

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., mayo cinco (5) de dos mil veintitrés (2023).

Referencia. 11001 3101 022 2018 00359 00

1. Para todos los efectos legales, téngase en cuenta que la parte actora cumplió con la carga procesal impuesta mediante auto adiado 9 de diciembre de 2022 (Pdf. 044), y para tal efecto allegó el dictamen pericial requerido (pdf. 45 y 46).

2. Conforme a lo anterior, se requiere a secretaría para sirva dar cumplimiento a la orden impartida en el numeral 2° del auto fechado 16 de junio de 2022 (Pdf. 038), en el sentido de correr traslado de los avalúos allegados tanto por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (pdf. 36), como por la demandante, incluyendo el contenido de las experticias en el micrositio del juzgado por el término de 10 días (art. 409 C. G. del P.).

Vencido el plazo, ingresen las diligencias al despacho, para proveer lo que en derecho corresponda.

**NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE,**

Firmado Por:  
Diana Carolina Ariza Tamayo  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 022  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **03c524de1d9793d5fc4b292206e6fe3ff6917b7480d39266a65e336d7ce0a79f**

Documento generado en 05/05/2023 01:51:17 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

MIEMBROS DE:



**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 097 – 2021  
APARTAMENTO 602 INT 4  
EDIFICIO BELMONTE I P.H.  
UBICADO EN LA CALLE 66C No. 61 – 01  
SECTOR CATASTRAL JOSÉ JOAQUÍN VARGAS  
LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS  
CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.  
COLOMBIA**



**Solicitado por:  
JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**GLADYS MORENO MORENO  
MYRIAM LUZ SILVA SARMIENTO**



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



Bogotá, 01 de abril de 2022.

Bogotá, D.C. 01 de abril de 2022

LPRB – TÉCNICO

MIEMBROS DE:

Señores

**JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D.C.



REF: VERBAL

**No.11001310302220180035900**

**DEMANDANTE:** GLADYS MORENO MORENO C.C. 39.684.411

**DEMANDADO:** MYRIAM LUZ SILVA SARMIENTO C.C. 41.698.059



Respetados Señores

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos remitir el informe correspondiente al Avalúo Comercial Corporativo No. 097 – 2021, efectuado al apartamento identificado con el número 602 ubicado en la la Calle 66C No. 61 – 01 interior 4, en el sector catastral José Joaquín Vargas de la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia. Con las características particulares del inmueble y generales del lugar en un todo, de acuerdo con el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos aprobado por el Consejo Directivo de la entidad.



Con base en la labor realizada por el valuador registrado y autorizado, previa determinación hecha por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, se estudiaron cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta y demanda actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria.



La Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la entidad analizó el informe del valuador comisionado y acogió finalmente los valores en la forma que le consignamos con la presente.



Es de anotar que todos nuestros encargos corporativos aplican las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, teniendo en cuenta parámetros establecidos en las NTS S03, “Contenido de informes de valuación”, las NTS I01, “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos” y la NTS I02 “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales”, la GTS E03, “Valuación de maquinaria planta y equipo” y las NTS S04, “Código de conducta del valuador”, todas definidas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos (USN-AVSA) del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y el Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC.



Las anteriores normas están diseñadas y elaboradas en concordancia con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y las Normas Internacionales de Valuación IVS.



Adicionalmente a ello contamos con certificación avalada por el Sistema de Gestión de Calidad NTC 6001.



MIEMBROS DE:

La Lonja de Bogotá ofrece a sus afiliados la posibilidad de acceso al sistema MLS (Listado múltiple de inmuebles), el cual contribuye a aumentar sus ventas, mediante una gestión comercial compartida.



FEDELONJAS

El Servicio de Listado Múltiple brinda a los agentes la seguridad en el pago de su comisión, permite que los propietarios alcancen máxima cobertura de mercado de sus propiedades y ofrece a los compradores potenciales una lista completa y detallada de propiedades para la venta.

Cualquier información o aclaración adicional, con gusto estamos dispuestos a atenderla en el momento en que usted crea conveniente. Entre tanto, agradecemos la confianza depositada en nuestra institución.



--

Cordialmente,

**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**  
Representante Legal.  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Elaboró: P.A. Romero L.

Revisó: D. M. Muñoz R.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## CONTENIDO

MIEMBROS DE:	PRIMERA SECCIÓN – PRESENTACIÓN.....	8
	SEGUNDA SECCIÓN – PONENCIA.....	10
	1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	11
	1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE .....	11
	1.1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE .....	11
	1.1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN .....	11
	1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE.....	11
	1.3. TIPO DE AVALÚO .....	11
	1.4. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN .	11
	1.4.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN .....	11
	1.4.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN .....	11
	1.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR .....	12
	1.6. FECHAS DE ESTUDIO .....	12
	1.6.1. FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS .....	12
	1.6.2. FECHA DE VISITA TÉCNICA .....	12
	1.6.3. FECHA DE INFORME VALUATORIO .....	12
	1.6.4. FECHA DE APLICACIÓN DE INFORME VALUATORIO.....	12
	1.7. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR .....	12
	1.7.1. BASES DE VALUACIÓN.....	12
	1.7.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR .....	12
	1.7.3. DEFINICIÓN DE PRECIO .....	12
	1.7.4. DEFINICIÓN DE COSTO .....	13
	1.8. VIGENCIA DEL AVALÚO.....	13
	1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.....	13
	1.10. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.....	13
	1.10.1. PAÍS DE UBICACIÓN .....	13
	1.10.2. DEPARTAMENTO .....	13
	1.10.3. CIUDAD .....	13
	1.10.4. LOCALIDAD.....	13
	1.10.5. SECTOR CATASTRAL .....	13
	1.10.6. EDIFICIO.....	14
	1.10.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	14
		

	1.11.	DERECHOS DE PROPIEDAD OBJETO DE VALORACIÓN .....	14
MIEMBROS DE:	1.11.1.	TIPO DE PROPIEDAD .....	14
	1.11.2.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS .....	14
	2.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	15
	2.1.	TIPO DE PROPIEDAD .....	15
	2.2.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS .....	15
	2.3.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	15
	2.4.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS .....	15
	2.5.	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	15
	2.6.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	16
	2.7.	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD .....	16
	2.8.	OBSERVACIONES Y GRAVÁMENES .....	16
	3.	INFORMACIÓN DEL SECTOR .....	17
	3.1.	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	17
	3.2.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	17
	3.3.	USOS PREDOMINANTES .....	17
	3.4.	INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE .....	17
	3.4.1.	EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL.....	17
	3.4.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	18
	3.5.	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	18
	3.5.1.	ANDENES Y SARDINELES .....	18
	3.5.2.	ALUMBRADO PÚBLICO .....	18
	3.5.3.	ZONAS VERDES .....	18
	3.6.	DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS .....	18
	3.7.	TOPOGRAFÍA.....	18
	3.8.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA .....	18
	3.8.1.	ESTRATO SOCIOECONÓMICO.....	18
	3.8.2.	NORMA O ACTO QUE ASIGNA EL ESTRATO SOCIOECONÓMICO.....	18
	3.9.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	19
	3.9.1.	TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO .....	19
	3.9.2.	COBERTURA Y FRECUENCIA .....	19
	3.10.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR .....	19
	4.	REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVIDAD .....	20

	5.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	23
MIEMBROS DE:	5.1.	GENERALIDADES.....	23
	5.2.	USO ACTUAL.....	23
	5.3.	UBICACIÓN EN EL SECTOR.....	23
	5.4.	CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO.....	23
	5.5.	FORMA GEOMÉTRICA.....	24
	5.6.	LINDEROS Y DIMENSIONES.....	24
	5.7.	TOPOGRAFÍA.....	24
	5.8.	FRENTE SOBRE VÍAS.....	24
	5.9.	OBSERVACIONES O PREMISAS.....	24
	6.	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.....	25
	6.1.	GENERALIDADES.....	25
	6.2.	NÚMERO DE PISOS.....	25
	6.3.	NÚMERO DE SÓTANOS.....	25
	6.4.	ÁREAS PRIVADAS.....	25
	6.5.	DISTRIBUCIÓN INTERIOR.....	25
	6.6.	VETUSTEZ (EDAD).....	25
	6.7.	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	26
	6.8.	ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.....	26
	6.9.	ACABADOS.....	26
	6.10.	ESTADO DE CONSERVACION DE LOS ACABADOS.....	26
	6.11.	ALTURA LIBRE.....	26
	6.12.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN.....	27
	6.13.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN.....	27
	6.14.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	27
	7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN.....	28
	7.1.	BIENES INMUEBLES.....	28
	7.2.	BIENES MUEBLES.....	28
	8.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN.....	29
	8.1.	INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.....	29
	8.2.	PREMISAS DEL AVALÚO.....	29
	9.	DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	30
	9.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	30

	9.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	30
MIEMBROS DE:	9.3.	SERVIDUMBRES CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	30
	9.4.	SEGURIDAD .....	30
	9.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS .....	30
	10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES. ....	31
<b>FEDELONJAS</b>	11.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	33
	11.1.	DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.....	33
	11.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA.....	33
	11.3.	MEMORIA DE CÁLCULOS .....	34
	11.4.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA .....	35
	11.5.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.....	35
	12.	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 097 – 2022 .....	36
	12.1.	INMUEBLE VALORADO .....	36
	12.2.	FECHA DEL INFORME VALUATORIO .....	36
<b>FloridaRealtors®</b>	12.3.	CUADROS DE VALUACIÓN.....	36
	12.4.	VALOR EN LETRAS .....	36
	13.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO .....	37
	TERCERA SECCIÓN – ANEXOS CORPORATIVOS.....		38
	1.	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	39
	2.	ESTUDIO DE MERCADO .....	49

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



## PRIMERA SECCIÓN – PRESENTACIÓN.



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



**EXTRACTO DEL ACTA DE LA JUNTA TÉCNICA DE AVALÚOS  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.**

MIEMBROS DE:

FECHA : 31 de marzo de 2022  
HORA : 4:00 p.m.  
LUGAR : Junta técnica virtual legislada por medio de la Ley 222 de 1995 y organizada a través de la plataforma Zoom.



**MIEMBROS JUNTA TÉCNICA**

Jorge Enrique Franco Cañón.

Francisco Pombo Uribe.  
Wilson Suarez Merchán.

**FIRMA**

ARQUITECTURA, CONSULTORÍA, VALUACIÓN LTDA  
ACV LTDA.

SERGIO POMBO E HIJOS LTDA.  
AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.  
APRA S.A.S



**REPRESENTANTES DE LA LONJA**

Diego Mauricio Muñoz Rodríguez.  
Paula Andrea Romero López.

Director Técnico.  
Profesional Junior de Avalúos.

**COMISIONADO**

Kelly Johana Rodríguez P.  
Andrés Marín Zuluaga.

GESVALT LATAM S.A.S.



**ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del quórum reglamentario.
2. Estudio de casos.
3. Varios.



Considerando el orden del día, se dispuso su desarrollo.

CASO

: Avalúo Comercial Corporativo No. 097-2021.

DIRECCIÓN

: Se trata del apartamento identificado con el número 602, Calle 66C No. 61 – 01 interior 4, en el sector catastral José Joaquín Vargas de la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia.

SOLICITANTE

: **JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**  
GLADYS MORENO MORENO.  
MIRIAM LUZ SILVA SARMIENTO.



[...]Escuchada y analizada la ponencia de la firma comisionada e introducidas las observaciones pertinentes por parte de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos, y de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento Interno de Avalúos, existe quórum decisorio y deliberatorio, por lo cual se incorporan las observaciones efectuadas por la junta técnica aprobando unánimemente los valores consignados en el informe final; que corresponden al valor de comercial de **CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$431.204.000).**

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



No habiendo más asuntos por tratar de esta ponencia, se da por terminado el tema en mención siendo las 4:50 pm. Para constancia firma:

ORDEN CIVIL AL  
MERITO



*Diego Muñoz R*

**DIEGO MAURICIO MUÑOZ RODRÍGUEZ.**  
Secretario de la Junta Técnica de Avalúos.

MIEMBROS DE:



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



## SEGUNDA SECCIÓN – PONENCIA.

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

MIEMBROS DE:

A continuación, se transcriben las partes esenciales del informe presentado por el comisionado, incluyendo las observaciones de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la entidad, la cual aprobó el presente avalúo.

