTAVIO ROMERO MORENO y PERSONAS INDETERMINADAS
Asunto: Contestación de la demanda

LUIS HERNANDO VARGAS MORA, mayor de edad y vecino de Bogotá.- , portador de la T.P. No. 56.198 del C.S.J. y con C.C. No. 79.348.016 de Bogotá, en condición de Curador Ad Litem de HEREDEROS INDETERMINADOS DE ARQUIMEDES OCTAVIO ROMERO MORENO y PERSONAS INDETERMINADAS, conforme auto 29 de noviembre de 2023, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, me permito contestar la demanda y proponer excepciones de mérito.

1. Oportunidad.-

De conformidad con el Código General del Proceso, el demandado podrá proponer excepciones de mérito dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación del auto admisorio. Teniendo en cuenta que fui notificado personalmente del auto admisorio el día 02 de febrero de 2024, la contestación mediante el presente escrito es oportuna.

2. Identificación Y Domicilio Del Demandado Y De Su Curador Ad Litem

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 96 del Código General del Proceso, a continuación se encuentran el nombre, domicilio y documento de identificación de la demandada y de quien, en calidad de Curador Ad Litem, actúa en su representación:

Demandado,

Nombre: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ARQUIMEDES OCTAVIO ROMERO MORENO y PERSONAS INDETERMINADAS.
Cédula de ciudadanía: 2.859.410
Domicilio:

Curador Ad Litem,

Nombre: LUIS HERNANDO VARGAS MORA
Cédula de ciudadanía: 79348016
Domicilio: Bogotá D.C.

3. Pronunciamiento Sobre Los Hechos

En atención a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 96 del Código General del Proceso, a continuación me pronuncio sobre los hechos de la demanda:

- 1.- No me consta, que se pruebe en el proceso. Como Curador Ad Litem, desconozco la veracidad de lo enunciado por el demandante, sobre la manifestación que existe informalidad en materia de titulación en más de 52.000 predios, razón por la cual el Gobierno Distrital, en aras de legalizar esta situación, está desarrollando políticas públicas trazadas desde el plan de gobierno que permitan superar esta realidad, para lo cual se asignaron recursos a las diferentes Alcaldías Locales a efecto de lograr la titulación vía judicial con el acompañamiento de la Caja de la Vivienda Popular
- 2.- No me consta, que se pruebe en el proceso. Como Curador Ad Litem, desconozco la veracidad de lo enunciado por el demandante. desconocemos que El Fondo de Desarrollo Local de Usme, mediante Licitación Pública, convocó para que ofertaran a fin de adelantar los procesos de titulación de la posesión hasta la admisión de la demanda, respecto de 194 predios ubicados en la Localidad de Usme..
- 3.- No me consta, que se pruebe en el proceso. Como Curador Ad Litem, desconozco la veracidad de lo enunciado por el demandante, sobre que la Alcaldía Local de Usme celebró con RST Abogados Especializados S.A.S hoy RST ASOCIADOS PROJECTS S.A.S., el día 06 de noviembre de 2018, Contrato de Prestación de Servicios No. 274-FDLU-2018 cuyo objeto es "PRESTAR APOYO POR MEDIO DEL ACOMPAÑAMIENTO EN DEMANDAS DE TITULACIÓN PREDIAL DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS DE LA SDHT Y LA SDP"..
- 4.- No me consta, que se pruebe en el proceso. Como Curador Ad Litem, desconozco la veracidad de lo enunciado por el demandante, sobre la manifestación que se celebró el contrato, tanto la Alcaldía Local de Usme como la Caja de la Vivienda Popular, están participando para la consecución de los objetivos que se condensan en beneficiar con la titulación de sus predios a 194 de familias de la Localidad de Usme.
- 5.- No me consta, que se pruebe en el proceso. Como Curador Ad Litem, desconozco la veracidad de lo enunciado por el demandante, que recepcionadas más de 350 carpetas para este proceso, se realizó por parte del equipo técnico, social y jurídico la revisión y selección de los beneficiarios que cumplieran con las condiciones señaladas por el Gobierno Distrital.
- 6.- Es cierto. Se anexa prueba.
- 7.- No me consta que se pruebe. Que **ELVIA PAEZ GONZALEZ** adquirió los derechos de posesión mediante Contrato Promesa de Venta de Cesión de Derechos de Posesión celebrado con IVAN BARRAGAN GOMEZ el día 15 DE JUNIO DE 2011, desconocemos la fecha para la cual hizo su ingreso físico al predio. Que se pruebe los actos de señor y dueño tiene la demandante sobre el predio materia de usucapión.

4. Pronunciamiento Sobre Las Pretensiones

En mi calidad de Curador Ad Litem de HEREDEROS INDETERMINADOS DE ARQUIMEDES OCTAVIO ROMERO MORENO y PERSONAS INDETERMINADAS, me atengo a la veracidad de lo enunciado por el demandante y la prueba allegada como base de sus pretensiones.

Para la prosperidad de sus pretensiones, debe comprobar el elemento volitivo de la posesión *animus domini*. Debe probarse si existe evidencia de que el demandante

hubiese ingresado al predio con la "convicción o la intención de ejercer actos de señor y dueño", si su posesión hubiese iniciado en 2011.

Los requisitos que deben converger para que triunfe la acción de pertenencia invocada con soporte en la prescripción adquisitiva de dominio es que se demuestre:

- La posesión material en el *usucapiente*.
- Que la cosa sea susceptible de ser adquirida por usucapición.
- Que la cosa haya sido poseída por un periodo no inferior a 10 años (antes 20 años).
- Que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida.

Adicionalmente, que siendo la posesión un fenómeno jurídico que emerge de la situación de hecho entre el poseedor y la cosa poseída, **debe ser perceptible por la comunidad mediante actos inequívocos que así lo demuestren**, de manera que no basta que quien se reputa poseedor afirme tener tal calidad en un acto jurídico de disposición para darla por acreditada y por el tiempo que él mismo indique.

De modo que una cosa es que los vecinos narren que el demandante vivió durante mucho tiempo en el inmueble y otra, muy distinta, es que hayan aportado elementos de juicio de los que se pudiera desprender que lo habitaba en calidad de poseedor, lo cual debe probarse..

5. excepciones De Mérito

Deviene fértil abrir paso a proponer la excepción innominada por lo anunciado. Las excepciones constituyen una herramienta que otorga el ordenamiento jurídico para que el demandado pueda ejercer su derecho de contradicción y defensa, ya sea atacando las pretensiones del demandante, enderezando el litigio para evitar posibles nulidades o terminando el proceso al considerar que este no cuenta con el derecho para invocarlo.

- EXCEPCION INNOMINADA.

Solicito al señor juez halle probados los hechos que constituyen una **excepción** deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

6. Solicitud De Pruebas

6.1 INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito se cite y haga comparecer a: **ELVIA PAEZ GONZALE5Z.**, en su condición de demandantes para que se sirva absolver el interrogatorio de parte, sobre los hechos de las demanda y sus excepciones, que le formularé en forma ORAL o escrita que allegare oportunamente al despacho.-

7. Notificaciones

Recibiré notificaciones Carrera 15 No.- 122-39 Int 1 oficina 209 Bogotá.-

Luis Hernando Vargas Mora.- Abogado

Correo electrónico. hervam1989@hotmail.com

Sírvase obrar de conformidad.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' and 'V' followed by a horizontal line extending to the right.

LUIS HERNANDO VARGAS MORA

T.P. No. 56.198 del C.S.J.

C.C. No. 79.348.016 de Bogotá.

Correo electrónico: Hervam1989@hotmail.com

Apoderado demandante .-

Movil: 313 851 4199.

RADICADO No: 11001400300520210100800 LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DE YULIAN JOSÉ ANCHICO PATIÑO

Jorge Montenegro <jorgemontenegror@yahoo.com>

Mié 13/03/2024 10:10 AM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (9 MB)

OBJ AVLUOS YULIAN.pdf;

Señores:

JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

Ref: Liquidación Patrimonial de: YULIAN JOSÉ ANCHICO PATIÑO No: 11001400300520210100800

En mi calidad de apoderado del insolvente en referencia, comedidamente estoy allegando objeción a los avalúos presentados por la auxiliar de la justicia,

Att

JORGE MONTENEGRO ROMERO
Abogado Conciliador.
Especialista en Derecho Financiero.
TEL. 3108652748 - 7025815
jorgemontenegror@yahoo.com

Señor:

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E.

S.

D.

REF: Liquidación Patrimonial de: **YULIAN JOSÉ ANCHICO PATIÑO**

No: 11001400300520210100800

Asunto: OBJECIÓN AVALÚOS DE INMUEBLES

JORGE SAMUEL MONTENEGRO ROMERO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado del insolvente, en el proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal, de conformidad con el numeral 4º del artículo 444 del Código General del Proceso, procedo a **OBJETAR EL INVENTARIO VALORADO DE LOS BIENES DEL DEUDOR**, presentado por la liquidadora, en los siguientes términos:

Los avalúos presentados por la auxiliar de la justicia, no son acordes con el valor real comercial de los inmuebles, pues si bien es cierto, que la norma da esta posibilidad de presentar los avalúos, no es menos cierto que a través de este mecanismo no se tiene la apreciación objetiva de los bienes, para determinar exactamente el valor comercial, pues según su estado por mejoras o deterioro, valor del metro cuadrado etc; el verdadero valor comercial puede ser mayor o menor al presentado a través del avalúo catastral.

En el presente caso el verdadero valor comercial de los bienes inmuebles de propiedad del señor: **YULIAN JOSÉ ANCHICO PATIÑO**, son los siguientes:

1. Apartamento ubicado en la Carrera 11A # 91A-52 Interior 5 Apto 1002, GJ 55 Segunda Etapa de Bogotá. Matrícula Inmobiliaria No: 50N-20704102 – 50N-20704280

De acuerdo con el avalúo practicado por la Perito Avaluador: **ISABEL QUINTERO PINILLA**, Ingeniera Catastral y Geodesta, afiliada a la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS**, es mayor al presentado por la auxiliar de la justicia, a través del mecanismo de avalúo catastral más el 50%, así:

El avalúo presentado por el auxiliar de la justicia, arroja un valor total de \$ 276.676.500, y el valor determinado por la perito evaluador es de \$ 323.218.000, presentándose una diferencia de \$ 46.541.500.

En consecuencia, el valor del precitado inmueble es por la suma de \$ 323.218.000, valor a tener en cuenta dentro del proceso en referencia.

2.Casa ubicada en la Carrera 81 # 212-41 Casa 6 en Bogotá. Matrícula Inmobiliaria No: 50N-20791297

De acuerdo con el avalúo practicado por la Perito Avaluador: ISABEL QUINTERO PINILLA, Ingeniera Catastral y Geodesta, afiliada a la ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS, es mayor al presentado por la auxiliar de la justicia, a través del mecanismo de avalúo catastral más el 50%, así:

El avalúo presentado por el auxiliar de la justicia, arroja un valor total de \$ 1.085.850.000, y el valor determinado por la perito evaluador es de \$ 1.479.850.000, presentándose una diferencia de \$ 394.000.000.

En consecuencia, el valor del precitado inmueble es por la suma de \$ 1.479.850.000, valor a tener en cuenta dentro del proceso en referencia.

3. Casa ubicada en la Carrera 21 Sur # 111-45 Lote 4 de Ibagué. Matrícula Inmobiliaria No: 350-185424

De acuerdo con el avalúo practicado por la Perito Avaluador: ISABEL QUINTERO PINILLA, Ingeniera Catastral y Geodesta, afiliada a la ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS, es mayor al presentado por la auxiliar de la justicia, a través del mecanismo de avalúo catastral más el 50%, así:

El avalúo presentado por el auxiliar de la justicia, arroja un valor total de \$ 164.758.800, y el valor determinado por la perito evaluador es de \$ 715.970.000, presentándose una diferencia de \$ 551.211.200.

En consecuencia, el valor del precitado inmueble es por la suma de \$ 715.970.000, valor a tener en cuenta dentro del proceso en referencia.

4. Casa ubicada en la Manzana 14, Casa 24 Villa Café 4 Etapa de Ibagué. Matrícula Inmobiliaria No: 350-86214

De acuerdo con el avalúo practicado por la Perito Avaluador: ISABEL QUINTERO PINILLA, Ingeniera Catastral y Geodesta, afiliada a la ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS, es mayor al presentado por la auxiliar de la justicia, a través del mecanismo de avalúo catastral más el 50%, así:

El avalúo presentado por el auxiliar de la justicia, arroja un valor total de \$ 102.044.160, y el valor determinado por la perito avaluador es de \$ 247.700.000, presentándose una diferencia de \$ 145.655.840

En consecuencia, el valor del precitado inmueble es por la suma de \$ 247.700.000, valor a tener en cuenta dentro del proceso en referencia.

En este orden de ideas, las diferencias presentadas en los valores de los inmuebles antes relacionados, demuestran la falta de idoneidad de los avalúos allegados por la auxiliar de la justicia.

PRUEBAS

Avalúos Comerciales realizados por la Perito Avaludadora: ISABEL QUINTERO PINILLA, de fecha marzo de 2024

Sírvase señor Juez, en caso de considerarlo necesario, designar Perito Avaluador, con el objeto de constatar el fundamento de los avalúos allegados al Despacho dentro de las presentes observaciones, a fin de determinar el valor de los bienes inmuebles, teniendo en cuenta las características generales del sector, actividad predominante en el mismo, vías de acceso, estratificación socioeconómica, infraestructura urbanística, actividad edificadora y perspectivas de valorización.

Por lo anterior solicito al señor Juez, acoger favorablemente la presente objeción.

Del señor juez, atentamente,



JORGE SAMUEL MONTENGRO ROMERO

C.C. No. 19.405.911 de Bogotá.

T.P.No. 44.238 C.S.J

Correo electrónico: jorgemontenegror@yahoo.com

Dir: Calle 30ª No: 6-22 Of: 2503 de Bogotá

Cel: 310 8652748, Tel: 7025815



AVALÚO COMERCIAL



**CARRERA 11A No. 191A-52 IN 6 AP 1002 IN 5 GJ 55
CONJUNTO RESIDENCIAL KEPLER
BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL**

MARZO 2024



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
 2. PROPÓSITO
 3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 4. INFORMACIÓN JURÍDICA
 5. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
 7. FACTORES Y ESTUDIO ECONÓMICO
 8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
- ANEXO FOTOGRÁFICO
ESTUDIO DE MERCADO
CERTIFICADO DE LIBERTAD
CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA



INFORME DE AVALÚO

Bogotá, D.C., marzo 04 de 2024

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. País : Colombia
- 1.2. Departamento : Cundinamarca
- 1.3. Municipio : Bogotá D.C.
- 1.4. Localidad : Usaquén - 01
- 1.5. Barrio : Las Ferias Occidental.
- 1.6. Propietarios : Yulian José Anchico Patiño y
Ana Cristina Garcés David
- 1.7. Solicitante : Ana Cristina Garcés David
- 1.8. Fecha de Visita : Febrero 29 de 2024
- 1.9. Fecha del informe de
avalúo. : Marzo 07 de 2024
- 1.10. Tipo de Inmueble : Apartamento y garaje cubierto en Propiedad Horizontal.
- 1.11. Dirección : Carrera 11A No. 191A-52 IN 6 AP 1002 Y IN 5 GJ 55
- 1.12. El evaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2. PROPÓSITO

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

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS LEIDOS

Los inmuebles materia de estudio son un apartamento identificado como el 1002 del Interior 6 y el garaje cubierto 55 del Interior 5, de la Carrera 11A No. 191A-56, que hacen parte del Conjunto Residencial Kepler, ubicado en el barrio Tibabita de Bogotá D.C.

Matrículas Inmobiliarias: Apartamento – 50N-20704102

Garaje - 50N-20704289

Cédula Catastral: Apartamento 008544191300610002

Garaje 008544191300591039

CHIP: Apartamento AAA0236PWTO

Garaje AAA0236PRBS



4. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1 PROPIETARIOS: Yulian José Anchico Patiño y Ana Cristina Garcés David.
- 4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Los inmuebles fueron adquiridos por compraventa, mediante escritura No. 1893 del 06 de mayo de 2014, Notaría 48 de Bogotá D.C, según anotación No. 005 registrada en los folios de matrículas inmobiliarias 50N-20704102 y 50N-20704289.
- 4.3 FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:
Apartamento 1002 Interior 6: 50N-20704102
Garaje 55 Interior 5: 50N-20704289
- 4.4 PROPIEDAD HORIZONTAL: Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante Escritura No. 1753 del 24 de julio de 2012 Notaría 48 de Bogotá D.C. Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal mediante Escritura No. 1000 del 10 de mayo de 2013 Notaría 48 de Bogotá D.C
- 4.5 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Apartamento – 0.1876%.
Garaje – 0.0300%

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

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

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

El Conjunto Residencial Kepler se encuentra localizado en el barrio Canaima ubicado al norte de la ciudad de Bogotá.



Fuente: sinupot.sdp.gov.co



La delimitación del sector es la siguiente:

NORTE : Calle 193
SUR : Calle 189
ORIENTE : Avenida Carrera 9ª
OCCIDENTE : Autopista Norte (AK 45)

Los barrios y/o Urbanizaciones adyacentes son:

NORTE : Tibabita Rural
SUR : Verbenal San Antonio
ORIENTE : Tibabita
OCCIDENTE : Casablanca Suba urbano.

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

5.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector presenta una actividad principalmente residencial desarrollada en multifamiliares de 12 pisos. Se encuentran instituciones educativas como el Colegio San Carlos y el Gimnasio Los Pinos, también establecimientos deportivos como el Club Deportivo La Equidad, Escuela de Fútbol Barcelona, etc.

5.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

No se observan nuevos desarrollos de vivienda. La actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada en la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas y lotes en los sectores aledaños al conjunto residencial Kepler, la cuales son modificadas para generar unidades de vivienda independiente (apartamentos).

5.4 ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

La Secretaria Distrital de Planeación mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, establece que el predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00540542, a la cual se le asignó el estrato cuatro (4).

5.5 VÍAS DE ACCESO.

Las condiciones de acceso al sector son buenas debido a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad, como son: la Avenida Carrera 7ª. La Autopista Norte (AK 45), Avenida Carrera 9ª, Calle 1493 y la Avenida Calle 183. El estado de conservación de las vías de acceso es bueno.