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE



#### 1.1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

GLADYS MORENO MORENO.  
MIRIAM LUZ SILVA SARMIENTO.

#### 1.1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

C.C. 39.684.411.

C.C. 41.698.059.

### 1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE



Se trata de un apartamento ubicado en la Calle 66 C No. 61 – 01 interior 4, apto 602, y dos garajes (\*) ubicados en el barrio José Joaquín Vargas en la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia.

### 1.3. TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial Corporativo.



### 1.4. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

#### 1.4.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el valor comercial del apartamento ubicado en la Calle 66C No. 61 – 01 interior 4, apto 602, y dos garajes (\*) ubicados en el barrio José Joaquín Vargas en la localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C., Colombia; conforme con el mercado inmobiliario y la normatividad vigente.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este, el valor justo y equitativo que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir de contado por la propiedad, de acuerdo a su localización y características generales y específicas; actuando ambas partes libres de toda influencia, necesidad, presión o urgencia.

El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

#### 1.4.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

GLADYS MORENO MORENO.  
MIRIAM LUZ SILVA SARMIENTO.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 1.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

MIEMBROS DE:

**Nota 1:** La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

**Nota 2:** La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



## 1.6. FECHAS DE ESTUDIO

### 1.6.1. FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS

24 de febrero de 2022.

### 1.6.2. FECHA DE VISITA TÉCNICA

19 de marzo de 2022.

### 1.6.3. FECHA DE INFORME VALUATORIO

01 de abril de 2022.

### 1.6.4. FECHA DE APLICACIÓN DE INFORME VALUATORIO

01 de abril de 2022.

## 1.7. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

### 1.7.1. BASES DE VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado con base en la definición de Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o ya vendidos recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

### 1.7.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción

### 1.7.3. DEFINICIÓN DE PRECIO

Es la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. Es un hecho histórico. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de un determinado comprador o vendedor, el precio que se paga por un bien puede o no tener relación con el valor que otros asignen a los bienes. Sin embargo, el precio generalmente es un indicador de un valor relativo.



#### 1.7.4. DEFINICIÓN DE COSTO

MIEMBROS DE:

El costo es la cantidad de recurso que demanda un bien o servicio en ser producido. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o servicio. Una vez elaborado el bien o servicio, el costo se convierte en un hecho histórico. El precio pagado por un bien se convierte en el costo para el comprador.

**Fuente:** Conforme a los conceptos y principios generales de valuación Guía GTS G 02 RNA de Fedelonjas.



#### 1.8. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y Numeral 7 del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2000, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



#### 1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.
- Copia de la Escritura Pública No. 2.275 con fecha del 22 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del circulo de Bogotá D.C.
- Copia de la Escritura Pública No. 2.437 con fecha del 27 de octubre 2017 otorgada en la Notaría Cuarta (4) del circulo de Bogotá D.C.



#### 1.10. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

##### 1.10.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

##### 1.10.2. DEPARTAMENTO

Bogotá D.C.

##### 1.10.3. CIUDAD

Bogotá D.C.

##### 1.10.4. LOCALIDAD

Barrios Unidos.

##### 1.10.5. SECTOR CATASTRAL

José Joaquín Vargas.



### 1.10.6. EDIFICIO

MIEMBROS DE:

Conjunto Residencial “El Labrado IV”.

### 1.10.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Calle 66 C No. 61 – 01 Interior 4, Apartamento 602.



**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.

### 1.11. DERECHOS DE PROPIEDAD OBJETO DE VALORACIÓN

#### 1.11.1. TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad real de dos derechos de cuota equivalente al 100% de dominio.

#### 1.11.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Myriam Luz Silva Sarmiento.	C.C. No. 41698059
Gladys Moreno Moreno.	C.C. No. 39684411

**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

MIEMBROS DE:

El contenido del presente capítulo, es una simple información general sobre la titulación del inmueble y no constituye estudio jurídico alguno.

### 2.1. TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad real de dos derechos de cuota equivalente al 100% del dominio del inmueble.



### 2.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Myriam Luz Silva Sarmiento. Gladys Moreno Moreno.	C.C. No. 41698059 C.C. No. 39684411

**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.



### 2.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

El inmueble objeto de estudio fue adquirido por transferencia de dominio a título de fiducia Mercantil mediante la Escritura Pública No. 3.168 del 1 de diciembre de 2005 en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del círculo de Alianza Fiduciaria S.A. a Rodríguez Ramírez Gabriel y Silva Sarmiento Myriam Luz y por compraventa derechos de cuota equivalente al 50% bajo Escritura Pública 2.437 del 27 de octubre de 2017 de Rodríguez Vidal Gabriel Camilo y Rodríguez Vidal Juan Sebastián a Moreno Moreno Gladys.



**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.



### 2.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP CATASTRAL
Apartamento 602	50C-1610849	AAA0183BPCX

**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.



ORDEN CIVIL AL MERITO

### 2.5. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Conjunto Residencial “El Labrador IV”, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública No. 2.578 de fecha 12 de octubre de 2001 de



la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá y fue posteriormente reformado, modificado y aclarado mediante las siguientes Escrituras:

MIEMBROS DE:



- Reforma mediante la Escritura Pública No. 3 de fecha 03 de enero de 2003 otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá, en las que se adiciona las determinantes de las unidades privadas del interior 3, primera Subetapa de la III Etapa.
- Reforma mediante la Escritura Pública No. 318 de fecha 11 de febrero de 2003 otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Circulo Notarial de Bogotá, en las que se adiciona la segunda Subetapa de la II Etapa del conjunto residencial Int 8.



**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.



## 2.6. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No fue suministrada por el solicitante.

## 2.7. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Apartamento 602	0,235%



**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.



## 2.8. OBSERVACIONES Y GRAVÁMENES

El apartamento denominado con el número 602 presenta demanda en proceso divisorio especificado en el oficio 1892 de agosto de 09 de 2018 radicado en el Juzgado 22 Civil del circuito de Bogotá D.C.

**Nota:** Los datos de carácter jurídico suministrados en este informe, no constituyen en ningún momento un estudio jurídico de los títulos.



Fin de página.



### 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

MIEMBROS DE:

#### 3.1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valoración corresponde a la zona centro occidental de la ciudad de Bogotá, barrio José Joaquín Vargas, rodeado de vías principales como la av. Carrera 68, Calle 63 y Carrera 60.



Fuente: Google Earth Pro e inspección ocular.

#### 3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se encuentra enmarcado por los siguientes límites.

- **NORTE:** Calle 72 y barrio San Fernando Occidental.
- **SUR:** Calle 63 y Parque Metropolitano Simón Bolívar.
- **ORIENTE:** Avenida Carrera 30 o Ciudad de Quito.
- **OCCIDENTE:** Avenida Carrera 68.



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



#### 3.3. USOS PREDOMINANTES

Este sector presenta dos tipos de usos siendo el principal residencial y se desarrolla secundariamente uso comercial desarrollado sobre los ejes viales.

#### 3.4. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE

##### 3.4.1. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran buenas, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran:

ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



### **AVENIDA CARRERA 68**

Vía arterial de cuatro calzadas, con dos carriles cada una en buen estado.

MIEMBROS DE:

### **CALLE 68**

Vía de dos calzadas, con dos carriles cada una en buen estado.

### **AVENIDA CALLE 72**

Vía de dos calzadas, con dos carriles cada una en buen estado.



## **3.4.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN**

La mayor parte de las vías se encuentran pavimentadas y en un buen estado de conservación.



## **3.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

El sector cuenta con buena infraestructura vial, se observan las vías pavimentadas, andenes, además de andenes, sardineles, parques y zonas verdes; la nomenclatura vial e individual se encuentra debidamente materializada.



### **3.5.1. ANDENES Y SARDINELES**

Todo el sector cuenta con andenes y sardineles en concreto y con acabados de diferentes especificaciones, en buen estado de conservación.

### **3.5.2. ALUMBRADO PÚBLICO**

En el sector se observan las vías principales con buena iluminación, con iluminarias típicas de la ciudad.



### **3.5.3. ZONAS VERDES**

El sector cuenta con la presencia de varios parques los cuales permiten el esparcimiento y recreación de los habitantes del sector.



## **3.6. DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector disponen de servicios públicos básicos y complementarios como son; acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basuras, gas natural, alumbrado público, redes de telefonía e internet, los cuales son suministrados por las diferentes empresas competentes y autorizadas por la ciudad.



## **3.7. TOPOGRAFÍA**

El sector cuenta con una topografía plana.



## **3.8. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

### **3.8.1. ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

El sector de localización se encuentra clasificado en estrato cuatro (4).

### **3.8.2. NORMA O ACTO QUE ASIGNA EL ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

Decreto No. 551 de 2019, de la Secretaría Distrital de Planeación, por el cual se adopta la última actualización de la estratificación en el Distrito Capital y



se determina su aplicación, se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

MIEMBROS DE:

### 3.9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

#### 3.9.1. TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público al sector es atendido por buses, busetas, taxis y el SITP.

#### 3.9.2. COBERTURA Y FRECUENCIA

El sector cuenta con cubrimiento en todo el sector y se comunica con vías que permiten el acceso al resto de la ciudad. La frecuencia de la prestación del servicio público es permanente.

### 3.10. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Como inmuebles de importancia dentro del sector, se destacan:

- Parque Metropolitano Simón Bolívar.
- Parque Salitre Mágico.
- Jardín Botánico.
- Universidad Libre sede el bosque.
- Cruz Roja Colombiana.
- Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.
- Home Sentry Salitre.
- Humedal El Salitre.
- Colegio Naval de la Armada Nacional.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO

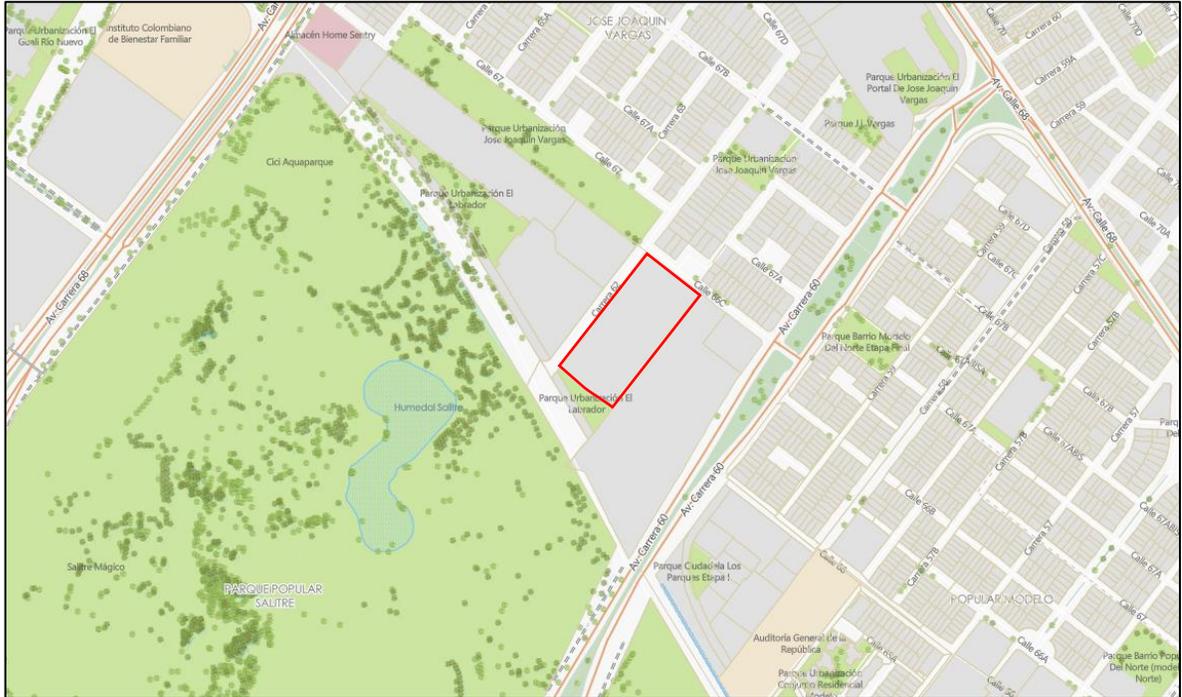


#### 4. REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVIDAD

##### Concepto de Norma NG038\_2022

Dirección: CL 66 C N. 61 – 01

MIEMBROS DE:



Fuente: Mapas Bogotá.