El Conjunto Residencial Kepler tiene frente sobre la Carrera 11A, vía local en buen estado de conservación.



5.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

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

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

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

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

5.7 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

NORMATIVA URBANÍSTICA	Unidad de Planeamiento Local – UPL 25 Toberín.
ÁREA ACTIVIDAD	Área de Actividad de Proximidad – APP - Generadora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
ÍNDICE	Con densificación moderada.
NÚMERO DE PISOS	12

El predio se encuentra reglamentado por su licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura No. 1893 del 06 de mayo de 2014, Notaría 48 de Bogotá D.C.

6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

6.1 UBICACIÓN

Los inmuebles objeto del presente avalúo comercial, son un apartamento y un garaje cubierto ubicados el Conjunto Residencial Kepler, barrio Canaima, localizado en un sector residencial al norte de la ciudad, en la localidad de Usaquén.



Fuente: mapas.bogota.gov.co

6.2 ÁREA CONSTRUIDA

Área privada:

Apartamento 1002 Interior 5: 64,83 m²

Garaje 55: 10,35 m²

Fuente: Certificados de Libertad No. 50N-20704102 y 50N-20704289.

6.3 LINDEROS

Los linderos se encuentran descritos en la Escritura No. 1000 del 10 de abril de 2013 Notaría 48 de Bogotá D.C., mediante la cual se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Kepler.

6.4 CONSTRUCCIÓN

El predio objeto de avalúo hace parte del Conjunto Residencial Kepler conformado por 9 torres de 12 pisos, garajes en sótano y descubiertos, salón comunal, parque infantil, zona de BBQ.

6.4.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

Cimentación	: En concreto
Estructura	: En concreto



Fachada : Ladrillo a la vista
Cubierta : Teja de asbesto cemento.
Muros : Ladrillo.

6.4.2 ACABADOS INTERIORES DEL APARTAMENTO

Pisos : Madera laminada.
Muros : Estuco y pintura de vinilo.
Carpintería Metálica : Ventanas.
Carpintería Madera : Puertas de acceso, puertas interiores y closets.
Cocina : Pisos en cerámica, muros en estuco y pintura con enchape en zona de salpicadero, gabinetes inferiores y superiores en aglomerado, mesón en granito, lavaplatos en acero inoxidable, estufa empotrada, horno y extractor de olores.
Baños : Pisos y muros con enchape en cerámica, mesones en granito con gabinete inferior en aglomerado, mobiliario de línea media.

EDAD: 11 años aproximadamente.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Buenas

USO ACTUAL DE LOS INMUEBLES: En la actualidad los inmuebles se encuentran ocupados y su destinación económica corresponde a vivienda y garaje.

DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE: El apartamento está conformado por sala – comedor, alcoba principal con baño y vestier, dos alcobas, baño auxiliar, estar y cocina con zona de lavandería. Garaje cubierto.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS

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



7. CONSIDERACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO

7.1 CONSIDERACIONES

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

- La localización general del inmueble en una zona residencial al norte de la ciudad, sector caracterizado por ser de uso residencial con la presencia de usos dotacionales de carácter educativo y deportivo.
- Las buenas condiciones de acceso al sector.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble.
- Las zonas comunes con las que cuenta el conjunto residencial Kepler, como son: portería 24/7, salón comunal, gimnasio, zona de BBQ y parque infantil.
- La calidad de los acabados interiores, distribución interna, iluminación natural, área construida, así como el buen estado de conservación y mantenimiento.
- El valor asignado se presenta en forma integral, por tratarse de un inmueble en propiedad horizontal.
- Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuya su titularidad.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



7.2 ESTUDIO ECONÓMICO

METODOLOGÍA.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, en el presente estudio se analizó el siguiente método:

Método Comparativo de Mercado

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

Se analizaron 4 ofertas de apartamentos ubicados en el mismo sector que el inmueble objeto de avalúo. Una vez realizado el proceso estadístico, en donde a cada oferta se le descuenta el valor del garaje y depósito, si es del caso, se obtiene un valor promedio de \$4.539.009/m², con un límite inferior de \$4.209.239/m² y límite superior de \$4.868.780/m². Teniendo en cuenta la homogeneidad de las ofertas y las condiciones de los predios similares al predio objeto de avalúo, se adopta un valor cercano al promedio de \$4.600.000 por metro cuadrado.

Para el garaje cubierto se adopta el valor de \$25.000.000, que es el valor promedio de venta de garajes cubiertos en estrato 4.

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



ESTUDIO DE MERCADO - KEPLER												
No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA EN m²	Parqueadero	Depósito	V/m² Integral	OBSERVACIONES	TÉLEFONO FUENTE
1	7/03/2024	APARTAMENTO	Cra 11 A 191 A 52	\$ 350.000.000	3%	\$ 320.000.000	63,00	25.000.000,0		\$4.682.540	vende excelente apartamento, con vista panorámica, iluminación natural, 3 habitaciones, sala comedor, cocina integral, estudio, 2 baños, garaje propio. Cuenta con muy buenas vías de acceso, óptimos acabados, amplios espacios.	Edgar Vera 3183352308
2	7/03/2024	APARTAMENTO	Calle 192 No. 11A-51	\$ 310.000.000	3%	\$ 300.000.000	63,00	20.000.000,0		\$4.444.444	Apartamento ubicado frente al Gimnasio Los Pinos en zona muy tranquila. Cuenta con tres alcobas, dos baños, sala comedor, cocina, garaje descubierta. Conjuato cerrado con vigilancia 24 horas, salones comunales, parques infantiles y parqueadero de visitantes	RENTKASA Metrocuadrado.com Cod:320- M4797631
3	7/03/2024	APARTAMENTO	Calle 192 No. 11A-51	\$ 365.000.000	7%	\$ 340.000.000	64,30	25.000.000,0	\$ 0	\$4.838.311	Apartamento sector Tibabita (Calle 191 con carrera 11) cerca a colegios, supermercados como Madero, centros comerciales como Centro comercial Santa Fe y San Andresito Norte. acceso por vías como autopista norte carrera séptima y próxima carrera 9. el apartamento está en el Piso 10 (último piso), vista occidental, sol de tarde, cuenta con sala comedor, cocina integral cerrada, 3 habitaciones, 2 baños, estudio, 1 parqueadero cubierto. Piso nuevo en laminado.	Código Fincastral: 10577373
4	7/03/2024	APARTAMENTO	Calle 192 No. 11A-51	\$ 285.000.000	5%	\$ 270.000.000	53,32	25.000.000,0	\$ 0	\$4.130.142	partamento 192 con 11, cerca a colegios y universidades, el conjunto cuenta con más de 30 parqueaderos para visitantes, parque infantil, ascensor, 3 salones sociales y zona de azados. 3 habitaciones, 2 baños (1 hab principal y otro auxiliar) todas con closet, estudio, sala-comedor, cocina integral, calentador a gas, piso en madera laminada, parqueadero cubierto	Código Fincastral: 10510550
										PROMEDIO	\$4.533.009	
										DESVIACION ESTANDAR	323.771	
										COEFICIENTE VARIACION	7,33	
										LIMITE SUPERIOR	\$4.866.780	
										LIMITE INFERIOR	\$4.203.239	
										COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0,36	
										VALOR ADOPTADO	\$4.600.000	



8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

**CARRERA 11A No. 191A-52 IN 6 AP 1002 Y IN 5 GJ 55
CONJUNTO RESIDENCIAL KEPLER
BARRIO CANAIMA
BOGOTÁ D.C.**

El valor asignado se calcula en forma conjunta (terreno y construcción) por hacer parte de un inmueble en Propiedad Horizontal, el valor del garaje se presenta de manera global.

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	V/R UNITARIO	VALOR TOTAL
APARTAMENTO	64,83	\$ 4.600.000	\$ 298.218.000,00
GARAJE CUBIERTO	GLOBAL		\$ 25.000.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 323.218.000,00

SON: TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE

FECHA: Marzo 07 de 2024

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

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta;
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó una visita y verificó personalmente el bien inmueble objeto de valuación

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

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

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



CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIONES DEL INFORME

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

Atentamente,

ING. ISABEL QUINTERO PINILLA

Ingeniera Catastral y Geodesta

Registro Abierto de Avaluadores - RAA AVAL-52049522

Matricula Profesional N° 25222087363 CND

ANEXO FOTOGRAFICO
CARRERA 11A No. 191A-52 IN 6 AP 1002 y GJ 55
CONJUNTO RESIDENCIAL KEPLER



ENTORNO



SALA - COMEDOR



FACHADA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL



HALL DE ALCOBAS

ANEXO FOTOGRAFICO
CARRERA 11A No. 191A-52 IN 6 AP 1002 y GJ 55
CONJUNTO RESIDENCIAL KEPLER



ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL



VESTIER ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA

ANEXO FOTOGRAFICO
CARRERA 11A No. 191A-52 IN 6 AP 1002 y GJ 55
CONJUNTO RESIDENCIAL KEPLER



ALCOBA



**ESTAR DE TV O
ESPACIO DISPONIBLE**



BAÑO AUXILIAR



COCINA

ESTUDIO DE MERCADO - KEPLER

No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA EN m ²	Parqueadero	Depósito	V/m ² Integral	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	IMAGEN
1	7/03/2024	APARTAMENTO	Cra 11 A 191 A 52	\$ 350.000.000	9%	\$ 320.000.000	63,00	25.000.000,0		\$4.682.540	vende excelente apartamento, con vista panorámica, iluminación natural, 3 habitaciones, sala comedor, cocina integral, estudio, 2 baños, garaje propio. Cuenta con muy buenas vías de acceso, óptimos acabados, amplios espacios.	Edgar Vera 3183352308	
2	7/03/2024	APARTAMENTO	Calle 192 No. 11A-51	\$ 310.000.000	3%	\$ 300.000.000	63,00	20.000.000,0		\$4.444.444	Apartamento ubicado frente al Gimnasio Los Pinos en zona muy tranquila. Cuenta con tres alcobas, dos baños, sala comedor, cocina, garaje descubierto. Conjunto cerrado con vigilancia 24 horas, salones comunales, parques infantiles y parqueadero de visitantes	RENTKASA Metrocuadrado.com Cod: 920-M4797691	
3	7/03/2024	APARTAMENTO	Calle 192 No. 11A-51	\$ 365.000.000	7%	\$ 340.000.000	64,30	25.000.000,0	\$ 0	\$4.898.911	Apartamento sector Tibabita (Calle 191 con carrera 11) cerca a colegios, supermercados como Makro, centros comerciales como Centro comercial Santa Fe y San Andresito Norte. acceso por vías como autopista norte carrera séptima y próxima carrera 9. el apartamento esta en el Piso 10 (ultimo piso), vista occidental, sol de tarde, cuenta con sala comedor, cocina integral cerrada, 3 habitaciones, 2 baños, estudio, 1 parqueadero cubierto. Piso nuevo en laminado.	Código Fincaraiz: 10577373	
4	7/03/2024	APARTAMENTO	Calle 192 No. 11A-51	\$ 285.000.000	5%	\$ 270.000.000	59,32	25.000.000,0	\$ 0	\$4.130.142	partamento 193 con 11, cerca a colegios y universidades, el conjunto cuenta con más de 30 parqueaderos para visitantes, parque infantil, ascensor, 3 salones sociales y zona de asados. 3 habitaciones, 2 baños (hab principal y otro auxiliar) todas con closet, estudio, sala-comedor, cocina integral, calentador a gas, piso en madera laminada, parqueadero cubierto	Código Fincaraiz: 10510550	

PROMEDIO	\$4.539.009
DESVIACION ESTANDAR	329.771
COEFICIENTE VARIACION	7,3%
LIMITE SUPERIOR	\$4.868.780
LIMITE INFERIOR	\$4.209.239
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0,36
VALOR ADOPTADO	\$4.600.000



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

Certificado generado con el Pin No: 220512208458992896

Nro Matrícula: 50N-20704102

Pagina 1 TURNO: 2022-266303

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:45 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 23-05-2013 RADICACIÓN: 2013-34940 CON: ESCRITURA DE: 17-05-2013

CODIGO CATASTRAL: AAA0236PWTOCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1000 de fecha 10-05-2013 en NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. INTERIOR 6 APARTAMENTO 1002 SEGUNDA ETAPA con area de AREA CONST 70.77 M2 AREA PRIV. 64.83 M2 con coeficiente de 0.1876% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). .CON BASE EN LA ESCRITURA # 01000 DE 10-05-2013 NOTARIA 40 DE BOGOTA D.C., R. AL R.P.H., SE MODIFICA EL COEFICIENTE 0.1844%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER - FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S. A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO SL2SM1, MEDIANTE ESCRITURA # 1045 DE 23-04-2012 NOTARIA 11 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, QUINTERO MELO BEATRIZ ILIANA, QUINTERO HOY DE CASTELLANO JUANITA (SIC), QUINTERO MELO MARIA GENOVEVA, QUINTERO MELO FRANCIS NATALIA, QUINTERO MELO NORA EMILIA DEL PILAR, QUINTERO M. GABRIEL HERNANDO, QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN, QUINTERO MORRIS ALEJANDRO, MEDIANTE ESCRITURA # 808 DE 25-03-2011 NOTARIA 11 BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DE "EL OLIVO S.A." Y "EL ROBLE UNIVERSAL S.A.", MEDIANTE ESCRITURA # 4756 DE 12-12-2006 NOTARIA 36 BOGOTA D.C., RADICADA EL 15-12-2006 AL FOLIO 50N-20498914. EL OLIVO S.A Y EL ROBLE UNIVERSAL S.A. ADQUIRIERON ASI: EL OLIVO S.A ADQUIRIO POR COMPRA DERECHO DE CUOTA 8.545% DE GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A. QUINTEROS S.A. MEDIANTE ESCRITURA # 3480 DE 09-12-2004 NOTARIA 36 DE BOGOTA; EL ROBLE UNIVERSAL S.A. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHO DE CUOTA DEL 8.545% DE GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A. QUINTEROS S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 3479 DE 09-12-2004 NOTARIA 36 DE BOGOTA.; OTRO DERECHO DE CUOTA DEL 16.67% ADQUIRIO EL OLIVO S.A POR COMPRA DE HERNANDO QUINTERO GAONA Y CIA S EN C., MEDIANTE ESCRITURA # 3973 DE 16-12-2003 NOTARIA 36 DE BOGOTA; OTRO DERECHO DE CUOTA DEL 41.45% ADQUIRIO EL ROBLE UNIVERSAL S.A. POR COMPRA DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, EMILIO ESTEBAN Y QUINTERO MORRIS ALEJANDRO, MEDIANTE ESCRITURA # 3707 DE 19-12-2001 NOTARIA 36 DE BOGOTA; OTRO DERECHO DE CUOTA ADQUIRIO EL OLIVO S.A. POR COMPRA DE QUINTERO MELO BEATRIZ ILIANA, MARIA GENOVEVA Y EMILIO ESTEBAN, MEDIANTE ESCRITURA # 3700 DE 18-12-2001 NOTARIA 36 DE BOGOTA; GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A QUINTEROS S.A. ADQUIRIERON POR DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO BEATRIZ ILIANA Y MARIA GENOVEVA, MEDIANTE ESCRITURA # 3206 DE 12-11-1999 NOTARIA 36 DE BOGOTA; HERNANDO QUINTERO GAONA Y CIA S EN C. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO GAONA HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA # 6008 DE 27-12-1996 NOTARIA 36 DE BOGOTA; QUINTERO MELO MARIA GENOVEVA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO MARCELA, MEDIANTE ESCRITURA # 4382 DE 22-12-1989 NOTARIA 23 DE BOGOTA; QUINTERO GAONA HERNANDO ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE QUINTERO DE HENAO DIANA CAROLINA, MEDIANTE ESCRITURA # 637 DE 17-02-1989 NOTARIA 21 DE BOGOTA; QUINTERO MORRIS ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO FERNANDO GUILLERMO, MEDIANTE ESCRITURA # 4203 DE 15-12-1988 NOTARIA 2 DE BOGOTA; QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, MEDIANTE ESCRITURA # 5474 DE 11-12-1988 NOTARIA 7 DE BOGOTA. QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO GAONA GUILLERMO, MEDIANTE ESCRITURA # 8087 DE 31-12-1986 NOTARIA 2 DE BOGOTA; QUINTERO MELO MARIA MARCELA, BEATRIZ ILIANA Y DIANA CAROLINA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE MELO DE QUINTERO BEATRIZ, MEDIANTE SENTENCIA DE 09-06-1981 DEL JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, MELO DE QUINTERO BEATRIZ ADQUIRIO DENTRO DE LA SOIEDAD CONYUGAL CON QUINTERO GAONA HERNANDO Y QUIEN ADQUIRIO FUE QUINTERO GAONA HERNANDO JUNTO CON QUINTERO GAONA GUILLERMO POR COMPRA DE ROCHA CALDERON RAFAEL, CALDERON DE ROCHA ANA ROSA Y ROCHA CALDERON GLORIA, MEDIANTE ESCRITURA # 2830 DE 31-08-1955, REGISTRADA EL 12-04-1955 AL



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

Certificado generado con el Pin No: 220512208458992896

Nro Matrícula: 50N-20704102

Pagina 2 TURNO: 2022-266303

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:45 PM

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

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

FOLIO 50N-622966...*AMMA*

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 11A 191A 52 IN 6 AP 1002 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 11A #191A-52 INTERIOR 6 APARTAMENTO 1002 SEGUNDA ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20498914

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-2012 Radicación: 2012-32079

Doc: ESCRITURA 1045 del 23-04-2012 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER

8300558977

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-08-2012 Radicación: 2012-64453

Doc: ESCRITURA 1753 del 24-07-2012 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL KEPLER -PROPIEDAD HORIZONTAL. SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675/2001. SE CONSTRUYE SOBRE UN AREA DE 4.365.92 M2 INT.1,2,3 Y 4 QUEDANDO PARA FUTURAS ETAPAS UN AREA DE 4.133.25 M2.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER FIDUBOGOTA S.A.

X NIT 8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-05-2013 Radicación: 2013-34940

Doc: ESCRITURA 1000 del 10-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP. 1753 DE 27/07/2012 NOT 40 , SE ADICIONA E INTEGRA LA SEGUNDA ETAPA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER - FIDUBOGOTA S.A.

NIT. 8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2013 Radicación: 2013-80425

Doc: ESCRITURA 5046 del 11-10-2013 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL.

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220512208458992896

Nro Matrícula: 50N-20704102

Pagina 3 TURNO: 2022-266303

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:45 PM

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

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275

A: FIDUCIARIA BOGOTA S,A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER-FIDUBOGOTA S.A

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-06-2014 Radicación: 2014-42607

Doc: ESCRITURA 1893 del 06-05-2014 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$166,746,100

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.- UNICA Y EXCLUSIVAMENTE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER-FIDUBOGOTA S.A.-

83005858977

A: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-06-2014 Radicación: 2014-42607

Doc: ESCRITURA 1893 del 06-05-2014 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

DE: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-06-2014 Radicación: 2014-42607

Doc: ESCRITURA 1893 del 06-05-2014 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-09-2016 Radicación: 2016-67003

Doc: ESCRITURA 9141 del 14-09-2016 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP 1753 DE 24-07-2012 NOT 40 BTA CREA 2 LOCALES 11 Y 12,MODIF COEFICIENTES,ACTUALIZA LINDEROS LOCALES 1 AL 10-ART 100

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER FIDUBOGOTA SA

NIT.8300558977

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-3871

Fecha: 05-05-2015



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220512300458992897

Nro Matrícula: 50N-20704289

Pagina 1 TURNO: 2022-266302

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:45 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 23-05-2013 RADICACIÓN: 2013-34940 CON: ESCRITURA DE: 17-05-2013

CODIGO CATASTRAL: **AAA0236PRBSCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1000 de fecha 10-05-2013 en NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. GARAJE S055 con area de AREA PRIV. 10.35 M2 con coeficiente de 0.0300% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER - FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S. A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO SL2SM1, MEDIANTE ESCRITURA # 1045 DE 23-04-2012 NOTARIA 11 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, QUINTERO MELO BEATRIZ ILIANA, QUINTERO HOY DE CASTELLANO JUANITA (SIC), QUINTERO MELO MARIA GENOVEVA, QUINTERO MELO FRANCIS NATALIA, QUINTERO MELO NORA EMILIA DEL PILAR, QUINTERO M. GABRIEL HERNANDO, QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN, QUINTERO MORRIS ALEJANDRO, MEDIANTE ESCRITURA # 808 DE 25-03-2011 NOTARIA 11 BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DE "EL OLIVO S.A." Y "EL ROBLE UNIVERSAL S.A.", MEDIANTE ESCRITURA # 4756 DE 12-12-2006 NOTARIA 36 BOGOTA D.C., RADICADA EL 15-12-2006 AL FOLIO 50N-20498914. EL OLIVO S.A Y EL ROBLE UNIVERSAL S.A. ADQUIRIERON ASI: EL OLIVO S.A ADQUIRIO POR COMPRA DERECHO DE CUOTA 8.545% DE GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A. QUINTEROS S.A. MEDIANTE ESCRITURA # 3480 DE 09-12-2004 NOTARIA 36 DE BOGOTA; EL ROBLE UNIVERSAL S.A. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHO DE CUOTA DEL 8.545% DE GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A. QUINTEROS S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 3479 DE 09-12-2004 NOTARIA 36 DE BOGOTA.; OTRO DERECHO DE CUOTA DEL 16.67% ADQUIRIO EL OLIVO S.A POR COMPRA DE HERNANDO QUINTERO GAONA Y CIA S EN C., MEDIANTE ESCRITURA # 3973 DE 16-12-2003 NOTARIA 36 DE BOGOTA; OTRO DERECHO DE CUOTA DEL 41.45% ADQUIRIO EL ROBLE UNIVERSAL S.A. POR COMPRA DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, EMILIO ESTEBAN Y QUINTERO MORRIS ALEJANDRO, MEDIANTE ESCRITURA # 3707 DE 19-12-2001 NOTARIA 36 DE BOGOTA; OTRO DERECHO DE CUOTA ADQUIRIO EL OLIVO S.A. POR COMPRA DE QUINTERO MELO BEATRIZ ILIANA, MARIA GENOVEVA Y EMILIO ESTEBAN, MEDIANTE ESCRITURA # 3700 DE 18-12-2001 NOTARIA 36 DE BOGOTA; GUILLERMO Y HERNANDO QUINTERO Y CIA S.A QUINTEROS S.A. ADQUIRIERON POR DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO BEATRIZ ILIANA Y MARIA GENOVEVA, MEDIANTE ESCRITURA # 3206 DE 12-11-1999 NOTARIA 36 DE BOGOTA; HERNANDO QUINTERO GAONA Y CIA S EN C. ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO GAONA HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA # 6008 DE 27-12-1996 NOTARIA 36 DE BOGOTA; QUINTERO MELO MARIA GENOVEVA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO MARCELA, MEDIANTE ESCRITURA # 4382 DE 22-12-1989 NOTARIA 23 DE BOGOTA; QUINTERO GAONA HERNANDO ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE QUINTERO DE HENAO DIANA CAROLINA, MEDIANTE ESCRITURA # 637 DE 17-02-1989 NOTARIA 21 DE BOGOTA; QUINTERO MORRIS ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO FERNANDO GUILLERMO, MEDIANTE ESCRITURA # 4203 DE 15-12-1988 NOTARIA 2 DE BOGOTA; QUINTERO MELO EMILIO ESTEBAN ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO, MEDIANTE ESCRITURA # 5474 DE 11-12-1988 NOTARIA 7 DE BOGOTA. QUINTERO MELO FEDERICO GUILLERMO ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE QUINTERO GAONA GUILLERMO, MEDIANTE ESCRITURA # 8087 DE 31-12-1986 NOTARIA 2 DE BOGOTA; QUINTERO MELO MARIA MARCELA, BEATRIZ ILIANA Y DIANA CAROLINA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA DE MELO DE QUINTERO BEATRIZ, MEDIANTE SENTENCIA DE 09-06-1981 DEL JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, MELO DE QUINTERO BEATRIZ ADQUIRIO DENTRO DE LA SOIEDAD CONYUGAL CON QUINTERO GAONA HERNANDO Y QUIEN ADQUIRIO FUE QUINTERO GAONA HERNANDO JUNTO CON QUINTERO GAONA GUILLERMO POR COMPRA DE ROCHA CALDERON RAFAEL, CALDERON DE ROCHA ANA ROSA Y ROCHA CALDERON GLORIA, MEDIANTE ESCRITURA # 2830 DE 31-08-1955, REGISTRADA EL 12-04-1955 AL FOLIO 50N-622966...*AMMA*



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

Certificado generado con el Pin No: 220512300458992897

Nro Matrícula: 50N-20704289

Pagina 2 TURNO: 2022-266302

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:45 PM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 11A 191A 52 IN 5 GJ 55 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 11A #191A-52 GARAJE S055

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20498914

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-2012 Radicación: 2012-32079

Doc: ESCRITURA 1045 del 23-04-2012 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER

8300558977

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-08-2012 Radicación: 2012-64453

Doc: ESCRITURA 1753 del 24-07-2012 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO RESIDENCIAL KEPLER -PROPIEDAD HORIZONTAL. SE SOMETEN A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675/2001. SE CONSTRUYE SOBRE UN AREA DE 4.365.92 M2 INT.1,2,3 Y 4 QUEDANDO PARA FUTURAS ETAPAS UN AREA DE 4.133.25 M2.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER FIDUBOGOTA S.A.

X NIT 8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-05-2013 Radicación: 2013-34940

Doc: ESCRITURA 1000 del 10-05-2013 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP. 1753 DE 27/07/2012

NOT 40 , SE ADICIONA E INTEGRA LA SEGUNDA ETAPA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER - FIDUBOGOTA S.A.

NIT. 8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2013 Radicación: 2013-80425

Doc: ESCRITURA 5046 del 11-10-2013 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL.

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275



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

Certificado generado con el Pin No: 220512300458992897

Nro Matrícula: 50N-20704289

Pagina 3 TURNO: 2022-266302

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:45 PM

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S,A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER-FIDUBOGOTA S.A

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-06-2014 Radicación: 2014-42607

Doc: ESCRITURA 1893 del 06-05-2014 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$166,746,100

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.- UNICA Y EXCLUSIVAMENTE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER-FIDUBOGOTA S.A.-

83005858977

A: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-06-2014 Radicación: 2014-42607

Doc: ESCRITURA 1893 del 06-05-2014 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

DE: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-09-2016 Radicación: 2016-67003

Doc: ESCRITURA 9141 del 14-09-2016 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP 1753 DE 24-07-2012 NOT 40 BTA CREA 2 LOCALES 11 Y 12,MODIF COEFICIENTES,ACTUALIZA LINDEROS LOCALES 1 AL 10-ART 100

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO KEPLER FIDUBOGOTA SA

NIT.8300558977

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-3871

Fecha: 05-05-2015

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.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220512300458992897

Nro Matrícula: 50N-20704289

Pagina 4 TURNO: 2022-266302

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:45 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-266302

FECHA: 12-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: af890a36



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

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
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52049522

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

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



PIN de Validación: af890a36



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af890a36

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



AVALÚO COMERCIAL



**CARRERA 81 No. 212-41 CASA 6
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6**

**CONJUNTO RESERVA DEL OTOÑAL
BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL**

MARZO DE 2024



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
 2. PROPÓSITO
 3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 4. INFORMACIÓN JURÍDICA
 5. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
 7. FACTORES Y ESTUDIO ECONÓMICO
 8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
- ANEXO FOTOGRÁFICO
ESTUDIO DE MERCADO
CERTIFICADO DE LIBERTAD
CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA



INFORME DE AVALÚO

Bogotá, D.C., marzo 07 de 2024

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. País : Colombia
- 1.2. Departamento : Cundinamarca
- 1.3. Municipio : Bogotá D.C.
- 1.4. Localidad : Suba - 11
- 1.5. Barrio : Casablanca Suba.
- 1.6. Propietarios : Yulian José Anchico Patiño y
Ana Cristina Garcés David
- 1.7. Solicitante : Ana Cristina Garcés David
- 1.8. Fecha de Visita : Febrero 29 de 2024
- 1.9. Fecha del informe de
avalúo. : Marzo 07 de 2024
- 1.10. Tipo de Inmueble : Casa en Propiedad Horizontal.
- 1.11. Dirección : Carrera 81 No. 212-41 Casa 6
- 1.12. El evaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2. PROPÓSITO

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

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS LEIDOS

El inmueble materia de estudio es una casa identificada como con el No 6 de la Carrera 81 No. 212-41, que hace parte del Conjunto Reserva del Otoñal, ubicado en el sector de Casablanca Suba de Bogotá D.C.

Matrícula Inmobiliaria: 50N-20791297

Cédula Catastral: 107102088800601001

CHIP: AAA0254TBJZ



El conjunto se encuentra en zona rural de Bogotá.

Perspectiva de valorización: De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, al mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente y la ampliación de la autopista norte, se puede considerar que las perspectivas de valorización son buenas.

5.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector presenta una actividad residencial desarrollada en casas tipo campestre en propiedad horizontal. Se encuentran instituciones educativas como el Colegio Clermont y el Colegio Colombo Americano, también se encuentran diferentes Clubes Deportivos. Además, se encuentran predios con vocación agropecuaria por tratarse de una zona rural.

5.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

No se observan nuevos desarrollos de vivienda.

5.4 ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

La Secretaria Distrital de Planeación mediante Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, establece que el predio objeto de avalúo se le asignó el estrato seis (6).

5.5 VÍAS DE ACCESO.

Al sector se accede por la Autopista Norte (AK 45) y la Calle 212. El estado de conservación de las vías de acceso es bueno.

El Conjunto Residencial Reserva del Otoñal tiene frente sobre la Carrera 81, vía local en buen estado de conservación.

5.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

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

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

5.6.3 Transporte público: No existe servicio público en el sector.

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



5.7 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá-POT, el predio objeto de se encuentra en suelo rural.

El predio se encuentra reglamentado por su licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante mediante escritura No. 1837 del 09 de junio de 2016, Notaría 6ª de Bogotá D.C.

6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

6.1 UBICACIÓN

El inmueble objeto del presente avalúo comercial es una casa ubicada en el Conjunto Reserva del Otoñal, sector Casablanca Suba, localizado al norte de la ciudad, en la localidad de Suba.



Fuente: mapas.bogota.gov.co

6.2 ÁREA CONSTRUIDA

Área privada: 295,97 m²

Fuente: Certificado de Libertad No. 50N-20791297.



6.3 LINDEROS

Los linderos se encuentran descritos en la Escritura 1837 del 09 de junio de 2016, Notaría 6ª de Bogotá D.C.

6.4 CONSTRUCCIÓN

El predio objeto de avalúo hace parte del Conjunto Reserva del Otoñal, conformado casas de 3 pisos, garajes en sótano, salón comunal, parque infantil, terraza social y gimnasio.

6.4.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

Cimentación	: En concreto
Estructura	: En concreto
Fachada	: Ladrillo a la vista
Cubierta	: Placa de concreto y teja.
Muros	: Ladrillo.

6.4.2 ACABADOS INTERIORES DEL APARTAMENTO

Pisos	: Madera laminada.
Muros	: Estuco y pintura de vinilo.
Carpintería Metálica	: Ventanas.
Carpintería Madera	: Puertas de acceso, puertas interiores y closets.
Cocina	: Pisos en cerámica, muros en estuco y pintura, gabinetes inferiores y superiores en melamina, mesón en granito, lavaplatos en acero inoxidable, estufa empotrada, horno y extractor de olores.
Baños	: Pisos y muros en estuco y pintura y con enchape en cerámica, mesones en mármol con gabinete inferior en aglomerado, divisiones de baño en vidrio templado mobiliario de línea media, baño de la alcoba principal con tina.

EDAD: 8 años aproximadamente.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Buenas

USO ACTUAL DE LOS INMUEBLES: En la actualidad los inmuebles se encuentran ocupados y su destinación económica corresponde a vivienda y garaje.

DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE: La casa está distribuida de la siguiente manera:

Primer piso: Sala, comedor, cocina, zona de lavandería, baño y espacio libre (terrazza).



Segundo piso: Alcoba principal con baño y vestier, dos alcobas cada una con baño y un estar.

Tercer piso: Espacio disponible y un baño

Sótano: Espacio disponible, tres parqueaderos y un depósito

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CONSIDERACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO

7.1 CONSIDERACIONES

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

- La localización general del inmueble al norte de la ciudad en sector rural, caracterizado la presencia de usos residenciales, usos dotacionales de carácter educativo y deportivo y actividades agropecuarias.
- Las condiciones de acceso al sector.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble.
- Las zonas comunes con las que cuenta el conjunto residencial.
- La calidad de los acabados interiores, distribución interna, iluminación natural, área construida, así como el buen estado de conservación y mantenimiento.
- El valor asignado se presenta en forma integral, por tratarse de un inmueble en propiedad horizontal.
- Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuya su titularidad.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos



por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

7.2 ESTUDIO ECONÓMICO

METODOLOGÍA.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, en el presente estudio se analizó el siguiente método:

Método Comparativo de Mercado

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

Se analizaron 3 ofertas de casas ubicadas en el mismo sector del predio objeto de avalúo, la oferta número 1 se encuentra en el mismo conjunto residencial Reserva del Otoñal, y las ofertas 2 y 3 están ubicadas en el conjunto residencial Monteverde etapas 1 y 2. Una vez realizado el proceso estadístico se obtiene un valor promedio de \$5.050.443/m², con un límite inferior de \$4.867.254/m² y límite superior de \$5.233.632/m². Por lo anterior, se adopta un valor cercano al promedio de \$5.000.000 por metro cuadrado.

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



ESTUDIO DE MERCADO - RESERVA DEL OTORAL												
No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA EN m ²	Parqueadero	Depósito	V/m ² Integral	OBSERVACIONES	TÉLEFONO FUENTE
1	7/03/2024	CASA EN PH	Conjanto Reserva del Otoñal	\$1.247.000.000	4%	\$1.200.000.000	245,88			\$4.880.423	Linda casa remodelada vista externa 3 pisos, 3 parqueaderos en sótano que entra directamente a la casa y se encuentra con un cineama, deposito se suben las escaleras y nos encontramos con sala, comedor Patio con punto de BBQ, tiene cuarto de servicio con baño privado, tiene baño social y estudio, en el piso 2i tiene 3 habitaciones cada una con baño privado y sala de estar, el baño de la habitación principal tiene turco, Vestier y un balcón. Piso 3: habitación con baño privado, terraza con BBQ tiene parqueadero de visitantes y gimnasio, salón social	Metrocuadrado.com 10307-M4065125
2	7/03/2024	CASA EN PH	TV 80 225-30 C.R. Morverde 2	\$1.250.000.000	6%	\$1.180.000.000	225,00			\$5.244.444	Casa completamente remodelada con excelentes acabados. La casa cuenta con 4 Habitaciones, tres de ellas con baño privado. Sala de estar de tv con acceso directo a dos terrazas. Amplio estudio con escritorios para dos personas. Amplia sala a doble altura con mucha luz natural, comedor independiente con acceso directo a un espectacular jardín. Una cocina abierta de muy buen tamaño y con barra para desayunar. El conjunto cuenta con excelentes servicios: Piscina, Gimnasio, sauna, turco y salon comanal	PENTAGOLD INMOBILIARIA 3212437388
3	7/03/2024	CASA EN PH	TV 80 213- 20C.R. Morverde 21	\$380.000.000	3%	\$350.000.000	183,00			\$5.026.455	Casa ubicada al norte de la ciudad, espacios cómodos y tranquilos, completo club house, zonas sociales, rodeada de naturaleza. Tres piso, Sala, comedor, 3 habitacoe, 4 baños, 2 parqueaderos	Código Fincasra: 10151465
										\$5.050.443	PROMEDIO	
										183,183	DESVIACION ESTANDAR	
										3,6%	COEFICIENTE VARIACION	
										\$5.233.632	LIMITE SUPERIOR	
										\$4.867.254	LIMITE INFERIOR	
										0,58	COEFICIENTE DE ASIMETRIA	
										\$5.000.000	VALOR ADOPTADO	



8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

**CARRERA 81 No. 212-41 CASA 6
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CONJUNTO RESERVA DEL OTOÑAL
BARRIO CANAIMA
BOGOTÁ D.C.**

El valor asignado se calcula en forma conjunta (terreno y construcción) por hacer parte de un inmueble en Propiedad Horizontal, incluye el valor de los parqueaderos.