#### REGLAMENTACIÓN

Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC”.

#### NORMATIVIDAD

UPL:	33. Barrios Unidos
Tratamiento:	Consolidación
Área de Actividad:	AAP. Proximidad
Zona:	Generadora de soportes urbanos.

El predio cuenta con el Reglamento de Propiedad Horizontal “RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL EL LABRADOR IV INTERIORES 4 Y 5”, protocolizado mediante la escritura pública 2275 del 22 de septiembre de 2004 y otorgado en la Notaria cuarenta y ocho (48) de Bogotá.



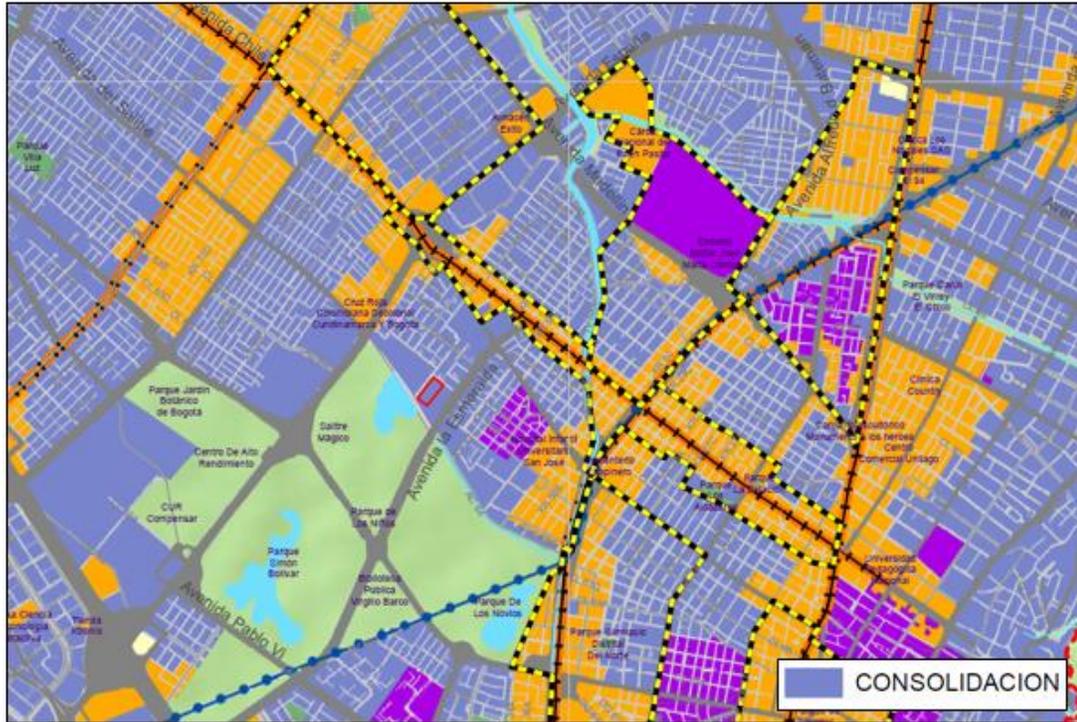
MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



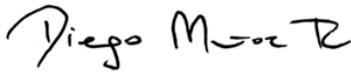
CU\_5.1 Tratamientos urbanísticos. Fuente: Decreto 555 de 2021



CU\_5.2 Áreas de Actividad. Fuente: Decreto 555 de 2021

Cordialmente,

MIEMBROS DE:



**DIEGO MUÑOZ RODRIGUEZ**

Director Departamento Técnico  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



**FECHA DE EXPEDICIÓN: 01/03/2022**

*Nota: Este concepto se emite considerando:*

El anterior concepto no corresponde a un estudio de títulos o estudio jurídico, sobre la propiedad del inmueble.

La LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

Elaboró: Ariana Correa Cruz – Pasante de Normas Urbanísticas.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

MIEMBROS DE:

### 5.1. GENERALIDADES

El predio se encuentra en un terreno plano, sobre el cual fue construido el Conjunto Residencial El Labrador IV P.H.



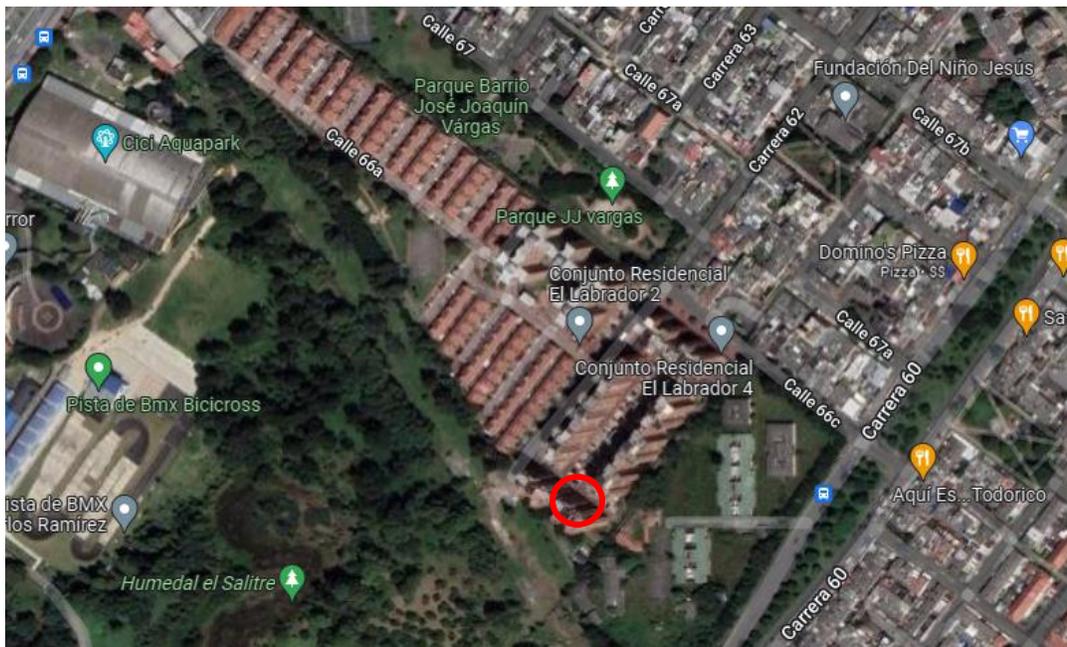
FEDELONJAS

### 5.2. USO ACTUAL

Residencial.

### 5.3. UBICACIÓN EN EL SECTOR.

El conjunto residencial en donde se encuentra ubicado el apartamento, se encuentra sobre la carrera 11C, en ubicación medianera en la manzana catastral a la que pertenece.



Latitud 4.6692115 Longitud -74.0849898



### 5.4. CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA DEL TERRENO (M <sup>2</sup> )
Lote de terreno	12.987,59

**NOTAS:** esta área útil urbanizable corresponde al lote número uno (1) sobre el cual fue construido el Conjunto Residencial El Labrador IV Propiedad Horizontal.



**Fuente:** Escritura Pública No. 2.275 (Reglamento de propiedad Horizontal) de fecha 22 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del círculo de Bogotá.

MIEMBROS DE:

### 5.5. FORMA GEOMÉTRICA

Regular.



### 5.6. LINDEROS Y DIMENSIONES

Los linderos se encuentran contenidos dentro de la Escritura Publica Escritura Pública No. 2.275 (Reglamento de propiedad Horizontal) de fecha 22 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del círculo de Bogotá.

**Fuente:** Escritura Pública No. 2.275 (Reglamento de propiedad Horizontal) de fecha 22 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del círculo de Bogotá.



### 5.7. TOPOGRAFÍA

La topografía del inmueble es plana.



### 5.8. FRENTE SOBRE VÍAS

El Conjunto Residencial en donde se encuentra ubicado el apartamento objeto de valoración presenta frente sobre la calle 66 C.



### 5.9. OBSERVACIONES O PREMISAS

Sin observaciones.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

MIEMBROS DE:

### 6.1. GENERALIDADES

La construcción levantada sobre el lote de terreno en el cual se encuentra el apartamento 602, se define como un Conjunto Residencial compuesto por 10 Torres o interiores de 12 pisos cada una con 4 apartamentos por piso, presenta 1 sótano y parqueaderos descubiertos en la zona frontal de las torres, los edificios cuentan con una vetustez de 21 años aproximadamente, muy bien conservado.



### 6.2. NÚMERO DE PISOS

Doce (12).



### 6.3. NÚMERO DE SÓTANOS

Uno (1).

### 6.4. ÁREAS PRIVADAS



DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA (M <sup>2</sup> )
APARTAMENTO 602	79,12
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA</b>	<b>79,12</b>



**Coefficiente de copropiedad:** 0.235%

**Fuente:** Escritura Pública No. 2.275 (Reglamento de propiedad Horizontal) de fecha 22 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del círculo de Bogotá.



### 6.5. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

- **Apartamento 602:**  
Hall de acceso, sala-comedor, cocina, zona de ropas, estudio, hall de alcobas, dos (2) alcobas, un (1) baño auxiliar, alcoba principal con baño.
- **Parqueadero (\*)**  
Para el Interior 4 se disponen 24 parqueaderos de uso exclusivo, a este apartamento le corresponde el uso exclusivo del parqueadero número (61 – 62) de tipo doble cubierto.



### 6.6. VETUSTEZ (EDAD)

Se estima una edad aproximada de veintiún (21) años.

ÍTEM	VETUSTEZ
Edad del inmueble aparente	21 años aproximadamente.
Vida útil "técnica"	100 años
Vida útil	100 años
Vida Remanente	79 años aproximadamente



**NOTA 1:** La vida útil o técnica que el predio soportaría de conformidad con su actual estructura constructiva (Resolución 620 de 2008).

MIEMBROS DE:

**NOTA 2:** Conforme a las políticas de la empresa se tomará como vida útil de los inmuebles la vida útil técnica.



#### 6.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El estado de conservación es bueno.

#### 6.8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Aporticado-vigas y columnas
MAMPOSTERÍA	Ladrillo.
FACHADA	Ladrillo a la vista.
CUBIERTA	Placa de concreto.
ENTREPISOS	Placa de entrepiso de concreto.
VENTANERÍA	Ventanales grandes con estructura en aluminio.

#### 6.9. ACABADOS

COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
VENTANERÍA	Ventanales grandes con estructura en aluminio.
PUERTAS	Puertas interiores y puertas exteriores en Madera.
CIELO RASO	Superboard.
MUROS	Muro en bloques revocados y pintados.
PINTURA	Con acabado brillante color ocre, pintura para interiores.
PISOS	Baldosa común (zona de lavado, cocina y baños), tableta de madera (hall de acceso, sala, comedor, estudio, hall de alcobas), alfombra (alcobas), tableta de gres (balcón).

#### 6.10. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS

Estado de conservación en general es bueno.

#### 6.11. ALTURA LIBRE.

En general el inmueble cuenta con 2,5 metros de altura libre.



#### 6.12. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN.

MIEMBROS DE:

El inmueble cuenta con buenas condiciones de iluminación.

#### 6.13. CONDICIONES DE VENTILACIÓN.

El inmueble cuenta con buenas condiciones de ventilación.

#### 6.14. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Cuenta con todos los servicios básicos y complementarios.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN.