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	V/R UNITARIO	VALOR TOTAL
CASA 6	295,97	\$ 5.000.000	\$ 1.479.850.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 1.479.850.000,00

SON: MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

FECHA: Marzo 07 DE 2024

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

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta;
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó una visita y verificó personalmente el bien inmueble objeto de valuación

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

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

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



CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIONES DEL INFORME

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

Atentamente,

ING. ISABEL QUINTERO PINILLA

Ingeniera Catastral y Geodesta

Registro Abierto de Avaluadores - RAA AVAL-52049522

Matricula Profesional N° 25222087363 CND

ANEXO FOTOGRAFICO
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CARRERA 81 No. 212 - 41 CASA 6



ENTORNO



VISTA INTERNA DEL CONJUNTO



ACCESO AL CONJUNTO



FACHADA DE LA CASA

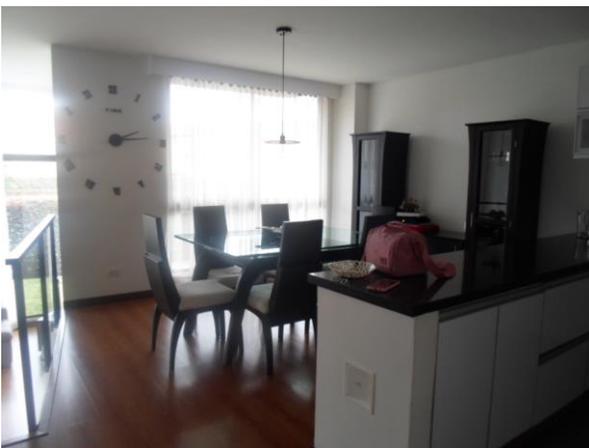
ANEXO FOTOGRAFICO
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CARRERA 81 No. 212 - 41 CASA 6



SALA



COCINA



COMEDOR

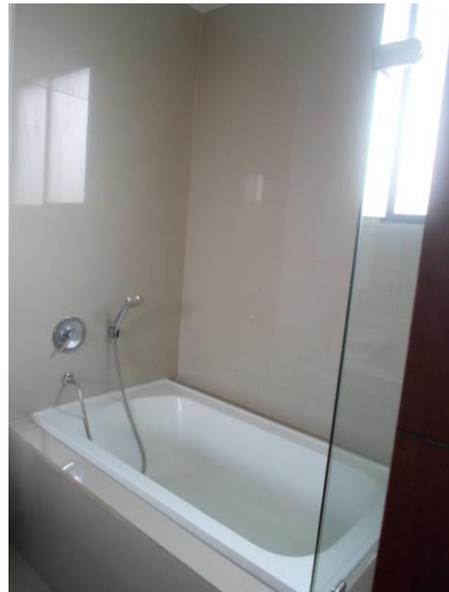


ZONA DE LAVANDERÍA

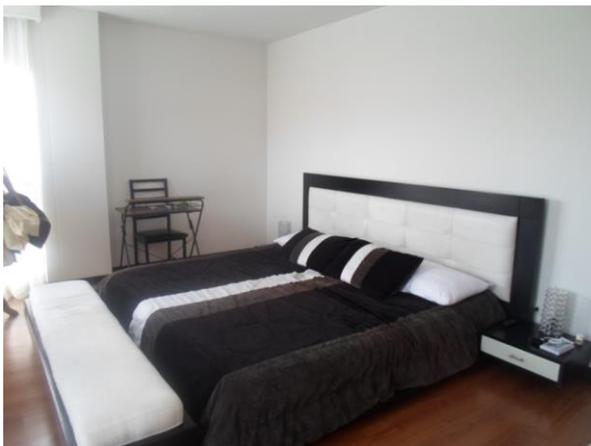
ANEXO FOTOGRAFICO
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CARRERA 81 No. 212 - 41 CASA 6



ÁREA LIBRE



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

ANEXO FOTOGRAFICO
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CARRERA 81 No. 212 - 41 CASA 6



ALCOBA



VESTIER ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO

ANEXO FOTOGRAFICO
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CARRERA 81 No. 212 - 41 CASA 6



ALCOBA



ESTAR DE TV



ALCOBA



ESPACIO DISPONIBLE TERCER PISO

ANEXO FOTOGRAFICO
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CARRERA 81 No. 212 - 41 CASA 6



BAÑO TERCER PISO



PARQUEADEROS Y DEPÓSITO



ESPACIO DISPONIBLE EN SÓTANO

ANEXO FOTOGRAFICO
EL OTOÑAL SUPERLOTE 1 CASA 6
CARRERA 81 No. 212 - 41 CASA 6



ESCALERAS

ESTUDIO DE MERCADO - RESERVA DEL OTOÑAL

No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA EN m ²	Parqueadero	Depósito	V/m ² Integral	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	IMAGEN
1	7/03/2024	CASA EN PH	Conjunto Reserva del Otoñal	\$ 1.247.000.000	4%	\$ 1.200.000.000	245,88			\$4.880.429	Linda casa remodelada vista externa 3 pisos, 3 parqueaderos en sótano que entra directamente a la casa y se encuentra con un cinema, deposito se suben las escaleras y nos encontramos con sala, comedor Patio con punto de BBQ , tiene cuarto de servicio con baño privado, tiene baño social y estudio, en el piso 2: tiene 3 habitaciones cada una con baño privado y sala de estar, el baño de la habitación principal tiene turco, Vestier y un balcón. Piso 3: habitación con baño privado, terraza con BBQ tiene parqueadero de visitantes y gimnasio, salón social	Metrocuadrado.co m 10307- M4065125	
2	7/03/2024	CASA EN PH	TV 80 225-30 C.R.Moraverde 2	\$ 1.250.000.000	6%	\$ 1.180.000.000	225,00			\$5.244.444	Casa completamete remodelada con excelentes acabados. La casa cuenta con 4 Habitaciones, tres de ellas con baño privado. Sala de estar de tv con acceso directo a dos terrazas. Amplio estudio con escritorios para dos personas. Amplia sala a doble altura con mucha luz natural. comedor independiente con acceso directo a un espectacular jardín. Una cocina abierta de muy buen tamaño y con barra para desayunar. El conjunto cuenta con excelentes servicios: Piscina, Gimnasio,	PENTAGOLD INMOBILIARIA 3212437988	
3	7/03/2024	CASA EN PH	TV 80 213-20 C.R.Moraverde 1	\$ 980.000.000	3%	\$ 950.000.000	189,00			\$5.026.455	Casa ubicada al norte de la ciudad, espacios cómodos y tranquilos, completo club house, zonas sociales, rodeada de naturaleza. Tres piso, Sala, comedor, 3 habitacone, 4 baños, 2 parqueaderos	Código Fincaraíz: 10151465	

PROMEDIO	\$5.050.443
DESVIACION ESTANDAR	183.189
COEFICIENTE VARIACION	3,6%
LIMITE SUPERIOR	\$5.233.632
LIMITE INFERIOR	\$4.867.254
COEFICIENTE DE ASIMETRI	0,58
VALOR ADOPTADO	\$5.000.000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512205358992900

Nro Matrícula: 50N-20791297

Pagina 1 TURNO: 2022-266304

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:47 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 26-07-2016 RADICACIÓN: 2016-48833 CON: ESCRITURA DE: 19-07-2016

CODIGO CATASTRAL: AAA0254TBJZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 6 CON AREA DE AREA CONST. 316.69 M2 AREA PRIV. 295.97 M2 CON COEFICIENTE DE 6.8222% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1837 DE FECHA 09-06-2016 EN NOTARIA SEXTA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN E.P 647 DE 09-03-2017 NOTARIA 6 DE BTA D.C, DE ADICION AL R.P.H CONSTITUIDO POR E.P 1837 DE 09-06-2016 NOTARIA 6 DE BTA D.C, EL COEFICIENTE ACTUAL ES 4.5494%. ---SEGUN ESCRITURA 2444 DE OCTUBRE 28 DE 2021 NOTARIA 10 DE BOGOTA SE MODIFICO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 1837 DE JUNIO 9 DE 2016 NOTARIA 6 DE BOGOTA, EN CUANTO A QUE EL COEFICIENTE ACTUAL ES 2.8318%.---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE DENOMINADO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL A SANCHEZ PE/A TEODORO Y JOSE GUILLERMO SEGUN E.P. 4571 DEL 05-09-2011 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C., SANCHEZ PE/A JOSE GUILLERMO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A GAITAN JARAMILLO MARIA LUISA MARCELA SEGUN E.P. 8516 DEL 07-10-2010 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL CELEBRADA CON INVERSIONES MARDALUGA JARAMILLO Y CIA LTDA SEGUN E.P. 3968 DEL 19-12-2007 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C., INVERSIONES MARDALUGA JARAMILLO Y CIA LTDA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A INVERSIONES GAITAN JARAMILLO Y CIA. LTDA SEGUN E.P. 678 DEL 17-03-2005 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 05-05-2005 EN EL FOLIO 50N-20444742./ ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA PARCIAL CELEBRADA CON COLEGIO COLOMBO AMERICANO LIMITADA SEGUN E.P. 4140 DEL 19-08-1998 DE LA NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA PARCIAL A INVERSIONES GAITAN JARAMILLO Y COMPA/IA LIMITADA SEGUN E.P. 3768 DEL 28-07-1997 DE LA NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 20-08-1997 EN EL FOLIO 50N-20320250,/ INVERSIONES GAITAN JARAMILLO Y COMPA/IA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A GAITAN CUBIDES ENRIQUE SEGUN E.P. 90221 DEL 11-12-1981 DE LA NOTARIA 9NA DE BOGOTA D.C. REGITRADA EL 31-03-1982 EN EL FOLIO 50N-654212.///ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMODE DENOMINADO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL A SANCHEZ PE/A TEODORO Y JOSE GUILLERMO SEGUN E.P. 4571 DEL 05-09-2011 DE LA NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C., SANCHEZ PE/A JOSE GUILLERMO ADQUIRIO PORCOMPRAVENTA A GAITAN JARAMILLO MARIA LUISA MARCELA SEGUN E.P. 8516 DEL 07-10-2010 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL CELEBRADA CON INVERSIONES MARDALUGA JARAMILLO Y CIA LTDA SEGUN E.P. 3968 DEL 19-12-2007 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C., INVERSIONES MARDALUGA JARAMILLO Y CIA LTDA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A INVERSIONES GAITAN JARAMILLO Y CIA. LTDA SEGUN E.P. 678 DEL 17-03-2005 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 05-05-2005 EN EL FOLIO 50N-20444742.// ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA PARCIAL CELEBRADA CON COLEGIO COLOMBO AMERICANO LIMITADA SEGUN E.P. 4140 DEL 19- 08-1998 DE LA NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA PARCIAL A INVERSIONES GAITAN JARAMILLO Y COMPA/IA LIMITADA SEGUN E.P. 3768 DEL 28-07-1997 DE LA NOTARIA 42 DEBOGOTA D.C., REGISTRADA EL 20-08-1997 EN EL FOLIO 50N-20212545 Y 20320250//INVERSIONES GAITAN JARAMILLO Y COMPA/IA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A GAITAN CUBIDES ENRIQUE SEGUN E.P. 90221 DEL 11-12-1981 DE LA NOTARIA 9NA DE BOGOTA D.C. REGITRADA EL 31-03-1982 EN EL FOLIO 50N-654212.///...J.CH.O.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) SIN.DIR. EL OTOC' AL SUPERLOTE 1 CA 6 (DIRECCION CATASTRAL)



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

Certificado generado con el Pin No: 220512205358992900

Nro Matrícula: 50N-20791297

Pagina 2 TURNO: 2022-266304

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:47 PM

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

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

1) CARRERA 81 #212-41 CASA 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20791229

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-2015 Radicación: 2015-8277

Doc: ESCRITURA 245 del 30-01-2015 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTONAL

X NIT. P.A. 8300538122

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-07-2016 Radicación: 2016-48833

Doc: ESCRITURA 1837 del 09-06-2016 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONJUNTO RESERVA DEL OTO/AL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL

X NIT. 8300538122

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-07-2016 Radicación: 2016-48835

Doc: ESCRITURA 2225 del 15-07-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. 1837 DEL 09 DE JUNIO DE 2016 NOTARIA 6 DE BOGOTA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR

LICENCIA Y ESTIPULAR QUE LA APERTURA DE MATRICULAS ES PARA 16 CASAS

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL

X NIT. 8300538122

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-01-2017 Radicación: 2017-4809

Doc: ESCRITURA 4116 del 07-12-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO

DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL



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

Certificado generado con el Pin No: 220512205358992900

Nro Matrícula: 50N-20791297

Pagina 3 TURNO: 2022-266304

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:47 PM

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

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

NIT.830.053.812-2

A: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-01-2017 Radicación: 2017-4809

Doc: ESCRITURA 4116 del 07-12-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

DE: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-01-2017 Radicación: 2017-4809

Doc: ESCRITURA 4116 del 07-12-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL

NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-01-2017 Radicación: 2017-4809

Doc: ESCRITURA 4116 del 07-12-2016 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: ANCHICO PATI/O YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-06-2017 Radicación: 2017-35911

Doc: ESCRITURA 647 del 09-03-2017 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP.1837 DE 09-06-2016 NOT 6 BTA ETAPA II FASE I SOBRE 1216,60 M2-AREA REST 2159,51 M2

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL

NIT.8300538122



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

Certificado generado con el Pin No: 220512205358992900

Nro Matrícula: 50N-20791297

Pagina 4 TURNO: 2022-266304

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:39:47 PM

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

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-06-2017 Radicación: 2017-35913

Doc: ESCRITURA 1312 del 18-05-2017 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.647 DE 09-03-2017 NOT 6 BTA EN CUANTO A LA DESCRIPCION DE UNIDADES POR ETAPA Y
ART 86 DETERMINACION DE LAS 8 UNIDADES

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ETAPA III EL OTO/AL

NIT.8300538122

A: CONSTRUCTORA MIRADOR DE LA RESERVA SAS

NIT# 9004887250

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 03-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2016-61056 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2016-8370 Fecha: 31-08-2016

SE TRAASLADA ESTA ANOTACION DEL FOLIO DE MAYOR EXTENSION LA CUAL NO FUE TRASLADADA EN SU OPORTUNIDAD. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. YCM. C2016-8370

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: C2016-8370 Fecha: 31-08-2016

SE CORRIGE CRONOLOGICAMENTE ESTE FOLIO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. YCM. C2016-8370

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-266304

FECHA: 12-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



PIN de Validación: af890a36



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

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
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52049522

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

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



PIN de Validación: af890a36



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af890a36

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



AVALÚO COMERCIAL



CARRERA 21 SUR No. 111- 45
SAN FRANCISCO APARCO
IBAGUÉ-TOLIMA.

MARZO DE 2024



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
 2. PROPÓSITO
 3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 4. INFORMACIÓN JURÍDICA
 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
 7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
 8. FACTORES Y ESTUDIO ECONÓMICO
 9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
- ANEXOS
- ANEXO FOTOGRÁFICO
- ESTUDIO DE MERCADO
- CERTIFICADO DE LIBERTAD
- CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES -RAA



INFORME DE AVALÚO

IBAGUÉ, marzo 07 de 2024

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 País : Colombia
- 1.2. Departamento : Tolima
- 1.3. Municipio : Ibagué
- 1.4. Barrio : San Francisco Aparco
- 1.5. Propietario : Yulián José Anchico Patiño - Ana Cristina Garcés David
- 1.6. Solicitante : Ana Cristina Garces David.
- 1.7. Fecha de Visita : Febrero 23 de 2024
- 1.8. Fecha del informe : Marzo 07 de 2024
- 1.9. Tipo de Inmueble : Casa con uso para vivienda
- 1.10. Dirección : Carrera 21 Sur No. 111-45 .
- 1.11 El evaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

2. PROPÓSITO

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

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El predio objeto del presente avalúo es una casa de tres pisos, identificada con el N.º 111-45 de la Carrera 21 Sur de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Ibagué.

Matrícula Inmobiliaria: 350-185424
Municipio: 73001- Ibagué
Cédula Catastral: 7300110113000006150007000000000
Nupre : BZS0014DHLD



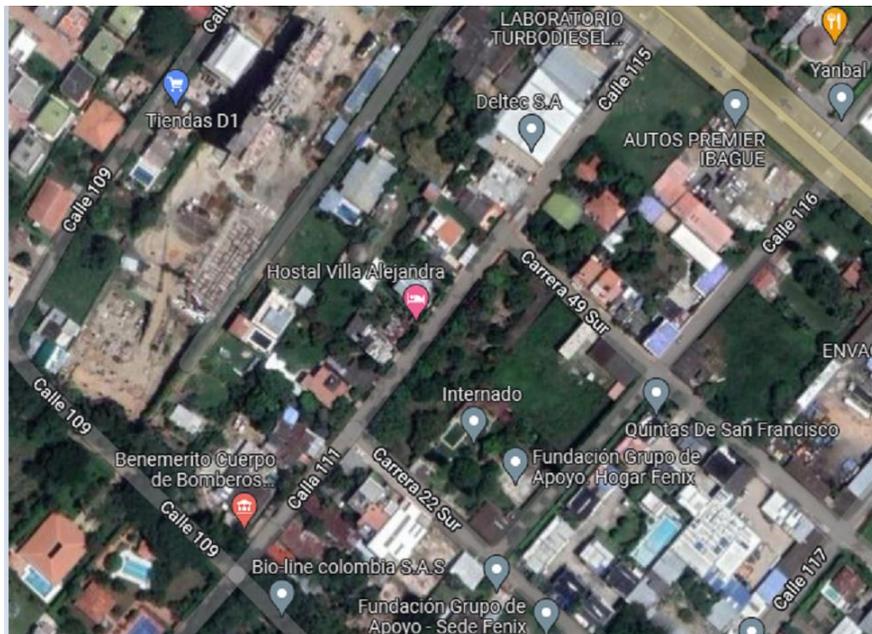
4. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1 PROPIETARIO: Yulián José Anchico Patiño - Ana Cristina Garces David
- 4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: El inmueble fue adquirido mediante Escritura No. 621 del 26/04/2.011 de la Notaría 5ª. de Ibagué.
- 4.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 350-185424 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué.
- 4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: En el certificado de tradición y libertad se observa la siguiente anotación:
Anotación 9. Limitación al dominio- (0304) Afectación a vivienda familiar.
NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

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

El inmueble objeto del presente avalúo comercial, se encuentra ubicado en el sector San Francisco de Aparco de la ciudad de Ibagué.



Fuente: google.mapas



La delimitación del sector es la siguiente:

NORTE : Avenida Mirolindo -Vía a Bogotá
SUR : Variante a Ibagué
ORIENTE : Club Campestre de Ibagué
OCCIDENTE : Calle 109

Los barrios y/o Urbanizaciones adyacentes son:

NORTE : Rivera Campestre Mirolindo
SUR : Quintas de San Francisco
ORIENTE : Valle verde del Campestre
OCCIDENTE : Flor Alba Campestre

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

5.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector presenta una actividad principalmente comercial mixta, con comercio sobre la Avenida Mirolindo, se encuentran usos industriales, comerciales e institucionales (Restaurantes, vitrinas de ventas de automóviles. Se encuentran establecimientos educativos a nivel jardín y vivienda desarrollados en torres de apartamentos, estrato cuatro, y al interior barrios con venta de lotes para el desarrollo de construcciones unifamiliares.

5.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

Es posible evidenciar algunas construcciones nuevas de proyectos residenciales en propiedad horizontal, desarrollados en edificios de hasta de 10 pisos. Se observa que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada a la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas.

5.4 ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

De conformidad con lo establecido en los Decretos Municipales N° 1379 de 1994, N° 586 de 2005, N° 1-1110 de 2011, N° 1000-0793 de 2013, N°0482 de 1997, por medio de los cuales se adopta la Estratificación Socioeconómica de los sectores Urbano, Rural y Centros Poblados del Municipio de Ibagué Departamento del Tolima, el predio objeto de avalúo se encuentra en estrato cuatro (4).



5.5 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector son buenas debido a que cuenta con el eje vial de la Avenida Mirolindo de la ciudad. A continuación, se relacionan las vías más importantes de acceso al sector:

- Avenida Mirolindo

- La carrera 21 Sur, vía destapada, sin pavimentar y en regular estado de conservación debido al fuerte invierno en la ciudad.

El predio objeto de avalúo tiene frente sobre la carrera 21 Sur anteriormente descrita, vía vehicular de carácter local e interna.

5.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

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

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

5.6.3 Transporte público: Es brindado por el Sistema de transporte publico municipal, sobre la Avenida Mirolindo y taxis que comunican la zona con los diferentes sectores de la ciudad.

5.6.4 Amoblamiento Urbano.: El sector cuenta con una infraestructura que satisface las necesidades básicas del mismo en las urbanizaciones a nivel privado únicamente.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según Decreto 823 del 23 de diciembre de 2014 'Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones', el predio objeto de avalúo se encuentra en zona de Actividad Residencial con uso de Residencial Primario y tratamiento de Consolidación por Implementación.

7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

7.1 UBICACIÓN

El predio materia de avalúo, es medianero tiene frente sobre la Carrera 21 Sur y hace parte del barrio San Francisco Aparco de la ciudad de Ibagué.



7.2 CABIDA SUPERFICIARIA

ÁREA DE TERRENO: 203,00 M²

FUENTE: Información Catastral

7.3 LINDEROS

El predio objeto de avalúo corresponde al lote # 3 del Barrio San Francisco Aparco cuyos linderos son:

NORTE: En extensión de 14.50 metros con K 21S 111 35 Cs 2.

SUR: En extensión de 14.50 metros con K 21S 111 63 Cs 4.

ORIENTE: En extensión de 14.00 metros con C 112 20 69 S Cs 1.

OCCIDENTE: En extensión de 14.00 metros con la Carrera 21 Sur.

FUENTE: <https://catastro.ibague.gov.co/>



7.4 TOPOGRAFÍA
Plana

7.5 FORMA GEOMÉTRICA
Regular

7.6 FRENTE
14,00 metros sobre la Carrera 21 Sur.

7.7 FONDO
14.50 metros.

7.8 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio se encuentra conformado por una vivienda construida en tres pisos.

ÁREA CONSTRUIDA: 221.00 M².

FUENTE: Certificado Catastral.

7.8.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

ESTRUCTURA	: Estructura en concreto
CUBIERTA	: Teja de asbesto y termoacústica.
FACHADA	: Pañete, estucadas y pintadas en vinilo.
MAMPOSTERÍA	: Ladrillo tolete y ladrillo bloque.
PUERTAS	: Exteriores metálicas e interiores en aluminio anodizado.
VENTANERÍA	: Perfilería en aluminio anodizado.

7.8.2 ACABADOS INTERIORES

PISOS	: Cerámica, porcelanato y laminado.
MUROS	: Estuco con pintura de vinilo.
CIELORASO	: Pintados al vinilo con cenefas y cornisas decorativas .
BAÑOS	: Muros con enchape cerámica, mobiliario y divisiones en vidrio templado.
COCINAS cocina	: Muros con enchape en cerámica y cenefas decorativas , integrales con mesones y lavaplatos en poli cuarzo.

EDAD: La construcción tiene 14 años de construida aproximadamente.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble presenta regular estado de conservación.



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

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Buenas, teniendo en cuenta que la construcción cuenta con corredores perimetrales internos que permite la iluminación y ventilación, además el frente con el que cuenta el inmueble.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda.

DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

Primer piso: Sala-comedor, cocina, cuarto de lavandería, baño, corredores internos, patio y garaje.

Segundo piso: Alcoba principal con baño, 3 alcobas adicionales y baño.

Tercer piso: Alcoba con baño privado y terraza parcialmente cubierta.

7.9 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble dispone de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Estos servicios son suministrados por las diferentes empresas de servicios públicos de la ciudad.

8. CONSIDERACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO

8.1 CONSIDERACIONES

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

- La localización general del inmueble en el barrio San Francisco Aparco, en el área residencial al occidente de la ciudad.
- El sector presenta acceso por vías secundarias destapadas sin pavimentar e inmediato a la Avenida Mirolindo principal vía de acceso a la ciudad de Ibagué.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble, conformado por tres pisos.
- Los acabados interiores, los espacios, el área construida, y el estado de conservación y mantenimiento.
- La condición específica que el inmueble presenta frente directo sobre vía vehicular de carácter local (Carrera 21 Sur).



- El valor asignado se presenta de forma discriminada para el área del terreno y área construida, no obstante, el análisis se ha efectuado para el conjunto y valor global.
- Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuya su titularidad.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

8.2 MÉTODO DE AVALÚO

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

PARA EL VALOR DEL TERRENO

Método Comparativo de Mercado

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

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



PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de Costo de Reposición

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

8.3 AVALÚO

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para el presente avalúo se realizó el estudio de mercado con predios de similares características físicas y específicas para lotes, en el mismo sector del barrio San Francisco Aparco, a los valores resultantes por m² de terreno se les aplicó el análisis estadístico y las medidas de tendencia central según lo contemplado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio en estudio.

El estudio de mercado se compone de cuatro (4) ofertas, tres (3) de ellas son lotes y una oferta de una casa en venta con características similares en cuanto uso y ubicación. Las cuatro (4) ofertas se seleccionaron como referentes para la determinación del valor de terreno a asignar para el predio objeto de estudio.

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 6,78%, el límite inferior es de \$1.103.206/m², el límite superior es de \$1.160.688/m² y un valor promedio de \$1.086.947/m².

Adicionalmente, con base en la muestra de mercado analizada, no se observó correlación entre el área de los predios y el valor unitario de terreno. Por otro lado, la mayoría de las ofertas de la muestra se encuentran ubicadas al interior del barrio (uso residencial).

A si mismo se calculó el Coeficiente de Asimetría, el cual resulto positivo dentro de la investigación de mercado para los lotes, por lo anterior, se adopta como valor comercial más probable del terreno, para el predio objeto de estudio **\$1.160.000,00/m²**, que corresponde al valor cercano al límite superior del procesamiento estadístico del mercado inmobiliario, en razón de estar mejor ubicado con relación a los lotes internos ofertados.

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



ESTUDIO DE MERCADO - LOTES - SAN FRANCISCO APARCO														
No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	IMAGEN
							ÁREA EN M ² .	V/m ² .	ÁREA EN M ² .	V/m ² .	VR TOTAL			
1	7/03/2024	Lotes	Avenida Mirolindo (Cra. 20 Sur) entre calles 110 a 111	\$ 390.000.000	10%	\$ 350.000.000	300,00	\$186.667				Oferta de lotes desde 300,00 a 3.000,00 M ² . Los que tienen frente sobre la Avenida Mirolindo y para uso comercial su valor unitario es de \$160.000,00 y los internos para uso residencial de \$130.000,00 M ² , con vía interna sin pavimentar y disponibilidad servicios públicos. Valor negociable. Cita previa.	Carlos Alberto Bruse Patricia Guerrero - Contactos 305838662 - 3157615611	
	7/03/2024	Lote	Carrera 225 Sur Calle 117	\$ 310.000.000	3%	\$ 300.000.000	300,00	\$1.000.000				Excelente lote campestre en venta, sector Aparco, tiene 15 metros de frente y 20 metros de fondo, zona de alta valorización y desarrollo, rodeado de mucha vegetación, cercano al Club Campestre, a una cuadra de la vía principal, el terreno es plano y nivelado, ideal para construir la casa ideal para retiro, descanso y vacaciones	Metrocuadrado.com Cod: 464-2241	
4	7/03/2024	Lotes	Calle 11 Carr 21 Sur	\$ 950.000.000	2%	\$ 930.000.000	480,00	\$1.056.122	300,00	\$1.375.000	\$412.500.000	Casa campestre ubicada en el exclusivo sector de San Francisco de Aparco, cerca a la Av. Picañeta, lugar residencial tranquilo que conserva su ambiente campestre dentro de la ciudad. Cuenta con un área de terreno de 490 M ² con arboles alrededor de la casa, y 300 M ² construidos aproximadamente, distribuidos de la siguiente manera: PRIMER PISO: Garaje cubierto para dos carros, sala, comedor, cocina integral, 3 habitaciones, zona de ropas, 2 baños, patio trasero y frente a la casa cuenta con zona de parqueo, tanque para reserva de agua de 3.000 lts con sistema de hidrotlow. SEGUNDO PISO: Sala comedor, amplia, cocina integral, 3 habitaciones, 2 baños, dos terrazas pequeñas, despensa, la habitación principal tiene sauna	Alfa y Omega Inmobiliaria 31942131	
3	11/Oct/2022	Lotes	Calle 110 / Cra. 21 Sur	\$ 2.000.000.000	5%	\$ 1.800.000.000	1.600,00	\$1.125.000				Tiene en oferta de venta un lote de 1600,00 M ² , sobre la calle 110 a doscientos metros de la avenida Mirolindo, por detrás de su vivienda con servicios públicos de la ciudad, con uso residencial, A \$ 1.250.000,00 M ² . Cita previa.	Tania Stroker - Contacto 3162426312 - 3166963216	
							PROMEDIO	\$1.086.947						
							DESVIACION ESTANDAR	73.741						
							COEFICIENTE VARIACION	6,78%						
							LIMITE SUPERIOR	\$1.160.688						
							LIMITE INFERIOR	\$1.013.206						
							COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,82						
							VALOR REDONDEADO ADOPTADO	\$1.160.000,00						

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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



Presupuesto de Obra por Capítulos		
No.	Capítulo	Subtotal
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 15.806.793
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 19.161.320
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 5.245.561
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 62.722.451
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 31.268.566
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 5.713.713
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 15.537.109
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3.679.957
9	CUBIERTAS	\$ 14.453.182
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 80.053.183
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 13.292.035
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 12.325.750
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 6.657.361
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 841.104
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 7.020.847
16	CERRAJERÍA	\$ 943.391
17	EXTERIORES	\$ 5.835.558
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.653.991
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 252.925.224
COSTO DIRECTO		\$ 558.137.095
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 2.572.060
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		12% \$ 308.647
COSTO TOTAL		\$ 2.880.708
TOTAL REDONDEADO		\$ 2.881.000,00

El valor metro cuadrado de reposición corresponde al presupuesto de obra realizado al cual se le aplicó la depreciación por Fitto y Corvini para encontrar el valor a hoy, teniendo en cuenta que la estructura de la casa tiene una edad de 14 años aproximadamente.

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
CONSTRUCCION	14	100	14,00%	3,5	38,52%	\$ 2.881.000	\$1.109.853	\$1.771.147	\$ 1.770.000,00



9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

**CARRERA 21 SUR No. 111-45
BARRIO SAN FRANCISCO APARCO
IBAGUÉ**

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	V/R UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	203,00	\$ 1.600.000	\$ 324.800.000,00
CONSTRUCCIÓN	221,00	\$ 1.770.000	\$ 391.170.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 715.970.000,00

**SON: SETECIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE.**

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

FECHA: Marzo 07 DE 2024

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta;
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- Se realizó una visita y verificó personalmente el bien inmueble objeto de valuación

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

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

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



CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIONES DEL INFORME

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

Atentamente,

ING. ISABEL QUINTERO PINILLA

Ingeniera Catastral y Geodesta

Especialista en Avalúos

Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A 52049522

Matrícula Profesional N° 25222087363 CND

ANEXO FOTOGRAFICO
CARRERA 21 SUR No. 111- 45
BARRIO SAN FRANCISCO APARCO



VISTAS DE FACHADA DE LA CASA



ACCESO PRINCIPAL – CORREDORES INTERNOS - GARAJE

ANEXO FOTOGRAFICO
CARRERA 21 SUR No. 111- 45
BARRIO SAN FRANCISCO APARCO



SALA - COMEDOR



COCINA



ESCALERAS DE ACCESO AL SEGUNDO PISO – CUARTO TIPO

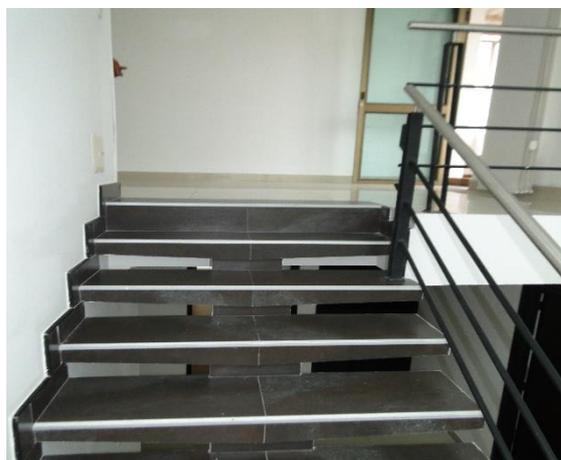


VISTA DE BAÑOS Y DUCHAS

ANEXO FOTOGRAFICO
CARRERA 21 SUR No. 111- 45
BARRIO SAN FRANCISCO APARCO



VISTA DE OTRO CUARTO Y CLOSET

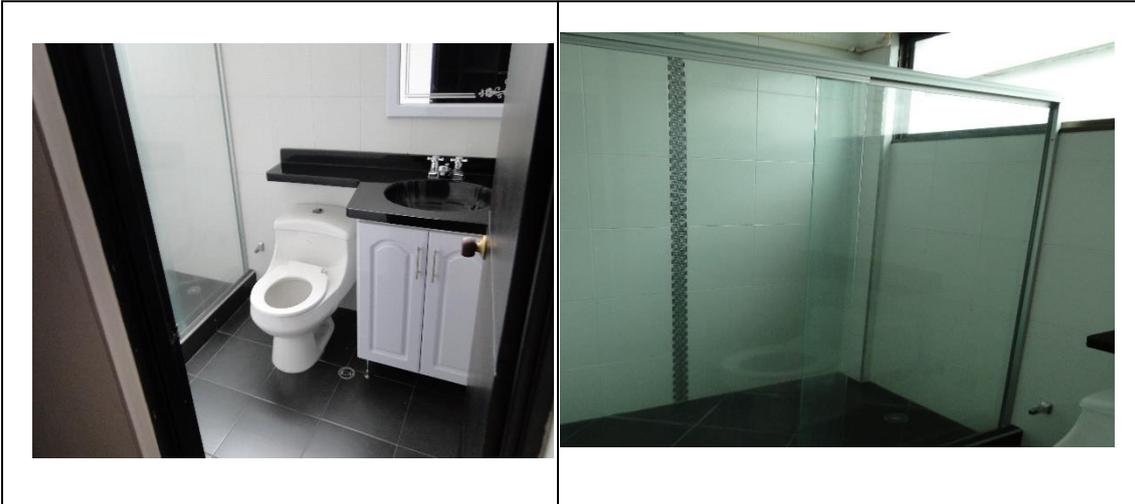


ACCESO AL TERCER PISO Y PATIO-TERRAZA



VISTA DE OTRO CUARTO Y CLOSET

ANEXO FOTOGRAFICO
CARRERA 21 SUR No. 111- 45
BARRIO SAN FRANCISCO APARCO



VISTA DE OTRO BAÑO Y DUCHA



DETALLE DE CENEFAS EN EL TECHO

CUARTO DE LAVANDERÍA



ALBERCA DECORATIVA INTERNA

ENTORNO DEL SECTOR

ESTUDIO DE MERCADO - LOTES - SAN FRANCISCO APARCO

No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN			OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	IMAGEN
							ÁREA EN M².	V/m².	ÁREA EN M².	V/m².	VR TOTAL			
1	7/03/2024	Lotes	Avenida Miro lindo (Cra. 20 Sur) entre calles 110 a 111	\$ 390.000.000	10%	\$ 350.000.000	300,00	\$1.166.667				Oferta de lotes desde 300,00 a 3.000,00 M². Los que tienen frente sobre la Avenida Miro lindo y para uso comercial su valor unitario es de \$1,600,000,00 y los internos para uso residencial de \$1.300.000,00 M². con vía interna sin pavimentar y disponibilidad servicios públicos. Valor negociable. Cita previa.	Carlos Alberto Bruce Patricia Guerrero - Contactos 3105831562 - 3157615611	
	7/03/2024	Lote	Carrera 22Sur Calle 117	\$ 310.000.000	3%	\$ 300.000.000	300,00	\$1.000.000				Excelente lote campestre en venta, sector Aparco, tiene 15 metros de frente x 20 metros de fondo, zona de alta valorización y desarrollo, rodeado de mucha vegetación, cerca al Club Campestre, a una cuadra de la vía principal, el terreno es plano y nivelado, ideal para construir la casa ideal para recreo, descanso y	Metrocuadrado.com Cod: 464-2241	
4	7/03/2024	Lotes	Calle 11 Carr 21 Sur	\$ 950.000.000	2%	\$ 930.000.000	490,00	\$1.056.122	300,00	\$1.375.000	\$412.500.000	Casa campestre ubicada en el exclusivo sector de San Francisco de Aparco, cerca a la Av. Picalañá, lugar residencial tranquilo que conserva su ambiente campestre dentro de la ciudad. Cuenta con un área de terreno de 490 M2 con arboles alrededor de la casa, y 300 M2 construidos aproximadamente, distribuidos de la siguiente manera: PRIMER PISO: Garaje cubierto para dos carros, sala, comedor, cocina integral, 3 habitaciones, zona de ropas, 2 baños, patio trasero y frente a la casa cuenta con zona de parqueo, tanque para reserva de agua de 3.000 lts con sistema de hidrowflow. SEGUNDO PISO: Sala comedor	Alfa y Omega Inmobiliaria 3118421361	
3	1%/Oct./202	Lotes	Calle 110 / Cra. 21 Sur	#####	5%	\$ 1.800.000.000	1.600,00	\$1.125.000				Tiene en oferta de venta un lote de 1.600,00 M². sobre la calle 110 a doscientos metros de la avenida Miro lindo, por detras de su vivienda con servicios publicos de la ciudad, con uso residencial, A \$ 1.250.000.00M². Cita previa.	Tania Stroker - Contacto 3152426912 - 3166963216	