MIEMBROS DE:

### 7.1. BIENES INMUEBLES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a un apartamento en el sexto (6) piso del interior 4 Conjunto Residencial El Labrador IV, ubicado en la Calle 66 C No. 61 – 01 en el barrio José Joaquín Vargas de la ciudad de Bogotá, Colombia.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA
Apartamento 602	79,12 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Copia correspondiente al certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1610849 impreso el 01 de diciembre de 2021 a las 07:09 PM expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.

**Nota:** a este apartamento le corresponde el uso exclusivo del parqueadero número (61-62) doble cubierto (\*), sin matrícula inmobiliaria independiente lo que indica que no se pueden enajenar independientemente, pero si como una totalidad es decir en una determinada situación de comercialización se entregaría el apartamento junto con su parqueadero

### 7.2. BIENES MUEBLES

El presente avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, muebles o enseres.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

MIEMBROS DE:

### 8.1. INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

El objeto del presente estudio es determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 66 C No. 61 – 01 apto 602, en el barrio José Joaquín Vargas de la ciudad de Bogotá, Colombia. Bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento y de mercado que regulan la zona de localización y homogénea de usos.

Contendrá la identificación y descripción detallada del inmueble objeto de valuación, la determinación de la propiedad y/o derechos y la descripción de las normas urbanísticas que regulan el desarrollo de los lotes de terreno.

Se referirá a la legalidad normativa de los inmuebles referente a que su destinación es la que permite el uso del suelo.

El avalúo se realiza por asignación del Juzgado Veintidós (22) civil del circuito de Bogotá a la Lonja de Bogotá.

### 8.2. PREMISAS DEL AVALÚO.

En el desarrollo del encargo valuatorio se realizaron 3 visitas al inmueble, en donde las dos primeras se realizaron sin éxito, ya que no fue permitido el ingreso al inmueble (la ocupante manifiesta no haber estado presente en esas fechas), en la tercera visita se llevó a cabo la respectiva inspección como parte del proceso de valoración el día 19 de marzo de 2022.

De acuerdo con Escritura Pública No. 2.437 de fecha 27 de octubre del 2017 otorgada por la Notaria Cuarta (4) de Bogotá, al apartamento le corresponde el uso exclusivo del parqueadero (61 – 62) doble cubierto (\*), sin matrícula inmobiliaria independiente lo que indica que no se pueden enajenar independientemente, pero si como una totalidad es decir en una determinada situación de comercialización se entregaría el apartamento junto con su parqueadero.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 9. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

MIEMBROS DE:

### 9.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Sin información.

### 9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se evidencian problemas de impacto ambiental o condiciones de salubridad relevantes.

### 9.3. SERVIDUMBRES CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones, que se hallan conocido o que estén registradas en el folio de matrícula inmobiliaria suministrado.

### 9.4. SEGURIDAD

Buena.

### 9.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No presenta.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

MIEMBROS DE:



A continuación, se resumen las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores y se citan las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial, en la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que a consideración de la Lonja de Bogotá son relevantes para la fijación del valor comercial de los inmuebles; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial de los inmuebles evaluados, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por cada una de las propiedades, como justo y equitativo, de acuerdo con la localización, características específicas, dotaciones, servicios y destino, actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

### DEL SECTOR:

- Es un sector residencial estrato 4, con buena seguridad y rodeado de vías importantes que permiten una buena conexión con el resto de la ciudad.
- Es un sector beneficiado por su cercanía a equipamientos importantes como lo son La Cruz Roja Colombiana, el Parque Metropolitano Simón Bolívar, Parque Salitre Mágico y Home Sentry entre otros, sector principalmente residencial con algunas zonas de comercio.
- La seguridad y tranquilidad del sector son características que prevalecen.

### DEL INMUEBLE:

- El apartamento tiene vista hacia el Humedal El Salitre.
- El apartamento presenta un buen estado de conservación, además de contar con muy buenos acabados y chimenea.
- El Conjunto Residencial El Labrador IV, presenta muy buenas zonas comunes como lo son cancha de squash, salón de juegos con baños, gimnasio, salón comunal, recepción y elevadores.

### DEL VALOR (\*):

- De acuerdo con Escritura Pública No. 2.437 de fecha 27 de octubre del 2017 otorgada por la Notaria Cuarta (4) de Bogotá, página 5, al apartamento le corresponde el uso exclusivo del parqueadero (61 – 62) doble cubierto (\*), sin matrícula inmobiliaria independiente lo que indica que no se pueden enajenar independientemente, pero si como una totalidad, es decir en una determinada situación de comercialización se entregaría el apartamento junto con su parqueadero.
- El valor del inmueble fue determinado con ofertas de mercado encontradas en el

mismo Conjunto Residencial El Labrador, con características muy similares al del bien objeto de valoración.

MIEMBROS DE:



- El presente avalúo se refiere a la transacción del valor del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero, con miras a determinar una operación mercantil o hipotecaria. El valor determinado en el avalúo es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas estas como aquellas en que el comprador y el vendedor operan libres de presión, como pudiera ser una quiebra, venta forzosa y obligatoria o bien en condiciones de especulación local.



- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole ni el uso específico que se desarrolla dentro del inmueble.



- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.



- El presente avalúo no contempla la valoración de negocio alguno que se desarrolle sobre los inmuebles objeto de avalúo, ni el Good Will del negocio, ni el Know How, ni la elaboración de levantamientos topográficos, estudio de títulos de ninguna de las propiedades, ni avalúo de maquinaria y equipo, cultivos, muebles o enseres.



- De acuerdo con Escritura Pública No. 2.437 de fecha 27 de octubre del 2017 otorgada por la Notaria Cuarta (4) de Bogotá, al apartamento le corresponde el uso exclusivo del parqueadero (61 – 62) doble cubierto (\*), sin matrícula inmobiliaria independiente lo que indica que no se pueden enajenar independientemente, pero si como una totalidad es decir en una determinada situación de comercialización se entregaría el apartamento junto con su parqueadero.

Fin de página.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

MIEMBROS DE:

### 11.1. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.

La presente valoración se desarrolla con base en la aplicación de las normas técnicas sectoriales publicadas por el Registro Nacional de Valuadores e igualmente la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1.420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la metodología de valuación que se indica a continuación.

#### MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

**Artículo 1º.- (Resolución 620 de 2008)** mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, ubicadas en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

### 11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto con el método de comparación de mercado se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría venderse en la fecha de valuación, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

Para el presente estudio se realizaron los siguientes ejercicios para analizar y obtener el valor más probable del predio atendiendo a los diferentes requerimientos solicitados por el interesado:

1. **Valor comercial más probable por comparación:** Se aplicó el método de comparación o de mercado para derivar el valor más probable de apartamentos comparables al objeto de avalúo.

Fin de página.



### 11.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

MIEMBROS DE:

La investigación se orientó a buscar datos de ofertas en venta en el mismo sector y sectores aledaños o comparables de inmuebles similares o de alguna manera también comparables con el objeto de avalúo, y de inmuebles de características superiores o inferiores.



Se realizó una investigación dentro del mismo sector buscando inmuebles comparables al inmueble objeto de estudio se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles (apartamentos con áreas superiores entre 69 y 75 m<sup>2</sup> para estimar de forma aproximada el valor por metro cuadrado, ofertas de alguna manera similares en cuanto al área, distancia a ejes viales, frente sobre vías públicas, disposición en la manzana, tipo de construcciones, vetustez, entre otros.



Ahora, realizando una clasificación de los apartamentos por su vetustez, remodelación, ubicación y área, encontramos seis ofertas (6) similares a nuestro predio, además de esto a cada una de las ofertas se le descontó el valor de los garajes a su disposición con el fin de obtener el valor de área privada (Ver Tabla No. 1).



OFERTA	VALOR DE VENTA ÁREA PRIVADA (\$/M <sup>2</sup> )
Oferta No. 1	\$ 5.332.000
Oferta No. 2	\$ 5.456.000
Oferta No. 3	\$ 5.146.000
Oferta No. 4	\$ 5.420.571
Oferta No. 5	\$ 5.795.652
Oferta No. 6	\$ 5.554.167
<b>PROMEDIO</b>	\$ 5.450.732
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	\$ 217.975
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	4.00%
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 5.232.757
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$ 5.668.706



El estudio arroja un promedio de \$5.450.732, una desviación estándar de \$217.975, un coeficiente de variación de 4.00%, un límite superior de \$5.668.706 y un límite inferior de \$5.232.757.



### CONCLUSIÓN

Una vez realizado el análisis por medio del método comparativo de mercado, se puede evidenciar la homogeneidad de los datos los cuales presentan un coeficiente de variación de 4,00% el cual es inferior a 7,5%, de esta manera se adopta un valor de **\$ 5.450.000** por metro cuadrado de área privada.



Este valor adoptado de área privada incluye el parqueadero doble cubierto de uso exclusivo (\*) correspondiente, es decir se presenta como un valor integral.

#### 11.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

MIEMBROS DE:

Dentro del sector inmediato de localización se encuentra una oferta y una demanda buena de inmuebles con similares características al del inmueble objeto de avalúo.

#### 11.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización se consideran inciertas a corto y mediano plazo. No se prevén incrementos importantes en los valores por metro cuadrado para este tipo de inmuebles y podemos concluir que hasta tanto no se supere la crisis por la Pandemia del COVID-19, es incierto considerar valorizaciones significativas en los inmuebles. Actualmente los valores de mercado presentan variaciones con alta oferta y una comercialización incierta.

Fin de Página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 12. AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 097 – 2022

MIEMBROS DE:

### 12.1. INMUEBLE VALORADO

El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 602 del interior 4, ubicado en la Carrera 66 C No. 61 – 01 en el barrio José Joaquín Vargas de la ciudad de Bogotá, Colombia.



### 12.2. FECHA DEL INFORME VALUATORIO

01 de abril de 2022.

### 12.3. CUADROS DE VALUACIÓN



DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Apartamento 602 interior 4	79,12	\$ 5.450.000	\$ 431.204.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 431.204.000</b>



### 12.4. VALOR EN LETRAS

**CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**Nota 1:** De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1.420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**Nota 2:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o del solicitante del estudio.

--

Atentamente,



**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**  
Representante Legal.  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Elaboró: P.A. Romero L. 

Revisó: D. M. Muñoz R. 



### 13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

MIEMBROS DE:

Que la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Conforme a nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



### TERCERA SECCIÓN – ANEXOS CORPORATIVOS.



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



MIEMBROS DE:



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



## 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

MIEMBROS DE:



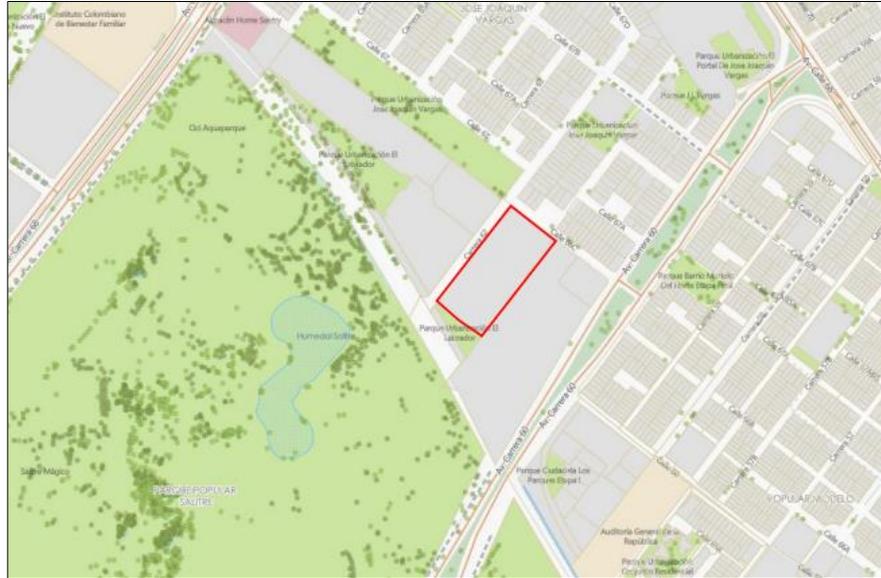
CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO

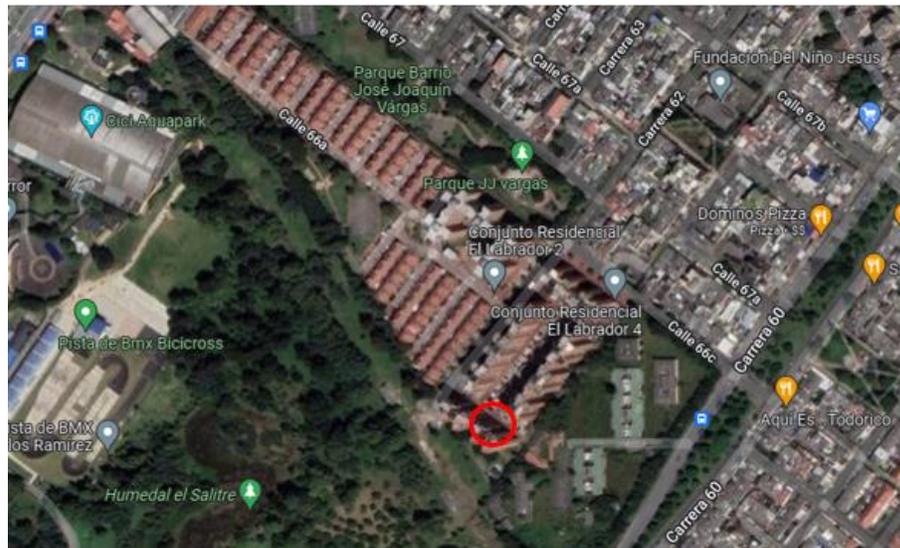


### IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Sinuport - secretaria Distrital de Planeación.

### VISTA SATÉLITAL



Fuente: Google Earth Pro

**VISTA CONJUNTO RESIDENCIAL EL  
 LABRADOR IV**



**CARRERA 62**



MIEMBROS DE:



FEDELONJAS



REALTOR

**VISTA CALLE 66C**



**NOMENCLATURA**



**INTERIOR CONJUNTO RESIDENCIAL**



**VISTA INTERIOR 4**



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



<p><b>INTERIOR 4</b></p>	<p><b>PUERTA DE INGRESO APARTAMENTO 602</b></p>
	
<p><b>HALL DE ACCESO</b></p>	<p><b>SALA - COMEDOR</b></p>
	
<p><b>DETALLE SALA</b></p>	<p><b>DETALLE COMEDOR</b></p>
	

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**BALCÓN**



**CHIMENEA**



**COCINA**



**DETALLE COCINA**



**ESTUDIO**



**BAÑO AUXILIAR**



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**ACABADOS BAÑO AUXILIAR**



**ALCOBA 1**



**DETALLE ALCOBA 1**

**INGRESO ALCOBA 2**



**ALCOBA 2**

**DETALLE ALCOBA 2**



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**HALL DE ALCOBAS**



**ALCOBA PRINCIPAL**



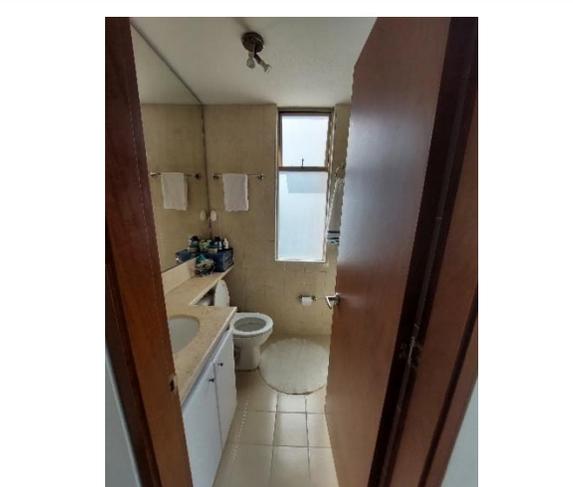
**ALCOBA PRINCIPAL**



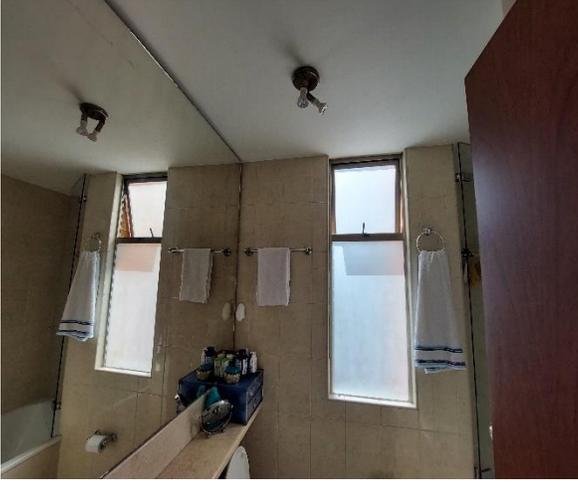
**VENTANA ALCOBA PRINCIPAL**



**BAÑO ALCOBA PRINCIPAL**



**BAÑO ALCOBA PRINCIPAL**



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**DETALLE BAÑO PPAL**



**HALL DE ALCOBAS**



**ZONAS COMUNES (SALÓN DE JUEGOS)**



**SALÓN DE JUEGOS**



**SALÓN DE JUEGOS**



**SALÓN DE JUEGOS**



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



<p style="text-align: center;"><b>GIMNASIO</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>GIMNASIO</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>SALÓN COMUNAL</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>SALÓN COMUNAL</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>CANCHA DE SQUASH</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>CANCHA DE SQUASH</b></p> 

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



<p style="text-align: center;"><b>ASCENSOR</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>ASCENSOR</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>SOTANO - PARQUEADEROS</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>PARQUEADERO 61-62</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>PARQUEADERO 61 - 62</b></p> 	

Fin de página.

MIEMBROS DE:



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



## 2. ESTUDIO DE MERCADO

**TABLA No. 1**

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MERCADO APARTAMENTOS - SECTOR ROSALES / BOGOTA D.C.													
No DE OFERTA	INMUEBLE	UBICACION	CONTACTO	AREA PRIVADA	AREA CONST	VALOR INMUEBLE	VALOR GLOBAL GARAJES	VALOR MENOS GARAJES	VALOR NEGOCIADO	ESTADO Y EDAD	PISO	VALOR M2 AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 AREA PRIVADA MENOS GARAJE
1	APARTAMENTO - ROSALES	CARRERA 1 No. 82 - 30 ED PINAR 83	HOLIM 3227863253	240	260	\$ 2,000,000,000	70,000,000 \$	1,930,000,000 \$	1,833,500,000 \$	REIM >40	8	\$ 7,423,077	\$ 7,639,583.33
2	APARTAMENTO - ROSALES	CARRERA 1 No. 82 - 30 ED PINAR 83	Contacto 313-4314867 2144655	206	218	\$ 1,700,000,000	70,000,000 \$	1,630,000,000 \$	1,548,500,000 \$	REIM >40	5	\$ 7,477,064	\$ 7,516,990.29
3	APARTAMENTO - ROSALES	CARRERA 5 No. 81	JULIO CORREDOR	210	230	\$ 1,750,000,000	70,000,000 \$	1,680,000,000 \$	1,586,000,000 \$	REIM >30	4	\$ 7,304,348	\$ 7,600,000.00
4	APARTAMENTO ROSALES	CARRERA 4 No. 80A - 48 BELMONTES (Arg Alfonso Garcia)	Contacto 3158966559	372	410	\$ 3,300,000,000	120,000,000 \$	3,180,000,000 \$	3,021,000,000 \$	>40	10	\$ 7,756,098	\$ 8,121,841.06
5	APARTAMENTO ROSALES	CARRERA 4 No. 80A - 20 - Belmonte III	Contacto 3102100712 / ERNESTO	363	390	\$ 3,300,000,000	90,000,000 \$	3,210,000,000 \$	2,889,000,000 \$	>30	5	\$ 8,230,769	\$ 7,956,677.89
6	APARTAMENTO ROSALES	CARRERA 4 No. 80A - 20 - Belmonte III	Contacto 3208653551	190	210	\$ 1,800,000,000	70,000,000 \$	1,730,000,000 \$	1,522,400,000 \$	>30	3	\$ 8,236,095	\$ 8,012,631.56
7	APARTAMENTO ROSALES	CARRERA 1A No. 78 - ED ROSALES PARQUE 77	Multipropiedades e Inversiones Inmobiliarias	249	303	\$ 2,000,000,000	70,000,000 \$	1,930,000,000 \$	1,891,400,000 \$	20	3	\$ 6,369,637	\$ 7,595,983.94

Doctora

**DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO**  
**JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.**  
**E. S. D.**

**REFERENCIA: APORTO DICTAMEN PERICIAL.**

**PROCESO: DIVISORIO DE GLADYS MORENO MORENO CONTRA MYRIAM LUZ SILVA SARMIENTO. 2018-359.**

**JAIRO ALEJANDRO ACUÑA TORRES**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado judicial de la parte actora, concurre ante su Despacho con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado mediante auto del 9 de diciembre de 2022, en punto a aportar el dictamen pericial conforme lo establecido en el artículo 226 del C.G.P., elaborado por la firma Avalúos Capital.

Anexo lo enunciado en cuarenta y un (41) folios.

Cordialmente,



**JAIRO ALEJANDRO ACUÑA TORRES**  
**C.C. No. 79.580.586 de Bogotá**  
**T.P. No. 170.287 del C. S. de la J.**  
**e-mail: [abojaat@hotmail.com](mailto:abojaat@hotmail.com)**  
**cel: 3153014942**

Bogotá. 23 de enero del 2023

Respetada

**GLADYS MORENO MORENO**  
**C.C 39.684.411**

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado **CL 66C 61 01 IN 4 AP 602** barrio **JOSE JOAQUIN VARGAS** distrito capital **BOGOTA** del departamento de **CUNDINAMARCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total **CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES, QUINIENTOS TRECE MIL, TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS MDA/CTE. (436.513.326,96)**.

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Cordialmente,



**Danny Tavera Toro**  
**Valuador certificado**  
**R.A.A/1.128.441.805**

## INFORME TÉCNICO

### DE AVALÚO URBANO

BOGOTÁ - CUNDINAMARCA 23/01/2023

SOLICITANTE: GLADYS MORENO MORENO C.C 39.684.411



**FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03**

**1. INFORMACIÓN BÁSICA**

CIUDAD	BOGOTÁ DC
UPZ	DOCE DE OCTUBRE (UPZ22)

PH	SI	FECHA FACT.	.2021	AVALUO C.	268,053,000
----	----	-------------	-------	-----------	-------------

FECHA DE DILIGENCIA
VISITA DE INSPECCIÓN
ENTREGA INFORME

DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
21	1	2023	ENE-200109
23	1	2023	

SOLICITANTE DEL AVALÚO
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)
PROPIETARIOS
TIPO DE INMUEBLE

<b>GLADYS MORENO MORENO C.C 39.684.411</b>
<b>PROCESO DIVISORIO</b>
CL 66C 61 01 IN 4 AP 602
<b>CONTENIDOS EN PUNTO #2 DE ASPECTO JURIDICO</b>

APARTAMENTO    CASA    OFICINA    LOCAL    PARQUEADERO    DEPOSITO

MUNICIPIO	BOGOTÁ	BARRIO	JOSE JOAQUIN VARGAS	LOCALIDAD	BARRIOS UNIDOS
BARRIOS ALEDAÑOS	MODELO, SAN FERNANDO, SAN MIGUEL				
VÍAS DE ACCESO	CALLE 66C, CARRERA 60, CARRERA 62				
TRANSPORTE	TRANSMILENIO - SITP - TAXI				

SERVICIOS PÚBLICOS    ACUEDUCTO    ENERGÍA    ALCANTARILLADO    TELÉFONO    GAS

TIPO DE VIAS DE ACCESO	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTADA	<input type="checkbox"/> CARRETEABLE	<input type="checkbox"/> FERREA
ESTADO VIAL	<input checked="" type="checkbox"/> BUENA	<input type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> MALA
CARACTERISTICAS VIALES	<input type="checkbox"/> PEATONAL	<input type="checkbox"/> VEHICULAR	<input checked="" type="checkbox"/> MIXTA

**2. ASPECTO JURIDICO**

PROPIETARIOS	MORENO MORENO GALDYS CC# 39684411						
	SILVA SARMIENTO MYRIAM LUZ CC# 41698059						
ESCRITURA PUBLICA	3168	FECHA	1/12/2005	NOTARIA	48	DE	BOGOTA D.C.
ESCRITURA PUBLICA	2437	FECHA	27/10/2017	NOTARIA	4	DE	BOGOTA D.C.
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL		GARAJE No.2		GARAJE No.3		DEPOSITO
	50C-1610849						
CHIP (BOGOTÁ)	AAA0183BPCX						
COEF. COPROPIEDAD	0.235%						
ESCRITURA DE P.H.	2578	FECHA	12/10/2001	NOTARIA	48	DE	BOGOTA D.C.

**2.1 NORMAS URBANAS**

SEGÚN DECRETO DISTRITAL 555 DEL 29 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021
POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTA D.C.
EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

### 3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES	Contenidos en ESCRITURA Nro 2275 de fecha 22-09-2004 en NOTARIA 48 de BOGOTÁ D.C. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).
-----------------------------	--

TOPOGRAFÍA	PLANA	FORMA GEOMÉTRICA	N/A	FRENTE	N/A	FONDO	N/A
------------	-------	------------------	-----	--------	-----	-------	-----

ÁREA DE LOTE	N/A	M <sup>2</sup>	ÁREA GARAJE NO. 1		M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	N/S	M <sup>2</sup>	ÁREA GARAJE NO. 2		M <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	79,12	M <sup>2</sup>	DEPOSITO		M <sup>2</sup>

TOTAL ÁREA PRIVADA	79,12	M <sup>2</sup>	INFORMACIÓN EXTRAÍDA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN
--------------------	-------	----------------	---

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

### 3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE	Apartamento	ESTRATO	4				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> TRADICIONAL	<input type="checkbox"/> MUROS DE CARGA	<input type="checkbox"/> PREFABRICADA MIXTA	<input type="checkbox"/> MAMPOS/ ESTRUCTU			
USO ESPECIFICO	<input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> BIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> MULTIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> COMERCIAL			
ESTILO ARQUITECTONICO	<input checked="" type="checkbox"/> CONTEMPORANEO	<input type="checkbox"/> MODERNO	<input type="checkbox"/> REPUBLICANO	<input type="checkbox"/> INTERES CULTURAL			
VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	22	REMANENTE	78	ALTURA INMUEBLE	6

ESTADO DE CONSERVACIÓN	SE REALIZA VISITA EXTERNA
------------------------	---------------------------

### 3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA	SE REALIZA VISITA EXTERNA
FACHADA	
ESTRUCTURA	
PAREDES	
PISOS	
CIELO RASOS	
ESCALERAS	
VENTANAS	
PUERTAS	
COCINA	
BAÑOS	

## 4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS			
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4
SALA					ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO				
COMEDOR					ALCOBAS					HALL ALCOBAS				
COCINA	SE REALIZA VISITA EXTERNA				BAÑO DE SERVICIO	SE REALIZA VISITA EXTERNA				GARAJE CUBIERTO	SE REALIZA VISITA EXTERNA			
ZONA DE ROPAS					BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO				
BODEGAS					BAÑO SOCIAL					OFICINA				
PATIO					MEZZANINE					TERRAZA				
DEPOSITO					ESTUDIO					LOCAL				

## 4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	<input type="checkbox"/>	GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	C.C. DE TELEVISION	<input type="checkbox"/>
RECEPCIÓN	<input type="checkbox"/>	ZONAS HUMEDAS	<input type="checkbox"/>	EQUIPOS DE PRESION	<input type="checkbox"/>
SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	PISCINA	<input type="checkbox"/>	PARQUEADERO VISITANTES	<input type="checkbox"/>
ZONAS VERDES	<input type="checkbox"/>	CANCHA DE TENIS	<input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS	<input type="checkbox"/>
ADMINISTRACION	<input type="checkbox"/>	BBQ	<input type="checkbox"/>	SUBESTACION	<input type="checkbox"/>
ASCENSOR	<input type="checkbox"/>	SQUASH	<input type="checkbox"/>	TERRAZA COMUNAL	<input type="checkbox"/>
CITOFONO	<input type="checkbox"/>	PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	CUARTO DE BOMBAS	<input type="checkbox"/>

## 5. ASPECTO ECONÓMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA NETAMENTE RESIDENCIAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINAMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

## 6. METODOS APLICADOS

Método comparativo o de mercado    Método de costo o Reposición    Metodo de capitalización de rentas    Metodo Residual

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

**MÉTODO DE COSTO O REPOSICION.** Es la que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluo apartir de estimar el costo total de la construccion a precios de hoy bien semejante al del objeto de avaluo y restarle la depreciacion acumulada.

## 7. VALOR PROBABLE COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M <sup>2</sup>	TOTAL
ÁREA PRIVADA	79,12 M <sup>2</sup>	\$ 5.517.104,74	\$ 436.513.326,96
<b>VALOR PROBABLE DEL INMUEBLE</b>			\$ 436.513.326,96

**CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES, QUINIENTOS TRECE MIL, TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS MDA/CTE.**

Cordialmente,



**Danny Tavera Toro**  
**Valuador Certificado**  
**R.A.A/1.128.441.805**



### LA INFORMACIÓN SE CLASIFICA Y SE HOMOGENIZA.

**HOMOGENIZACION POR FACTOR DE ÁREA Y ESTRATO:** El proceso de Homogeneización significa "hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable". Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

**NOTA: EL PRESENTE INFORME SE EMITE A MANERA DE CONCEPTO DE VALOR DADO QUE NO SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL BIEN INMUEBLE.**

**VIGENCIA DEL AVALÚO - 23 DE ENERO DEL 2024**

Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones lo ameriten.

ARTÍCULO 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión. Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

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. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial. El valuador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interes, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422, de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19, del Decreto 1420, de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

### LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA	<input checked="" type="checkbox"/>
MEMORIAS DE CALCULO	<input checked="" type="checkbox"/>
MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/>

## MEMORIA DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	No. GARAJES	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR COMERCIAL	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR HOMOLOGADO
JOSE JOAQUIN VARGAS	3005532499	7	75	1	20+	1	1	1	30.000.000	420.000.000	5.600.000	5.600.000
JOSE JOAQUIN VARGAS	3134412236	12	124	1	20+	1	1	1	30.000.000	715.000.000	5.766.129	5.766.129
JOSE JOAQUIN VARGAS	3134222887	3	54	1	20+	1	1	1	30.000.000	280.000.000	5.185.185	5.185.185

**INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO**

**6    79,12    0    22**

**COEF AP/AC    1,00**

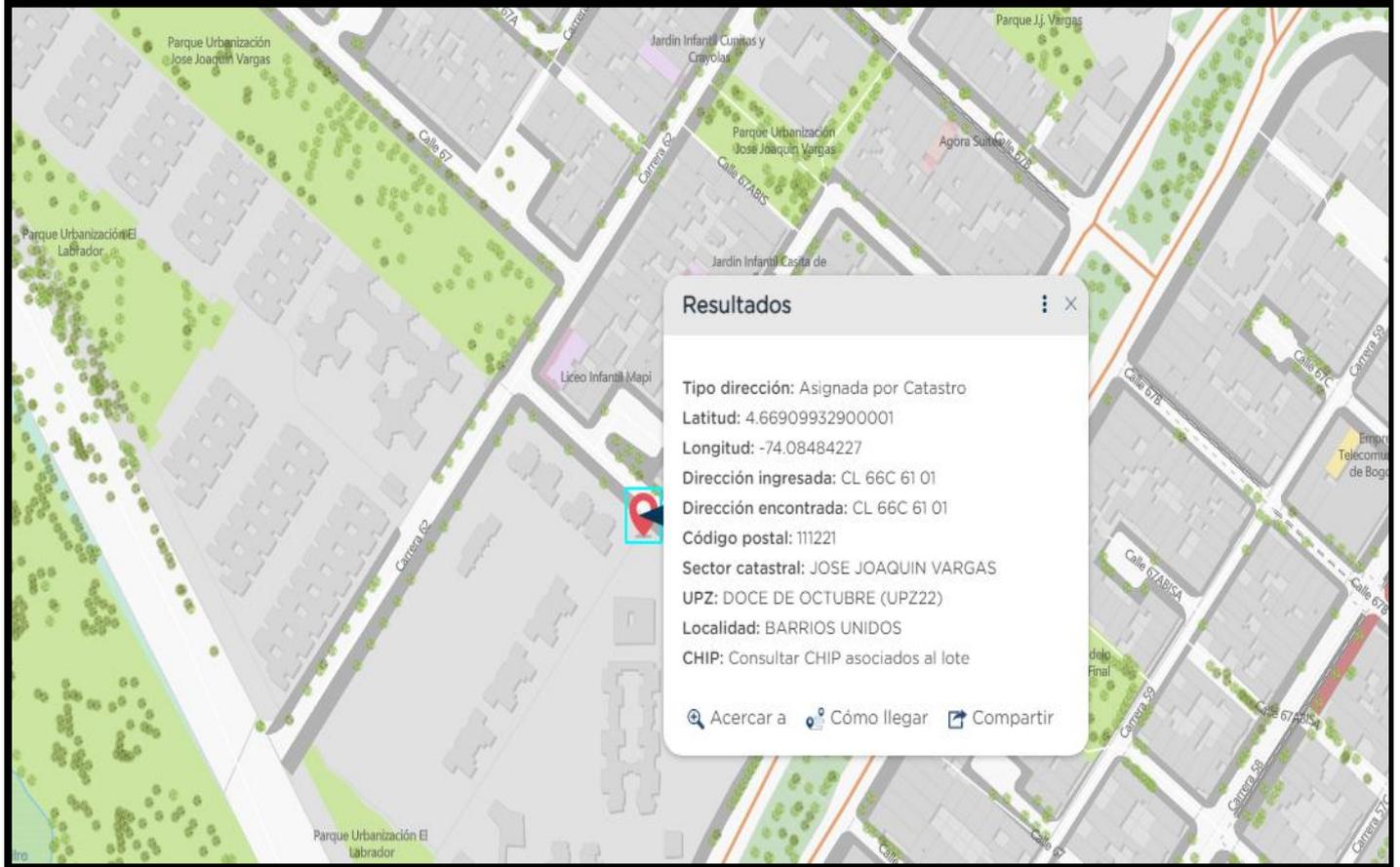
<b>PROMEDIO M<sup>2</sup></b>	5.517.104,7
<b>PROMEDIO M<sup>2</sup> HOMOL.</b>	5.517.104,7
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	299.211,7
<b>COEFICIENTE VARIACIÓN</b>	5,42%