PROMEDIO	\$1.086.947
DESVIACION ESTANDAR	73.741
COEFICIENTE VARIACION	6,78%
LIMITE SUPERIOR	\$1.160.688
LIMITE INFERIOR	\$1.013.206
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,92
VALOR REDONDEADO ADOPTADO	\$1.160.000,00

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	24	100	24,00%	3	30,29%	\$ 1.970.000	\$596.644	\$1.373.356	\$ 1.375.000,00



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512786358993889

Nro Matrícula: 350-185424

Pagina 1 TURNO: 2022-350-1-54713

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 12-12-2007 RADICACIÓN: 2007-350-6-24892 CON: ESCRITURA DE: 08-12-2007
CODIGO CATASTRAL: 01-13-0615-0003-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3.CARRERA 21 SUR NUMERO 111-45 con extension de 196.00M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3428, 2007/12/08, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. -DAISSY FAJARDO JIMENEZ Y ARGENIL VEGA RODRIGUEZ ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A RIGOBERTO ROJAS AVILA, SEGUN ESCRITURA 2744 DEL 7/11/2003 DE LA NOTARIA 2ª DE IBAGUE, REGISTRADA EL 14/11/2003.-- 02. -ROJAS AVILA RIGOBERTO ADQUIRIÓ POR COMPRAVENTA A BEATRIZ MORENO DE VARGAS, SEGÚN ESCRITURA 27 DEL 11/1/1973, DE LA NOTARIA 2ª DE IBAGUE, REGISTRADA EL 11/1/1973.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) LOTE NO. 4 CARRERA 21 SUR NUMERO 111 - 63 LOTE 3.CARRERA 21 SUR NUMERO 111-45
2) LOTE NO. 3 CARRERA 21 SUR NUMERO 111 - 45 LOTE 3.CARRERA 21 SUR NUMERO 111-45

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 170219

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-11-2003 Radicación: 2003-18915

Doc: ESCRITURA 2744 DEL 07-11-2003 NOTARIA 2 DE IBAGUE VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FAJARDO JIMENEZ DAISSY CC# 51913076
DE: VEGA RODRIGUEZ ARGENIL CC# 71594384

A: BANCO CAFETERO S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-2007 Radicación: 2007-350-6-24892

Doc: ESCRITURA 3428 DEL 08-12-2007 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512786358993889

Nro Matrícula: 350-185424

Pagina 2 TURNO: 2022-350-1-54713

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: FAJARDO JIMENEZ DAISSY **CC# 51913076 X**

A: VEGA RODRIGUEZ ARGENIL **CC# 71594384 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-06-2008 Radicación: 2008-350-6-10389

Doc: ESCRITURA 1445 DEL 07-05-2008 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$25,263,912.94

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIPOTECA ESCRITURA NUMERO 2744.JUNTO CON OTROS.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: FAJARDO JIMENEZ DAISSY

A: VEGA RODRIGUEZ ARGENIL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-350-6-17838

Doc: ESCRITURA 200 DEL 06-02-2009 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FAJARDO JIMENEZ DAISSY CC# 51913076

DE: VEGA RODRIGUEZ ARGENIL CC# 71594384

A: PINILLA SUAREZ MISAEL **CC# 4093745 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-350-6-17839

Doc: ESCRITURA 2701 DEL 17-09-2009 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NUMERO 200 DEL 06-02-2009 EN CUANTO A LA FICHA CATASTRAL Y PAZ Y SALVO INDIVIDUAL 01-13-0615-0007-000.

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

DE: FAJARDO JIMENEZ DAISSY CC# 51913076

DE: VEGA RODRIGUEZ ARGENIL CC# 71594384

A: PINILLA SUAREZ MISAEL **CC# 4093745 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-03-2011 Radicación: 2011-350-6-3872

Doc: ESCRITURA 0209 DEL 23-02-2011 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512786358993889

Nro Matrícula: 350-185424

Pagina 3 TURNO: 2022-350-1-54713

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

A: PINILLA SUAREZ MISAEL

CC# 4093745 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-04-2011 Radicación: 2011-350-6-8226

Doc: ESCRITURA 621 DEL 26-04-2011 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PINILLA SUAREZ MISAEL

CC# 4093745

A: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-04-2011 Radicación: 2011-350-6-8226

Doc: ESCRITURA 621 DEL 26-04-2011 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

DE: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

A: BBVA COLOMBIA S.A.

NIT.860.003.020-1

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-04-2011 Radicación: 2011-350-6-8226

Doc: ESCRITURA 621 DEL 26-04-2011 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: GARCES DAVID ANA CRISTINA

CC# 65634671 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512786358993889

Nro Matrícula: 350-185424

Pagina 4 TURNO: 2022-350-1-54713

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-350-1-54713

FECHA: 12-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: af890a36



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

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
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52049522

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

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



PIN de Validación: af890a36



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af890a36

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



AVALÚO COMERCIAL



MANZANA 14 - ETAPA IV - CASA 24
VILLA CAFÉ
IBAGUÉ-TOLIMA.

MARZO DE 2024



CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
 2. PROPÓSITO
 3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 4. INFORMACIÓN JURÍDICA
 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
 7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO
 8. FACTORES Y ESTUDIO ECONÓMICO
 9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
- ANEXOS
- ANEXO FOTOGRÁFICO
- ESTUDIO DE MERCADO
- CERTIFICADO DE LIBERTAD
- CERTIFICADO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES -RAA



INFORME DE AVALÚO

IBAGUÉ, Marzo 07 de 2024

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 País : Colombia
- 1.2. Departamento : Tolima
- 1.3. Municipio : Ibagué
- 1.4. Barrio : Villa Café
- 1.5. Propietario : Yulián José Anchico Patiño.
- 1.6. Solicitante : Ana Cristina Garcés David.
- 1.7. Fecha de Visita : Febrero 23 de 2024
- 1.8. Fecha del informe : Marzo 07 de 2024
- 1.9. Tipo de Inmueble : Casa con uso para vivienda
- 1.10. Dirección : Manzana 14 - Etapa IV - Casa 24-/ (Cra. 8ª. /Calle 75 A).
- 1.11 El evaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

2. PROPÓSITO

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

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El predio objeto del presente avalúo es una casa de dos pisos, identificada como casa 24, manzana 14 de la Etapa IV, de la Urbanización Villa Café en la intersección de la Calle 75 A con carrera 8ª. Sur de la ciudad de Ibagué.

Matrícula Inmobiliaria: 350-86214
Municipio: 73001- Ibagué
Cédula Catastral: 730010113000000200024000000000
Nupre: BZS0014KWTF



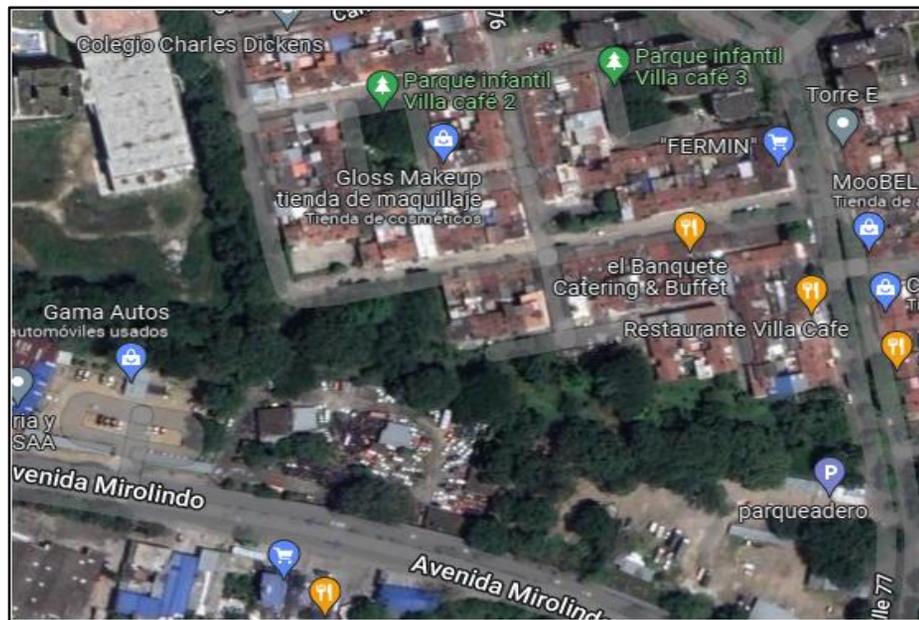
4. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1 PROPIETARIO: Yulián José Anchico Patiño.
- 4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: El inmueble fue adquirido mediante Escritura No. 2701 del 28/09/2.007 de la Notaría 2ª. de Ibagué.
- 4.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 350-86214 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué.
- 4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: En el certificado de tradición y libertad se observa la siguiente anotación:
Anotación 18. Medida cautelar -04445- Embargo por jurisdicción coactiva.
NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

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

El inmueble objeto del presente avalúo comercial, se encuentra ubicado en el barrio Villa Café, de la ciudad de Ibagué.



Fuente: google.maps.



La delimitación del sector es la siguiente:

NORTE : Avenida Guabinal
SUR : Avenida Mirolindo-Vía Bogotá-Ibagué.
ORIENTE : Calle 80.
OCCIDENTE : Proyección Calle 70.

Los barrios y/o Urbanizaciones adyacentes son:

NORTE : Conjunto Residencial Tahití.
SUR : Conjunto Bosque Reservado
ORIENTE : Conjunto Corpoyarumos y Conjunto Coopdiasam.
OCCIDENTE : Torreón de Varsovia y Bosque Reservado.

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

5.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector presenta una actividad principalmente comercial mixta, con comercio sobre la Avenida Mirolindo, se encuentran usos industriales, comerciales e institucionales (Restaurantes, vitrinas de ventas de automóviles y otros). Se encuentran establecimientos educativos a nivel jardín y vivienda desarrollados en torres de apartamentos, estrato tres y cuatro, al interior comercio local, colegios y centros religiosos.

5.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA

Es posible evidenciar algunas construcciones nuevas de proyectos residenciales en propiedad horizontal, desarrollados en edificios de hasta de 10 pisos. Se observa que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada a la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas.

5.4 ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

De conformidad con lo establecido en los Decretos Municipales N° 1379 de 1994, N° 586 de 2005, N° 1-1110 de 2011, N° 1000-0793 de 2013, N°0482 de 1997, por medio de los cuales se adopta la Estratificación Socioeconómica de los sectores Urbano, Rural y Centros Poblados del Municipio de Ibagué Departamento del Tolima, el predio objeto de avalúo se encuentra en estrato cuatro (4).

5.5 VÍAS DE ACCESO.

Las condiciones de acceso al sector son buenas debido a que cuenta con el eje vial de la Avenida Mirolindo de la que parte la vía principal a la urbanización, la



calle 77 de doble carril. A continuación, se relacionan las vías más importantes de acceso al sector:

- Avenida Mirolindo.
- La calle 77, vía pavimentada y en regular estado de conservación y mantenimiento. Al interior de la urbanización, las vías en muy mal estado, y sin pavimentar. El predio objeto de avalúo tiene frente sobre la Manzana 14 (carrera 8ª. Sur.) vía vehicular de carácter local e interna.

5.6 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

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

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

5.6.3 Transporte público: Es brindado por el Sistema de transporte publico municipal, sobre la Avenida Mirolindo y taxis que comunican la zona con los diferentes sectores de la ciudad.

5.6.4 Amoblamiento Urbano.: El sector cuenta con una infraestructura básica media, que satisface las necesidades del mismo.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según Decreto 823 del 23 de diciembre de 2014 'Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones', el predio objeto de avalúo se encuentra en zona de Actividad Residencial con uso de Residencial Primario y tratamiento de Consolidación por Estabilización.

7. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

7.1 UBICACIÓN

El predio materia de avalúo, es medianero dentro de la manzana 14, tiene frente sobre la Manzana 14 o carrera 8ª. Sur en la intersección de la Calle 75 A con carrera 8ª. Sur de la ciudad de Ibagué.



Fuente: <https://catastro.ibague.gov.co/>

7.2 CABIDA SUPERFICIARIA

ÁREA DE TERRENO: 85,00 M²

FUENTE: Información Catastral

7.3 LINDEROS

El predio objeto de avalúo correspondiente a la Casa 24 - Manzana 14 - Etapa IV - del Barrio Villa Café, tiene los siguientes linderos:

NORTE: En extensión de 7.00 metros con la casa 11 de la misma manzana 14.

SUR: En extensión de 7.00 metros con la Carrera 8^a. Sur.

ORIENTE: En extensión de 12.14 metros con la casa 23 de la misma manzana 14.

OCCIDENTE: En extensión de 12.14 metros con la casa 24 de la misma manzana 14.

FUENTE: <https://catastro.ibague.gov.co/>



7.4 TOPOGRAFÍA
Plana

7.5 FORMA GEOMÉTRICA
Regular

7.6 FRENTE
7,00 metros sobre la Carrera 8ª. Sur.

7.7 FONDO
12.14 metros.

7.8 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio se encuentra conformado por una vivienda construida en dos pisos.

ÁREA CONSTRUIDA: 98.00 M².

FUENTE: Certificado Catastral.

7.8.1 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

ESTRUCTURA : Estructura en concreto
CUBIERTA : Teja de asbesto cemento.
FACHADA : Pañete, enchapadas en cerámica.
MAMPOSTERÍA : Ladrillo tolete y bloque.
PUERTAS : Exteriores en lamina metálica e interiores en madera.
VENTANERÍA : Perfilería en lamina de hierro y vidrios translucidos.

7.8.2 ACABADOS INTERIORES

PISOS : Cerámica, tablón y concreto afinado.
MUROS : Concreto estucado, graniplast y pintura de vinilo.
CIELORASO : Placas prefabricadas a la vista pintadas en el primer piso y madera machimbreada lacada.
BAÑO : Muros con enchape cerámica, mobiliario en porcelana y divisiones en perfiles de aluminio y acrílico.
COCINA : Muros enchapados en cerámica, muebles de en madera y mesón con lavaplatos en acero inoxidable.

EDAD: La construcción tiene 28 años de construida aproximadamente.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble presenta buen estado de conservación.

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



CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Buenas, teniendo en cuenta que la construcción cuenta con un patio interno sin cubierta, lo que permite la iluminación y ventilación.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda.

DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

Primer piso: Sala-comedor, cocina, patio descubierto, lavadero y garaje.

Segundo piso: Alcoba principal, dos alcobas adicionales, cuarto estudio y baño.

7.9 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble dispone de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Estos servicios son suministrados por las diferentes empresas de servicios públicos de La ciudad.

8. CONSIDERACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO

8.1 CONSIDERACIONES

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

- La localización general del inmueble en el barrio Villa Café, a la entrada en el área residencial al oriente de la ciudad.
- El sector presenta acceso por vía secundaria pavimentada e internas en mal estado de mantenimiento.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble, conformado por dos pisos y correspondientes a proyectos populares de la ciudad.
- Los acabados interiores, los espacios, el área construida, y el estado de conservación y mantenimiento.
- La condición específica que el inmueble presenta frente directo sobre vía vehicular de carácter local (Carrera 8ª. Sur).
- El valor asignado se presenta de forma discriminada para el área del terreno y área construida, no obstante, el análisis se ha efectuado para el conjunto y valor global.



- Los diferentes aspectos de orden jurídico como titulación, servidumbres activas y de cualquier otra naturaleza no se tienen en cuenta porque se considera que la propiedad puede negociarse sin restricción alguna.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario o quien hace sus veces posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuya su titularidad.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

8.2 MÉTODO DE AVALÚO

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

PARA EL VALOR DEL TERRENO

Método Comparativo de Mercado

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

PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de Costo de Reposición

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien

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



semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.²

8.3 AVALÚO

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Para el presente avalúo se realizó el estudio de mercado con predios de similares características físicas y específicas en el mismo sector del barrio Villa Café, a los que se les descontó el valor de la construcción valores resultantes por m² de terreno, se les aplicó el análisis estadístico y las medidas de tendencia central según lo contemplado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio en estudio.

El estudio de mercado se compone de tres (3) ofertas de predios en venta con características similares en cuanto al área de terreno y construcción, uso y ubicación. Las tres (3) ofertas se seleccionaron como referentes para la determinación del valor de terreno a asignar para el predio objeto de estudio.

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 1,4%, el límite inferior es de \$1280.928/m², el límite superior es de \$1.318.604/m² y un valor promedio de \$1.299.766/m².

Adicionalmente, con base en la muestra de mercado analizada, se observó correlación entre el área de los predios y el valor unitario de terreno. Por otro lado, la mayoría de las ofertas de la muestra se encuentran ubicadas al interior del barrio y de uso residencial.