## OFERTAS DE MERCADO EN LA ZONA

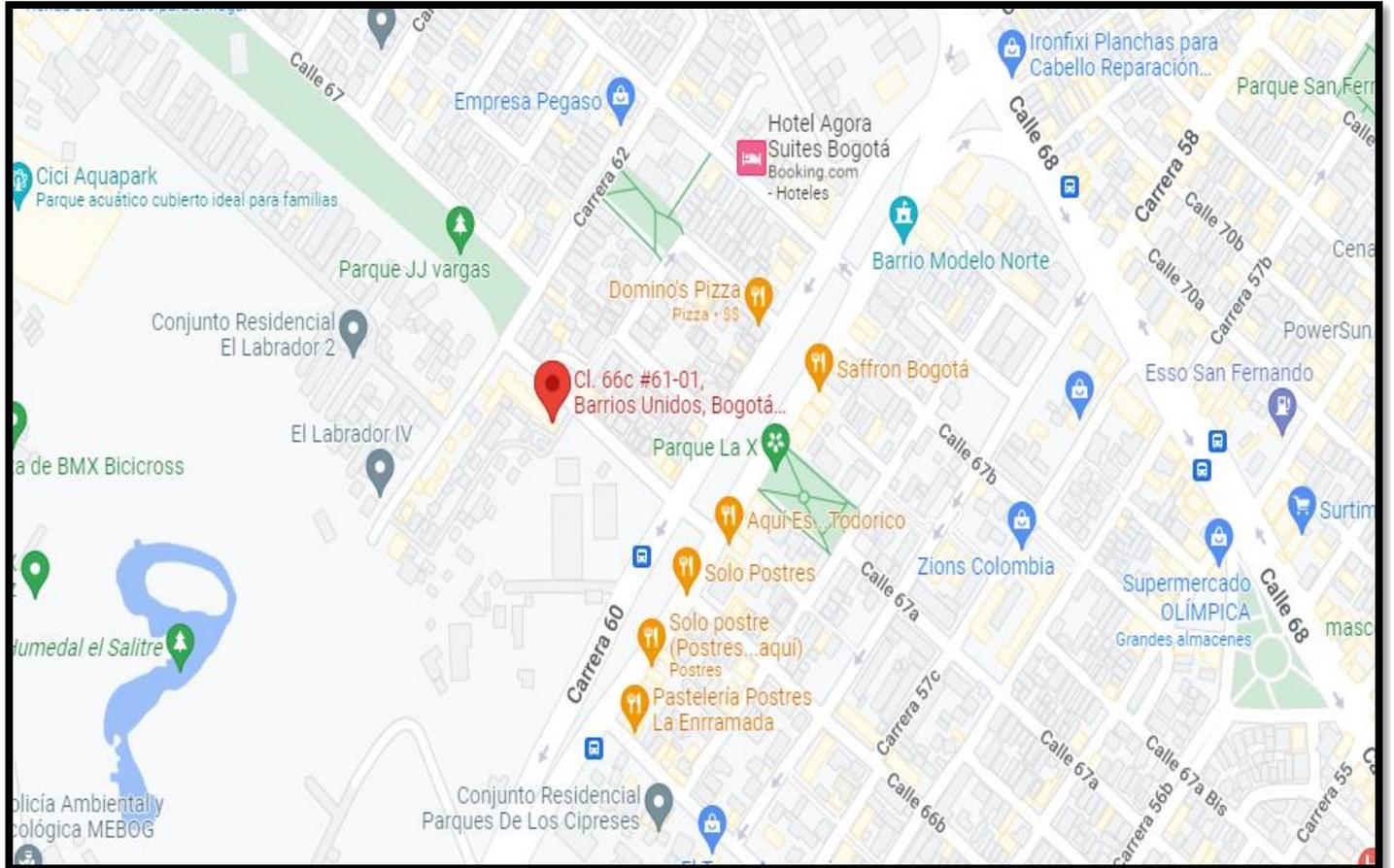
1	OFERTA VISTA EN LA ZONA
2	OFERTA VISTA EN LA ZONA
3	OFERTA VISTA EN LA ZONA



## PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE (MAPA BOGOTÁ)



## PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE (MAPS)



## REGISTRO FOTOGRÁFICO



Edificio Osaka Trade Center, oficina 508-1  
Calle 74 No. 15-80 Bogotá D.C.  
Info@avaluoscapital.com  
Cel: 3227852669

# avaluos **CAPITAL**



Edificio Osaka Trade Center, oficina 508-1  
Calle 74 No. 15-80 Bogotá D.C.  
Info@avaluoscapital.com  
Cel: 3227852669





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

Certificado generado con el Pin No: 230119325670655049

Nro Matrícula: 50C-1610849

Pagina 1 TURNO: 2023-29099

Impreso el 19 de Enero de 2023 a las 11:09:05 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-10-2004 RADICACIÓN: 2004-88473 CON: ESCRITURA DE: 24-09-2004

CODIGO CATASTRAL: AAA0183BPCXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2275 de fecha 22-09-2004 en NOTARIA 48 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 602 INTERIOR 4 con area de 79.12 M2 con coeficiente de 0.235% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ADQUIRIO POR RESCISION CONTRATO (ESC.841) POR ESCRITURA 133 DE 25-01-2002 NOTARIA 48 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1402870 POR ESCRITURA 841 DE 04-04-2000 NOTARIA 52 DE BOGOTA, SE ACLARA LA ESCRITURA 3594 DE 22-12-95 NOTARIA 52 DE BOGOTA (SIC). ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 2782 DE 27-08-91 NOTARIA 22 DE BOGOTA ACLARADA POR ESCRITURA 2799 DE 10-09-92 NOTARIA 22 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JOSE JOAQUIN VARGAS SENTENCIA PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA 1055 DE 25-06-37 NOTARIA 3 DE BOGOTA.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 66C 61 01 IN 4 AP 602 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 66-B #50-61. APARTAMENTO 602 INTERIOR 4 CONJUNTO RESIDENCIAL "EL LABRADOR IV-VI ETAPA. P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1402870

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-06-1995 Radicación: 1995-49595

Doc: ESCRITURA 2699 del 25-05-1995 NOTARIA 5 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA



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

**Certificado generado con el Pin No: 230119325670655049**

**Nro Matrícula: 50C-1610849**

Pagina 2 TURNO: 2023-29099

Impreso el 19 de Enero de 2023 a las 11:09:05 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-03-2002 Radicación: 2002-22165

Doc: ESCRITURA 543 del 07-03-2002 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION RATIFICACION HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2699 DE 25-05-1995 NOTARIA 5 BOGOTA

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

DE: FIDUCIARIA ALIANZA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO ADM-FIDEICOMISO MULTIFAMILIARES EL LABRADOR

X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA**

8600343137

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-04-2002 Radicación: 2002-26767

Doc: ESCRITURA 2578 del 12-10-2001 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL "EL LABRADOR IV".

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

**A: "ALIANZA FIDUCIARIA S.A" FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO ADM-MULTIFAMILIARES EL LABRADOR**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-04-2002 Radicación: 2002-26769

Doc: ESCRITURA 789 del 08-04-2002 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2578 DEL 12-10-2001 DE LA NOTARIA 48 DE BOGOTA EN EL SENTIDO DE CITAR CORRECTAMENTE EL AREA Y LINDEROS DEL LOTE, IGUALMENTE CORREGIR LA REGLAMENTACION DE LA COPROPIEDAD EN LO REFERENTE A LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO ADM-FIDEICOMISO MULTIFAMILIARES EL LABRADOR.**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-06-2002 Radicación: 2002-51199

Doc: ESCRITURA 1595 del 26-06-2002 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA PUBLICA 2578 DE 12-10-2001, ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA 789 DE 08-04-2002 AMBAS DE LA NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C., "SEGUNDA ETAPA ITERIORES 2 Y 9; EL LABRADOR IV"

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO ADM- MULTIFAMILIARES EL LABRADOR; NIT 860.531.315-3**

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 230119325670655049**

**Nro Matrícula: 50C-1610849**

Pagina 3 TURNO: 2023-29099

Impreso el 19 de Enero de 2023 a las 11:09:05 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-01-2003 Radicación: 2003-1615

Doc: ESCRITURA 3 del 03-01-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
ADICIONANDO LAS DETERMINANTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS DEL INTERIOR 3 -PRIMERA SUBETAPA DE LA III ETAPA.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO "ADM-MULTIFAMILIARES EL LABRADOR"**

X 8605313153

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-03-2003 Radicación: 2003-20572

Doc: ESCRITURA 318 del 11-02-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE  
PROCEDE A ADICIONAR LA SEGUNDA SUBETAPA DE LA III ETAPA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL INT 8

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ADM MULTIFAMILIARES EL LABRADOR**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 05-03-2003 Radicación: 2003-20573

Doc: ESCRITURA 519 del 03-03-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 318 DEL 11-02-03, EN CUANTO A LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD  
CORRESPONDIENTES A LA SEGUNDA SUBETAPA DE LA III ETAPA INTERIOR 8

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO ADM MULTIFAMILIARES EL LABRADOR.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 21-10-2003 Radicación: 2003-99529

Doc: ESCRITURA 3029 del 20-10-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CORRESPONDIENTE A  
LA IV ETAPA INTERIOR 7 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "EL LABRADOR IV" P.H.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO MERCANTIL ADM-MULTIFAMILIARES EL LABRADOR**

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 22-10-2003 Radicación: 2003-100091

Doc: ESCRITURA 2951 del 14-10-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURAS 003 Y 318 DE 03-01-2003 Y 11-02-2003 AMBAS DE LA NOTARIA 48 DE BOGOTA,EN  
CUANTO A COEFICIENTES DE APTO.1203 INT.3 Y 8 ES 0.212% Y APTO.1204 DE INT. 3 Y 8 ES 0.344% \*

**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  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230119325670655049**

**Nro Matrícula: 50C-1610849**

Pagina 4 TURNO: 2023-29099

Impreso el 19 de Enero de 2023 a las 11:09:05 AM

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

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO -ADM MULTIFAMILIARES EL LABRADOR.-**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 08-03-2004 Radicación: 2004-21705

Doc: ESCRITURA 405 del 04-03-2004 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUYENDO LA V ETAPA INTERIOR 6.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO - ADM MULTIFAMILIARES EL LABRADOR**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 24-09-2004 Radicación: 2004-88473

Doc: ESCRITURA 2275 del 22-09-2004 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL "EL LABRADOR IV" - VI ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL- (INTERIORES 4 Y 5)

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO ADM-MULTIFAMILIARES EL LABRADOR**

X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 08-02-2006 Radicación: 2006-12231

Doc: ESCRITURA 3168 del 01-12-2005 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$124,212,000

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 P.A. FIDEICOMISO - ADM MULTIFAMILIARES EL LABRADOR NIT 860531315-3

**A: RODRIGUEZ RAMIREZ GABRIEL**

**CC# 14224662 X**

**A: SILVA SARMIENTO MYRIAM LUZ**

**CC# 41698059 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 08-02-2006 Radicación: 2006-12231

Doc: ESCRITURA 3168 del 01-12-2005 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$79,048,400

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ RAMIREZ GABRIEL

CC# 14224662 X

DE: SILVA SARMIENTO MYRIAM LUZ

CC# 41698059 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**



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

Certificado generado con el Pin No: 230119325670655049

Nro Matrícula: 50C-1610849

Pagina 5 TURNO: 2023-29099

Impreso el 19 de Enero de 2023 a las 11:09:05 AM

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

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

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-02-2006 Radicación: 2006-12231

Doc: ESCRITURA 3168 del 01-12-2005 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION RESPECTO DE 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 P.A FIDEICOMISO - ADM MULTIFAMILIARES EL LABRADOR

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 08-02-2006 Radicación: 2006-12231

Doc: ESCRITURA 3168 del 01-12-2005 NOTARIA 48 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: RODRIGUEZ RAMIREZ GABRIEL

CC# 14224662

A: SILVA SARMIENTO MYRIAM LUZ

CC# 41698059

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 13-04-2007 Radicación: 2007-38439

Doc: ESCRITURA 2827 del 10-04-2007 NOTARIA 71 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$79,048,400

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 3168 DE 01-12-2005 NOT.48 DE BGTA

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: RODRIGUEZ RAMIREZ GABRIEL

CC# 14224662 X

A: SILVA SARMIENTO MYRIAM LUZ

CC# 41698059 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 15-12-2016 Radicación: 2016-105716

Doc: ESCRITURA 5069 del 10-10-2016 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ART 47 DEC 960/70

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

DE: RODRIGUEZ RAMIREZ GABRIEL

CC# 14224662

DE: SILVA SARMIENTO MYRIAM LUZ

CC# 41698059



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

**Certificado generado con el Pin No: 230119325670655049**

**Nro Matrícula: 50C-1610849**

Pagina 6 TURNO: 2023-29099

Impreso el 19 de Enero de 2023 a las 11:09:05 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 15-12-2016 Radicación: 2016-105720

Doc: SENTENCIA SN del 11-10-2011 JUZGADO 002 DE FAMILIA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: RODRIGUEZ RAMIREZ GABRIEL

CC# 14224662

**A: RODRIGUEZ VIDAL GABRIEL CAMILO**

CC# 1110499206 X

**A: RODRIGUEZ VIDAL JUAN SEBASTIAN**

X

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 21-11-2017 Radicación: 2017-91838

Doc: ESCRITURA 2437 del 27-10-2017 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$102,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%

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

DE: RODRIGUEZ VIDAL GABRIEL CAMILO

CC# 1110499206

DE: RODRIGUEZ VIDAL JUAN SEBASTIAN

CC# 93237263

**A: MORENO MORENO GALDYS**

CC# 39684411 X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 23-08-2018 Radicación: 2018-64290

Doc: OFICIO 1892 del 09-08-2018 JUZGADO 022 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO REF 2018-359

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

DE: MORENO MORENO GALDYS

CC# 39684411 X

**A: SILVA SARMIENTO MYRIAM LUZ**

CC# 41698059 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*21\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-29448 Fecha: 19-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-10643 Fecha: 29-09-2005

SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD.JSC/AUXDEL40/C2005-10643

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-10643 Fecha: 29-09-2005

SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD.JSC/AUXDEL40/C2005-10643

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 2 Radicación: C2005-10643 Fecha: 29-09-2005

ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL40/C2005-10643



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

**Certificado generado con el Pin No: 230119325670655049**

**Nro Matrícula: 50C-1610849**

Pagina 7 TURNO: 2023-29099

Impreso el 19 de Enero de 2023 a las 11:09:05 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-29099**

**FECHA: 19-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

**21010703977**

Formulario No.