A si mismo se calculó el Coeficiente de Asimetría, el cual resulto negativo dentro de la investigación de mercado para el terreno, por lo anterior, se adopta como valor comercial más probable del terreno, para el predio objeto de estudio **\$1.300.000,00/m²**, que corresponde al valor redondeado cercano al promedio del procesamiento estadístico del mercado inmobiliario.

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



ESTUDIO DE MERCADO - CASAS EN VILLA CAFÉ - IBAGUÉ															
No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	IMAGEN	
							ÁREA EN m ²	V/m ²	ÁREA EN m ²	V/m ²					
1	7/03/2024	CASA	Urbanización Villa Café Calle T8 KR 8 ASUR M2 28 Etapa 1	\$360.000.000	4%	\$345.000.000	105,00	\$1.321.272	150,00	\$1.375.110	\$206.266.428	Venden casa en Villa Café, PRIMER PISO: Garaje amplio, sala-comedor grandes, Cocina semi-integral con espacio para lavaca, 1 baño social amplio con ducha, depósito interno debajo de las escaleras, zona de Patio enclapado. SEGUNDO PISO: 3 habitaciones grandes con sus closets amplios, 1 baño grande con ducha, estudio-oficina, cuenta con persianas y paneles ippones, techos en PVC y luces blancas tipo led, Estrato 5.	Diego Fernando Vargas Melo 3125553014		
2	7/03/2024	CASA	Urbanización Villa Café MA 25 CS 22	\$300.000.000	3%	\$290.000.000	85,00	\$1.286.185	170,00	\$1.062.790	\$180.674.290	Casa en Venta, área 170 m2, excelente ubicación, a una cuadra de la vía principal, Avenida Miraflores, cuenta con buen servicio público, cerca de colegios, parques, restaurantes, supermercados, droguerías, clínicas, iglesia etc. El sector es muy comercial y residencial, la distribución goza de independencia total en las zonas privada, social y de servicios, la iluminación y ventilación es natural. Cuenta de dos pisos así: En el primero, garaje, sala, comedor, estudio o TV, cocina integral, zona de ropas, patio interior, en el segundo alcoba principal con baño privado y terraza cubierta, 3 alcobas con closets, 2 baños.	Metrocuadrado.com 464-M3230560		
3	7/03/2024	CASA	Urbanización Villa Café CL 76 # 7A Sur - 13	\$400.000.000	5%	\$380.000.000	90,00	\$1.291.842	183,0	\$1.441.171	\$263.734.230	Casa remodelada en el barrio villa café Ibagué, el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, todas con armario 2 de ellas con baño, la habitación principal con balcón, en el primer piso encontramos sala, comedor, baño social, cocina integral y zona de lavado con patio cerrado, adicional la casa cuenta con un apto totalmente independiente para arrendar, el apto cuenta con sala comedor, cocina integral abierta, zona de lavado, el segundo piso 2 habitaciones con baño y armario	Código Fincas: 10018527		
PROMEDIO								\$1.239.766							
DESVIACION ESTANDAR								18.838							
COEFICIENTE VARIACION								1,43							
LIMITE SUPERIOR								\$1.018.604							
LIMITE INFERIOR								\$1.280.328							
COEFICIENTE DE ASIMETRIA								1,56							
VALOR ADOPTADO								\$1.300.000,00							

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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



Presupuesto de Obra por Capítulos		
No.	Capítulo	Subtotal
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9.643.887
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 7.548.964
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.471.938
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 28.210.439
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 13.563.261
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 4.638.650
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 11.237.115
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3.633.938
9	CUBIERTAS	\$ 13.986.950
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 14.412.796
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 6.012.324
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 5.391.782
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1.597.334
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 364.536
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2.467.109
16	CERRAJERIA	\$ 615.184
17	EXTERIORES	\$ 4.879.722
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2.160.337
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 36.376.798
COSTO DIRECTO		\$ 169.213.064
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)		\$ 1.658.952
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)		12% \$ 199.074
COSTO TOTAL		\$ 1.858.026
TOTAL REDONDEADO		\$ 1.858.000,00

El valor metro cuadrado de reposición corresponde al presupuesto de obra realizado al cual se le aplicó la depreciación por Fitto y Corvini para encontrar el valor a hoy, teniendo en cuenta que la estructura de la casa tiene una edad de 28 años aproximadamente.

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
CONSTRUCCION	28	100	28,00%	2,5	24,54%	\$ 1.858.000	\$455.953	\$1.402.047	\$ 1.400.000,00



9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

MANZANA 14-ETAPA IV-CASA 24 BARRIO VILLA CAFÉ IBAGUÉ

DESCRIPCIÓN	AREA M ²	V/R UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	85,00	\$ 1.300.000	\$ 110.500.000,00
CONSTRUCCIÓN	98,00	\$ 1.400.000	\$ 137.200.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 247.700.000,00

SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

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

FECHA: Marzo 07 DE 2024

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta;
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- Se realizó una visita y verificó personalmente el bien inmueble objeto de valuación

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

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

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



CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIONES DEL INFORME

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

Atentamente,

ING. ISABEL QUINTERO PINILLA

Ingeniera Catastral y Geodesta

Especialista en Avalúos

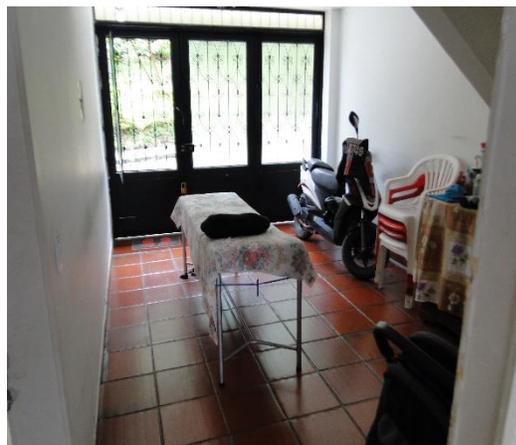
Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A 52049522

Matrícula Profesional N° 25222087363 CND

ANEXO FOTOGRÁFICO
MANZANA 14 - ETAPA IV - CASA 24
BARRIO VILLA CAFÉ



VISTA DEL ENTORNO Y FACHADA DE LA CASA



ACCESO PRINCIPAL – SALA COMEDOR - GARAJE

ANEXO FOTOGRÁFICO
MANZANA 14 - ETAPA IV - CASA 24
BARRIO VILLA CAFÉ



VISTA GENERAL DE LA COCINA



VISTA DE PATIO INTERNO DESCUBIERTO Y LAVADERO

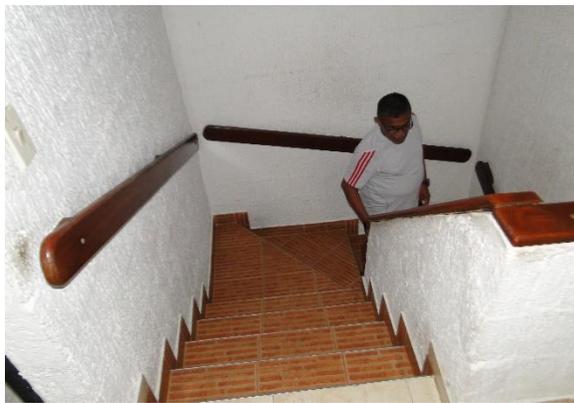


ESCALERAS AL SEGUNDO PISO Y CUARTO PRINCIPAL

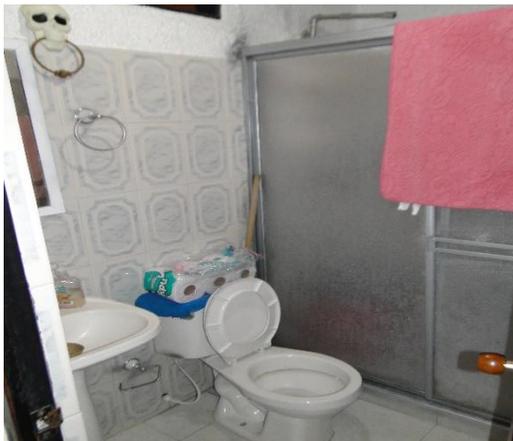
ANEXO FOTOGRÁFICO
MANZANA 14 - ETAPA IV - CASA 24
BARRIO VILLA CAFÉ



VISTA DE OTROS CUARTOS



OTRA VISTA DE ESCALERAS Y CUARTO DE ESTUDIO



VISTA DE BAÑO Y CIELO RASO EN MADERA

ESTUDIO DE MERCADO - CASAS EN VILLA CAFÉ - IBAGUÉ

No.	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	IMAGEN
							ÁREA EN m ²	V/m ²	ÁREA EN m ²	V/m ²				
1	7/03/2024	CASA	Urbanización Villa Café Calle 78 KR 8 ASUR MZ 28 Etapa 1	\$ 360.000.000	4%	\$ 345.000.000	105,00	\$1.321.272	150,00	\$ 1.375.110	\$ 206.266.427	Venden casa en Villa Café, PRIMER PISO: Garaje amplio, sala-comedor grandes, Cocina semi-integral con espacio para nevercon, 1 baño social amplio con ducha, deposito interno debajo de las escaleras, zona de Patio enchapado. SEGUNDO PISO: 3 habitaciones grandes con sus closets amplios, 1 baño grande con ducha, estudio-oficina, cuenta con persianas y paneles japoneses, techos en PVC y luces blancas tipo led, Estrato 3.	Diego Fernando Vargas Melo 3125559314	
2	7/03/2024	CASA	Urbanización Villa Café MA 25 CS 22	\$ 300.000.000	3%	\$ 290.000.000	85,00	\$1.286.185	170,00	\$ 1.062.790	\$ 180.674.298	Casa en Venta, área 170 m2, excelente ubicación, a una cuadra de la vía principal, Avenida Mirolindo, cuenta con buen servicio publico, cerca de colegios, parques, restaurantes, supertiendas, droguerías, clínicas, iglesia etc...El sector es muy comercial y residencial, la distribución goza de independencia total en las zonas privada, social y de servicios, la iluminación y ventilación es natural. Consta de dos pisos así En el primero, garaje, sala, comedor, estudio o TV, cocina integral, zona de ropas, patio interior, en el segundo alcoba	Metrocuadrado.co m 464-M3230560	
3	7/03/2024	CASA	Urbanización Villa Café CL 76 # 7A Sur - 13	\$ 400.000.000	5%	\$ 380.000.000	90,00	\$1.291.842	183,0	\$ 1.441.171	\$ 263.734.239	Casa remodelada en el barrio villa cafe Ibagué, el segundo piso cuenta con 3 habitaciones, todas con armario 2 de ellas con baño, la habitación principal con balcón, en el primer piso encontramos sala, comedor, baño social, cocina integral y zona de lavado con patio cerrado, adicional la casa cuenta con un apto totalmente independiente para arrendar, el apto cuenta con sala comedor, cocina	Código Fincaraiz: 10018527	

PROMEDIO	\$1.299.766
DESVIACION ESTANDAR	18.838
COEFICIENTE VARIACION	1,4%
LIMITE SUPERIOR	\$1.318.604
LIMITE INFERIOR	\$1.280.928
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,56
VALOR ADOPTADO	\$1.300.000,00

No.	ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	CASA	30	100	30,00%	2,5	25,99%	\$ 1.858.000	\$482.890	\$1.375.110
2	CASA	30	100	30,00%	3	34,07%	\$ 1.612.000	\$549.210	\$1.062.790
4	CASA	25	100	25,00%	2,5	22,43%	\$ 1.858.000	\$416.829	\$1.441.171



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512296958993890

Nro Matrícula: 350-86214

Pagina 1 TURNO: 2022-350-1-54714

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 07-04-1992 RADICACIÓN: 92.002219 CON: ESCRITURA DE: 24-02-1992

CODIGO CATASTRAL: 011300200024000COD CATASTRAL ANT: 73001011300200024000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA PUBLICA N.1124 DEL 17 DE FEBRERO DE 1.992 DE LA NOTARIA 1. DE SANTAFE DE BOGOTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-POR ESC.1124 DEL 17.02.92 NOTARIA 1.DE SANTAFE DE BOGOTA.REG. EL 24. 02.92 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA.350.0053696, 350.0053672 Y 350.0053745. LA CIA. AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.ENGLOBA LOS LOTES 1,2 Y 3 EN LA MATRICULA 350.0085177. 2.-LA CIA.AGRICOLA DE INVERSIONES S.A. HUBO PARTE (LOTE 4 HOY LOTE 2) POR COMPRA AL BANCO CAFETERO, POR ESC.159 DEL 30.01.92 NOTARIA 1.DE IBAGUE. REG. EL 03.02.92 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 350.0053745 Y 350.0053672. 3.-EL BANCO CAFETERO HUBO POR DACION EN PAGO, QUE LE HIZO LA CIA. AGRICOLA DE INVERSIONES S.A. POR ESC.5060 DEL 15.11.89 NOTARIA 2.DE IBAGUE. REG. EL 17.11.89 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NOS.350 0053745 Y 350.0053672 4.-LA CIA. AGRICOLA DE INVERSIONES S.A. HUBO POR COMPRA A: HERNANDO DURAN CANIZALEZ, (2 LOTES) Y A AMELIA HERNANDEZ DE TRUJILLO (2 LOTES), POR ESC. 1069 DEL 26.05.87 DE LA NOTARIA 3. DE IBAGUE. REG. EL 10.06.87 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA. 350.0053745, 350.0053672, 350.0053769 Y 350.0053696. 5.-A SU VEZ HERNANDO DURAN CANIZALEZ Y AMELIA HERNANDEZ DE TRUJILLO, HABIAN ADQUIRIDO POR ADJ. QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE FERNANDO DURAN ARCINIEGAS, SEGUN SENTENCIA DEL DEL 13.09.86 DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE IBAGUE. REG. EL 13.05.87 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA. 350. 0053672, 350.0053745, 350.0053769 Y 350.0053696. 6.-FERNANDO DURAN ARCINIEGAS HUBO PARTE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A IGNACIA BONILLA VDA.DE ARCINIEGAS, POR ESC.2230 DEL 07.12.56 NOTARIA 2.DE IBAGUE. REG. EL 11.12.56 AL LIBRO 1.PAR,TOMO 2.FOLIO.258 N.474. 7.-FERNANDO DURAN ARCINIEGAS, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE MANUEL CUPERTINO ARCINIEGAS, POR ESC.1480 DEL 22.10.53 NOTARIA 1.DE IBAGUE. REG. EL 05.11.53 AL LIBRO 1.PAR,TOMO 3.FOLIO 5 N.5. 8.-FERNANDO DURAN ARCINIEGAS, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A CLAUDIA, FELINA, ARSENIO, CELERINO Y JUAN DE LA ROSA OSPINA ARCINIEGAS, POR ESC.498 DEL 29.04.54 NOTARIA 1.DE IBAGUE. REG. EL 22.05.54 AL LIBRO 1. PAR,TOMO 1.FOLIO.561. N.502.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MZNA.14 LOTE N. 24 EXTENSION. 84.50 MTS.2 FRACCION MIROLINDO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 85198

350 - 85191

350 - 85177

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-07-1989 Radicación: 07731



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512296958993890

Nro Matrícula: 350-86214

Pagina 2 TURNO: 2022-350-1-54714

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1229 DEL 06-03-1989 NOTARIA 1. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: SOC.COMPAIA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-02-1992 Radicación: 02219

Doc: ESCRITURA 1124 DEL 17-02-1992 NOTARIA 1. DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE0

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

A: COMPAIA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-05-1992 Radicación: 6582

Doc: ESCRITURA 3524 DEL 18-05-1992 NOTARIA 1. DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESC.N.1229

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

DE: BANCO CAFETERO

A: SOCIEDAD COMPAIA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-12-1992 Radicación: 18383

Doc: ESCRITURA 4459 DEL 07-12-1992 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: COMPAIA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-07-1993 Radicación: 12733

Doc: RESOLUCION 010 DEL 29-07-1993 PLANEACION MPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO.

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL IBAGUE

A: COMPAIA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-10-1993 Radicación: 18981

Doc: ESCRITURA 4374 DEL 19-10-1993 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$12,500,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512296958993890

Nro Matrícula: 350-86214

Pagina 3 TURNO: 2022-350-1-54714

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPAVA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

A: HERNANDEZ BELTRAN JORGE ENRIQUE

X

A: PRADO RIVERA SELENE SANDRA.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-10-1993 Radicación: 18981

Doc: ESCRITURA 4374 DEL 19-10-1993 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: HERNANDEZ BELTRAN JORGE ENRIQUE

DE: PRADO RIVERA SELENE SANDRA.

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-05-1996 Radicación: 10868

Doc: ESCRITURA 574 DEL 26-02-1996 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$600,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELA HIPOTECA ESC N.4459

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: COMPAVA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-05-2002 Radicación: 2002-7285

Doc: OFICIO 627 DEL 06-05-2002 JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: HERNANDEZ BELTRAN JORGE ENRIQUE

A: PRADO RIVERA SELENE SANDRA.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-04-2005 Radicación: 2005-6078

Doc: OFICIO 2316 DEL 26-11-2004 JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO OFICIO # 0627

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

DE: BANCO GRANAHORRR



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220512296958993890

Nro Matrícula: 350-86214

Pagina 4 TURNO: 2022-350-1-54714

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

A: HERNANDEZ BELTRAN JORGE ENRIQUE

A: PRADO RIVERA SELENE SANDRA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-04-2005 Radicación: 2005-6078

Doc: OFICIO 2316 DEL 26-11-2004 JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA ESC.# 4374

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: HERNANDEZ BELTRAN JORGE ENRIQUE

A: PRADO RIVERA SELENE SANDRA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-04-2005 Radicación: 2005-6130

Doc: AUTO REMATE DEL 10-11-2004 JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$24,942,015

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: HERNANDEZ BELTRAN JORGE ENRIQUE

DE: PRADO RIVERA SANDRA SELENE

A: VELASQUEZ SALAZAR GLORIA PATRICIA

CC# 51958344 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-06-2005 Radicación: 2005-9067

Doc: ESCRITURA 1262 DEL 27-05-2005 NOTARIA 2 DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VELASQUEZ SALAZAR GLORIA PATRICIA

CC# 51958344

A: BUENO PEREZ CELIA

CC# 37244838 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-10-2007 Radicación: 2007-350-6-19964

Doc: ESCRITURA 2701 DEL 28-09-2007 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$58,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BUENO PEREZ CELIA

CC# 37244838

A: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-10-2007 Radicación: 2007-350-6-19964

Doc: ESCRITURA 2701 DEL 28-09-2007 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512296958993890

Nro Matrícula: 350-86214

Pagina 5 TURNO: 2022-350-1-54714

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

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

DE: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 13-01-2012 Radicación: 2012-350-6-712

Doc: OFICIO 20120206000007 DEL 11-01-2012 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES SEGUN RESOLUCION NUMERO 20120205000007 DEL 11/01/2012

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES.DIAN

A: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-350-6-13047

Doc: OFICIO 20130232000268 DEL 01-02-2013 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES SEGUN OFICIO 20120206000007 DEL 11/1/2012 DE LA DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE IBAGUE

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN NIT 800197268-4

A: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 19-07-2019 Radicación: 2019-350-6-13460

Doc: OFICIO 20190206000181 DEL 15-07-2019 DIRECCION DE RENTAS E INGRESOS DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

A: ANCHICO PATIÑO YULIAN JOSE

CC# 14139889

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-350-3-1122

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220512296958993890

Nro Matrícula: 350-86214

Pagina 6 TURNO: 2022-350-1-54714

Impreso el 12 de Mayo de 2022 a las 12:53:05 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-350-1-54714

FECHA: 12-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: af890a36



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

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
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af890a36



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ISABEL QUINTERO PINILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52049522

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

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



PIN de Validación: af890a36



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af890a36

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Reposicion

Liliana Andrea Benavides <asesoriajuridica.rubiano@gmail.com>

Mié 10/04/2024 12:33 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: leydiad@hotmail.com <leydiad@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (143 KB)

Reposicion auto 09 de abril de 2024.pdf;

Señor:

JUEZ(a) 5 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Correo: cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref.: **DEMANDANTE:** LEONARDO ENRIQUE VITERI GAITAN

DEMANDADO: LILIANA ANDREA BENAVIDES RUBIANO

RADICADO: PROCESO: 2022-288 CLASE: EJECUTIVO

Asunto: Recurso de reposición

LILIANA ANDREA BENAVIDES RUBIANO, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada en ejercicio, actuando en nombre propio dentro de la radicación de la referencia y encontrándome en el término legal, me permito interponer ante su despacho, recurso de reposición contra el auto proferido el 08 de abril de 2024

Señor:

JUEZ(a) 5 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Correo: cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref.: **DEMANDANTE:** LEONARDO ENRIQUE VITERI GAITAN

DEMANDADO: LILIANA ANDREA BENAVIDES RUBIANO

RADICADO: PROCESO: 2022-288 CLASE: EJECUTIVO

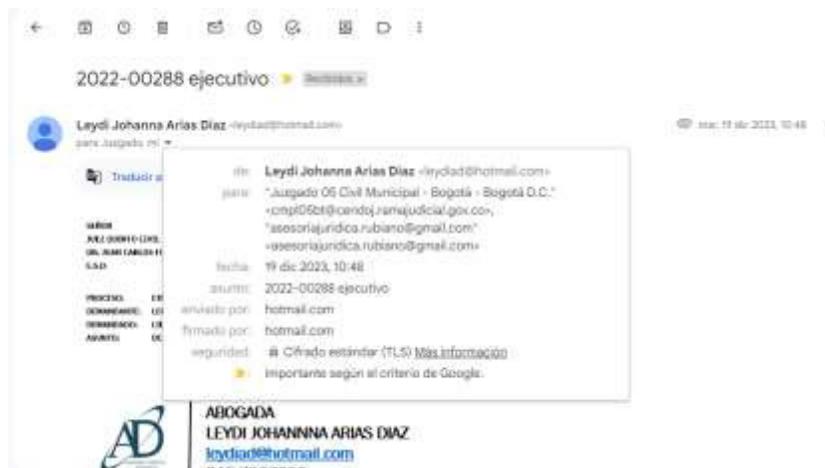
Asunto: Recurso de reposición

LILIANA ANDREA BENAVIDES RUBIANO, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada en ejercicio, actuando en nombre propio dentro de la radicación de la referencia y encontrándome en el término legal, me permito interponer ante su despacho, recurso de reposición contra el auto proferido el 08 de abril de 2024, por medio del cual, entre otros se indicó que:

De acuerdo al informe secretarial que antecede, como quiera que se descorrieron las excepciones propuestas por la parte ejecutada, se dispone,

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

El reparo que sustenta el recurso, obedece a que mediante auto proferido el 27 de noviembre de 2023, notificado por estado el 28 de noviembre del mismo año, se le corrió traslado a la parte demandante para que se pronunciara de las excepciones propuestas, termino que feneció el 13 de diciembre de 2024, no obstante la parte demandante solo se pronunció de las mismas, solo hasta el 19 de diciembre de 2023, tal y como se verifica en el envío del siguiente correo:



Por lo anterior su señoría, solicito no se tenga en cuenta por extemporánea el escrito mediante el cual se describió el traslado de las excepciones propuestas por la parte demandante

En virtud de lo antes expuesto, solicito a su Despacho:

Petición:

1. Se REVOQUE parcialmente el auto proferido el 08 de abril de 2024 y notificado por estado el 09 de abril de la misma anualidad, por medio del cual se tuvo por descorrido el traslado de las excepciones propuestas.

Del Señor Juez,



LILIANA ANDREA BENAVIDES RUBIANO
C.C 1.032.394.477 de Bogotá
T.P 208420 del C.S.J.
Correo: asesoriajuridica.rubiano@gmail.com

SEÑOR

JUZGADO QUINTO (05) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA DE BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" CONTRA FERNANDO ENRIQUE GARZON GARZÓN C.C 70.703.107.

RAD: 05-2022-00770-00

ASUNTO: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO.

DALIS MARIA CAÑARETE CAMACHO, apoderada de la parte actora, de conformidad con lo establecido por el Art. 446 del C.G.P, mediante el presente escrito presento la liquidación especificada de capital y los intereses, en un todo conforme con lo ordenado en el auto que ordeno seguir adelante la ejecución, así:

RESUMEN LIQUIDACIÓN AL 04 DE MARZO 2024

1. Pagaré N° M026300105187606015000037682

Capital	\$ 51.719.068,70
Intereses corrientes	\$ 11.859.527,50
Intereses de Mora	\$ 28.770.973,10
Total, Liquidación	\$ 92.349.569,30

Ruego al señor juez, se sirva proceder de conformidad.

De usted señor juez,

Atentamente,



DALIS MARIA CAÑARETE CAMACHO
C.C. N° 41.784.205 de Bogotá
T.P N° 48.241 del C.S.J.

La fórmula financiera utilizada en esta liquidación, para convertir tasas efectivas anuales a nominales, está expresada así: $TASA\ NOMINAL\ ANUAL = [(1 + TASA\ EFECTIVA\ ANUAL)^{12} - 1] \times 100$.
Liquidación presentada en concordancia con el artículo 446 del Código General del Proceso

Intereses de Mora sobre el Capital Inicial

CAPITAL \$ 51.719.068,70

Desde	Hasta	Días	Tasa Mensual(%)		
03/08/2022	31/08/2022	29	2,43	\$	1.214.880,92
01/09/2022	30/09/2022	30	2,55	\$	1.318.836,25
01/10/2022	31/10/2022	31	2,65	\$	1.416.240,50
01/11/2022	30/11/2022	30	2,76	\$	1.427.446,30
01/12/2022	31/12/2022	31	2,93	\$	1.565.881,00
01/01/2023	31/01/2023	31	3,04	\$	1.624.668,34
01/02/2023	28/02/2023	28	3,16	\$	1.525.367,73
01/03/2023	31/03/2023	31	3,22	\$	1.720.865,81
01/04/2023	30/04/2023	30	3,27	\$	1.691.213,55
01/05/2023	31/05/2023	31	3,17	\$	1.694.144,29
01/06/2023	30/06/2023	30	3,12	\$	1.613.634,94
01/07/2023	31/07/2023	31	3,09	\$	1.651.389,86
01/08/2023	31/08/2023	31	3,03	\$	1.619.324,04
01/09/2023	30/09/2023	30	2,97	\$	1.536.056,34
01/10/2023	31/10/2023	31	2,83	\$	1.512.437,97
01/11/2023	30/11/2023	30	2,74	\$	1.417.102,48
01/12/2023	31/12/2023	31	2,69	\$	1.437.617,71
01/01/2024	31/01/2024	31	2,53	\$	1.352.108,85
01/02/2024	29/02/2024	29	2,53	\$	1.264.876,02
01/03/2024	04/03/2024	4	2,42	\$	166.880,20
Total Intereses de Mora				\$	28.770.973,10
Subtotal				\$	80.490.041,80

RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

Capital	\$	51.719.068,70
Total Intereses Corrientes (+)	\$	11.859.527,50
Total Intereses Mora (+)	\$	28.770.973,10
Abonos (-)	\$	0,00
TOTAL OBLIGACIÓN	\$	92.349.569,30
GRAN TOTAL OBLIGACIÓN	\$	92.349.569,30

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO DE AECSA VS DIAZ PALENCIA INGRID JOHANNA / PROCESO EJECUTIVO NO. 20220116200 / BOGOTÁ

Coronado Asociados <ca.propias@coronadoasociados.com.co>

Jue 14/03/2024 8:12 AM

Para:Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (109 KB)

LIQUIDACION DE AECSA VS-DIAZ PALENCIA INGRID JOHANNA.pdf;

SEÑOR

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL - BOGOTÁ - BOGOTÁ D.C.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA
RADICADO: 11001400300520220116200
DEMANDANTE: AECSA S.A.S
DEMANDADO: DIAZ PALENCIA INGRID JOHANNA
ASUNTO: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

CAROLINA CORONADO ALDANA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., abogada titulada y en ejercicio, identificada con la C.C.No.52.476.306 de Bogotá, y Tarjeta profesional No.125.650 del Consejo Superior de la Judicatura. Obrando en mi condición de apoderada judicial mediante endoso en procuración otorgado por **CARLOS DANIEL CARDENAS AVILÉS** mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la Cédula de ciudadanía **No. 79.397.838** de Bogotá D.C. abogado en ejercicio portador de Tarjeta Profesional. **No. 152.224** del Consejo Superior de la Judicatura en su calidad de Representante Legal de **AECSA S.A.S**, identificada con NIT. 830.059.718-5, con su domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., por medio del presente correo me permito presentar a su despacho **LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO** según lo estipulado en artículo 446 del C. G. P., de la obligación que se ejecuta en el presente proceso, de la siguiente manera:

Del Señor Juez, Atentamente

CAROLINA CORONADO ALDANA

cgabogadosaecs@gmail.com

CRA 7 No 17-01 OFICINA 1026 - BOGOTÁ D.C.

TELÉFONOS. 6018804559 - 3245968030

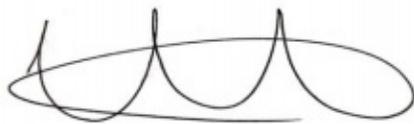
SEÑOR
 JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL - BOGOTÁ - BOGOTÁ D.C.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA
 RADICADO: 11001400300520220116200
 DEMANDANTE: AECSA S.A.S
 DEMANDADO: DIAZ PALENCIA INGRID JOHANNA
 ASUNTO: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

CAROLINA CORONADO ALDANA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., abogada titulada y en ejercicio, identificada con la C.C.No.52.476.306 de Bogotá, y Tarjeta profesional No.125.650 del Consejo Superior de la Judicatura. Obrando en mi condición de apoderada judicial mediante endoso en procuración otorgado por **CARLOS DANIEL CARDENAS AVILÉS** mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la Cédula de ciudadanía No. **79.397.838** de Bogotá D.C. abogado en ejercicio portador de Tarjeta Profesional. No. **152.224** del Consejo Superior de la Judicatura en su calidad de Representante Legal de **AECSA S.A.S**, identificada con NIT. 830.059.718-5, con su domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., por medio del presente correo me permito presentar a su despacho **LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO** según lo estipulado en artículo 446 del C. G. P., de la obligación que se ejecuta en el presente proceso, de la siguiente manera:

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO							
TITULAR	DIAZ PALENCIA INGRID JOHANNA			CAPITAL ACELERADO		\$ 49.592.071,00	
CÉDULA	42655936			FECHA DE LIQUIDACIÓN		14/03/2024	
OBLIGACIÓN	2370405						
DESDE	HASTA	INTERÉS MORATORIO E.A	TASA AUTORIZADA	TASA APLICADA	DÍAS MORA	CAPITAL	INTERES DE MORA CAUSADOS
31/10/2022	31/10/2022	36,9150%	2,6528%	2,6528%	1	\$ 49.592.071	\$ 43.853
1/11/2022	30/11/2022	38,6700%	2,7618%	2,7618%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.369.654
1/12/2022	31/12/2022	41,4600%	2,9326%	2,9326%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.454.321
1/01/2023	31/01/2023	43,2600%	3,0411%	3,0411%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.508.136
1/02/2023	28/02/2023	45,2700%	3,1608%	3,1608%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.567.501
1/03/2023	31/03/2023	46,2600%	3,2192%	3,2192%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.596.465
1/04/2023	30/04/2023	47,0850%	3,2676%	3,2676%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.620.464
1/05/2023	31/05/2023	45,4050%	3,1688%	3,1688%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.571.462
1/06/2023	30/06/2023	44,6400%	3,1234%	3,1234%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.548.976
1/07/2023	31/07/2023	44,0400%	3,0877%	3,0877%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.531.263
1/08/2023	31/08/2023	43,1250%	3,0330%	3,0330%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.504.121
1/09/2023	30/09/2023	42,0500%	2,9683%	2,9683%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.472.029
1/10/2023	31/10/2023	39,7950%	2,8311%	2,8311%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.403.980
1/11/2023	30/11/2023	38,2800%	2,7377%	2,7377%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.357.695
1/12/2023	31/12/2023	37,5600%	2,6930%	2,6930%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.335.535
1/01/2024	31/01/2024	34,9800%	2,5311%	2,5311%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.255.245
1/02/2024	29/02/2024	34,9650%	2,5302%	2,5302%	30	\$ 49.592.071	\$ 1.254.774
1/03/2024	14/03/2024	34,9650%	2,5302%	2,5302%	14	\$ 49.592.071	\$ 585.561
TOTAL INTERES MORATORIO							\$ 23.981.035
SALDO INTERÉS DE MORA:			\$ 23.981.034,90				
SALDO CAPITAL:			\$ 49.592.071,00				
TOTAL LIQUIDACIÓN:			\$ 73.573.105,90				

Del Señor Juez, Atentamente



CAROLINA CORONADO ALDANA
 C.C. N.º 52.476.306 de Bogotá
 T.P. N.º 125.650 del C.S.J.

RADICO LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO PROCESO 11001400300520230082100 BANCO DE BOGOTA VS JUAN MANUEL MORENO GONZALEZ

PIEDAD PIEDRAHITA <pedrahitayabogados@gmail.com>

Lun 11/03/2024 11:20 AM

Para:Juzgado 05 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;AMOT6@hotmail.com <AMOT6@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (90 KB)

LIQ. CRÉDITO 11001400300520230082100.pdf;

Buen día, PIEDAD PIEDRAHITA RAMOS , actuando como apoderada de la parte demandante, atentamente radico LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO en el proceso del asunto .

Agradezco confirmar acuse de recibido.

Atentamente,

PIEDAD PIEDRAHITA RAMOS

CC 24.999.677 de Pueblo Rico Rsda.

Apoderada de la parte Actora TP 62.985

cel. 3138278077 - (601) 704 97 93

Email: pedrahitayabogados@gmail.com

Señor

JUZGADO QUINTO (05) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

Ref. Proceso 11001400300520230082100

Demandante: BANCO BOGOTÁ S.A

Demandado: JUAN MANUEL MORENO GONZALEZ

ASUNTO: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Piedad Piedrahita Ramos, actuando como apoderada de la parte actora, atentamente allego liquidación del crédito, en los términos del art 446 del Código General del Proceso.

por lo anterior solicito se continúe con el trámite procesal correspondiente.

Del señor Juez,



PIEDAD PIEDRAHITA RAMOS

C.C No. 24.999.677 de Pueblo Rico Rda.

T.P. 62.985 del C.S.J.

piedrahitayabogados@gmail.com

Cel 3138278077 - (601) 704 97 93

Apoderada parte actora

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Bogotá, 2024

Deudor: JUAN MANUEL MORENO GONZALEZ
Pagare: 79876322

Identificación: 79.876.322
 INSTRUCCIÓN

Tasa efectiva anual pactada, a nominal >>>
 Tasa nominal mensual pactada >>>
 Resultado tasa pactada o pedida > Máxima

VIGENCIA		Brio. Cte.	Máxima Autorizada	TASA	Capitales	LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO			ABONOS
DESDE	HASTA	T. Efectiva	Nominal Mensual	FINAL	Cuotas u otros	CAPITAL	DÍAS	INTERESES MORATORIO	
			0,00%	0,00%		0,00		0,00	
27-jul-23	30-jul-23	44,04%	4,32%	4,32%	52.760.610,00	52.760.610,00	3	227.771,74	
1-ago-23	31-ago-23	43,13%	4,25%	4,25%		52.760.610,00	31	2.314.536,21	
1-sep-23	30-sep-23	42,05%	4,16%	4,16%		52.760.610,00	30	2.194.585,48	
1-oct-23	31-oct-23	39,80%	3,98%	3,98%		52.760.610,00	31	2.168.858,14	
1-nov-23	30-nov-23	38,28%	3,85%	3,85%		52.760.610,00	26	1.762.103,13	
1-dic-23	31-dic-23	37,56%	3,79%	3,79%		52.760.610,00	31	2.068.495,99	
1-ene-24	31-ene-24	34,98%	3,58%	3,58%		52.760.610,00	31	1.950.420,34	
1-feb-24	29-feb-24	34,97%	3,58%	3,58%		52.760.610,00	29	1.824.153,66	
1-mar-24	31-mar-24	33,30%	3,43%	3,43%		52.760.610,00	11	664.275,09	
								Capital	52.760.610,00
								Intereses Corrientes	
								Intereses Moratorios	15.175.199,77
TOTAL: CAPITAL + INTERESES						\$67.935.809,77			