**2021301010118800497**

<b>AÑO GRAVABLE 2021</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHIP  <b>AAA0183BPCX</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 1610849	3. Cédula Catastral 005101590600406002	4. Estrato 4
5. Dirección del Predio CL 66C 61 01 IN 4 AP 602			
<b>B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 30.52	7. Área construida en metros 79.12	8. Destino 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 6		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social MYRIAM LUZ SILVA SARMIENTO		11. Documento de Identificación (tipo y Número) CC 41698059 - 9	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago CC 41698059 - 9			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>		268,053,000
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>		1,689,000
15. SANCIONES	<b>VS</b>		0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>		1,689,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>		1,689,000
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>		1,689,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>		169,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>DA</b>		0
22. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>		0
23. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>		1,520,000
24. APOORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>		0
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>		1,520,000
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
<b>FIRMA</b>		FECHA DE PRESENTACIÓN	22/06/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN	13999
NOMBRES Y APELLIDOS MYRIAM LUZ SILVA SARMIENTO		VALOR PAGADO:	1,520,000
<input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BBVA COLOMBIA
41698059		TIPO FORMULARIO:	Autoliquidación

**Amigo Contribuyente:**

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

**CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO  
ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA**

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

## DICTAMEN PERICIAL

En la ciudad de Bogotá a los 23 días del mes de enero de 2.023, **DANNY TAVERA TORO**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con **C.C 1128441805** de Medellín actuando como avaludor de la Empresa **AVALÚOS CAPITAL S.A.S** con **NIT. 901.125.054-3**, la cual tiene una de sus sedes principales en la ciudad de Bogotá de conformidad con el certificado de existencia ubicada en la, y **EDIFICIO OSAKA TRADE CENTER OFICINA 508-1 Calle 74 No. 15-80 Bogotá D.C** cuyos teléfonos son: **PBX – 3006170108 - 3227852669**, e-mail **CONTACTO@AVALUOSCAPITAL.COM**, página web **HTTP: HTTPS://AVALUOSCAPITAL.COM/** en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

1. El presente dictamen pericial presentado a su despacho es realizado por la empresa Avalúos Capital con la asignación a un profesional idóneo para su realización.
2. La actividad de la empresa Avalúos Capital está enfocada al sector valuatorio con profesionales certificados por el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)** en diferentes categorías. Para el presente dictamen se asignó al avaluador **DANNY TAVERA TORO** identificado con **AVAL-1128441805** con teléfono celular: **300-617-01-08** quien es profesional idóneo en dos categorías por el régimen académico, Para el desempeño de la actividad se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican su experiencia profesional:

## 3: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

- 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

- 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. 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

- Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección:

**ALCANCE:** Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal.

- Categoría 4 Obras de Infraestructura:

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

- Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos:

**ALCANCE:** Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

- 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.

- 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, mainframes, 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, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

- Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares:

**ALCANCE:** Artes, Joyas.

- Categoría 10 Semovientes y Animales:

**ALCANCE:** Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

- Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio:

**ALCANCE:** Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

- Categoría 12 Intangibles:

**ALCANCE:** Marcas, Patentes, Secretos empresariales, Derechos autor, Nombres comerciales, Prima comercial, Otros similares.

- Categoría 13 Intangibles Especiales:

**ALCANCE:** Servidumbres.

**NOTA:** Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

**4:** No se han realizado publicaciones con respecto a este peritaje o algún otro en los últimos 10 años.

**5:** En los últimos 4 años, la empresa Avalúos capital ha participado en la elaboración de los siguientes dictámenes periciales:

JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIAL DE DICTAMEN	RADICADO
<b>JUZGADO DECIMO CINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI</b>	<b>DTE:</b> GLORIA LUZ ACEVEDO GALLEGO CC. 31.406.826	DRA. LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ	DIVISORIO	2028.1006.
<b>JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C.,</b> trece (13) de octubre de dos mil veintidós (2022).	HILDEBRANDO DÍAZ - MARLENY ALMANZA CABEZAS	NO SUMINISTRADO	DIVISORIO	2022-00141
<b>JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.</b>	DEMANDANTE: AMIRA SÁNCHEZ DE LUNA. DEMANDADA: MARÍA CARMENZA AGUILAR PÉREZ.	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	11001310302 220190025600.
<b>JUZGADO SESENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BOGOTÁ D.C.</b>	DEMANDANTE: MARIA RITA MESA ESPINEL CC. 41.721.509 DEMANDADO: CONSTRUCTORA NACIONAL DE OBRAS CIVILES S.A.S. NIT. 860069879-4 Y PERSONAS INDETERMINADAS	NO SUMINISTRADO	PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA EXTRAORDINARIA ADQUISITIVO DE DOMINIO	2018-00817
<b>JUEZ SÉPTIMO CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS</b>	DEMANDANTE: ALIPIO CRUZ BERNAL HOY JUAN CARLOS CARRILLO SCHONBURG DEMANDADO: JUAN FERNANDO BETANCOURT	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO ORIGEN JUZGADO 51 CIVIL MUNICIPAL	2017-00614

<b>JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD</b>	HECTOR MARIO DUQUE – JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	WUILSON MOREIRA	PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL	2022-00021
<b>JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ – REPARTO -</b>	DEMANDANTE: MARIA OBDULIA ALVARADO ROMERO Cédula de ciudadanía No. 41.478.649 de Bogotá D.C. DEMANDADO: RICAR LEONARDO MENDOZA SANCHEZ Cédula de ciudadanía No. 80.146.439 de Bogotá D.C.	DANIELLE TORRES PINILLA	CLASE DE PROCESO: DEMANDA ORDINARIA ACCION REIVINDICATORIA	RADICACION: Radicación por medio virtual atendiendo a las disposiciones del artículo 6 del Decreto 806 de 2020.
<b>JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI</b>	DEMANDANTE: MARTHA LILIANA BARRERA DUARTE DEMANDADO: FRANCISCO JAVIER ORTEGA SOLANO	ABOGADA DEMANDANTE: MARÍA HELENA BELALCÁZAR MENDOZA. ABOGADA DEMANDADO: DAMARIS QUINTERO	PROCESO LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL	760013110008-2022-00286-00
<b>JUEZ(A) QUINTO (5) DE FAMILIA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ</b>	DEMANDANTES: DIANA FERNANDA RODRIGUEZ DURANGO Y PAOLA ANDREA RODRIGUEZ ARANGO DEMANDADO: MARIA ROMELIA DUARTE AMAYA (CAUSANTE)	ALEXANDRA PATRICIA GUTIERREZ BELTRAN	SUBCLASE DE PROCESO: SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	110013110000 520210040500
<b>JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (REPARTO). E. S. D.</b>	DEMANDANTE: ALEJANDRO ORTIZ LUGO DEMANDADO: LUZ MILA ORTIZ DE MACIAS, ISMAEL ENRIQUE MACIAS DIAZ	ABOGADO DEMANDANTE: JUAN ALBERTO MORENO PERILLA	REF.: DEMANDA DE DIVISIÓN MATERIAL.	NO SUMINISTRA
<b>JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PURIFICACIÓN, TOLIMA.</b>	DEMANDANTE: LIGIA HURTADO LUNA C.C. 40.660.164 DEMANDADO: JOSÉ DIMAS POMAR C.C. 19137841	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL	RADICADO: 73-585-31-84-001-2021-00132-00
<b>JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA</b>	NO SUMINISTRAN	NO SUMINISTRA	PROCESO: REIVINDICATORIO	EXPEDIENTE NRO. 110013103047-2021-00170-00

JUZGADO 019 DE FAMILIA DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SUCESORAL Y PROCESOS PREPARATORIOS	REPORTE: 11001311001920210073200
JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	11001-310-03-040-2020-00016-00

**6:** Manifestamos que a la fecha de la presentación del dictamen rendido por la empresa Avaluos Capital **NO** ha sido designado en procesos anteriores con las personas contratantes.

**7:** Adicionalmente, la referida empresa **NO** se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

**NOTA:** *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

**8:** Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto a otros procesos de inmuebles con similares condiciones económicas.

**LAS METODOLOGÍAS:** están establecidas en la Resolución 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Capítulo I. Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

**9:** Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

**(Para tener en cuenta):** *El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones)*

**10:** Documentos que sirvieron para la realización del presente dictamen:

- Certificado de tradición y libertad
- Impuesto Predial del último año
- Certificación vigente del Registro Abierto de Avaladores

Dictamen Pericial: (Se encuentra adjunto a la cartilla aportada)

Atentamente,



**Danny Tavera Toro**  
**Valuador Certificado**  
**R.A.A/1.128.441.805**

Bogotá. 23 enero del 2023

Señor:

JUZGADO CIVIL

Ciudad.

**Referencia:** PROCESO DEMANDA DECLARATIVA ESPECIAL DE DIVISIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE

**DANNY TAVERA TORO**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como perito evaluador, debidamente reconocido para tal fin por el Registro Abierto de Evaluadores que se anexa con el dictamen. Respetuosamente me dirijo a su despacho con el objeto de presentar el dictamen pericial que determina el valor del bien y el tipo de división que fuere procedente, con lo que me dispongo a presentar atendiendo lo enunciado.

**Artículo 406. Partes.** Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama. (Subrayado fuera del texto original).

En atención a lo dispuesto por la norma procedo a cumplir con lo señalado de la siguiente manera:

- 1. EN CUANTO AL VALOR DEL BIEN:** Según lo evidenciado en el inmueble materia del litigio sobre el que se efectuó la inspección, se identifica con la matrícula inmobiliaria **50C-1610849**, ubicada en la **CL 66C 61 01 IN 4 AP 602** barrio **JOSE JOAQUIN VARGAS** municipio de **BOGOTA** en el departamento de **CUNDINAMARCA**. Sobre el cual se aplicaron los criterios de evaluación utilizados y aprobados por la resolución 620 del **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI**, apoyado con la memoria fotográfica, las memorias de cálculo, el mapa de ubicación y la investigación vecinal efectuada para concluir el resultado final, por lo que se logró determinar que el valor comercial del inmueble que se puede detallar en el informe valuatorio presentado.

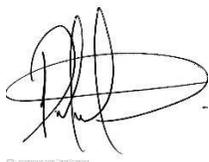
**EN CUANTO AL TIPO DE DIVISION:** El inmueble de matrícula inmobiliaria **50C-1610849** NO es susceptible a división material, dado que el bien es un apartamento y se encuentra sometido a rph (reglamento de propiedad horizontal), Razón por la cual su división sólo se puede efectuar por **VENTA DEL BIEN INMUEBLE COMÚN** y repartir el producto de la venta entre las partes.

- 3. EN CUANTO A LAS MEJORAS:** Estas no se determinan ni se incorporan al avalúo, toda vez que no es el objeto de la demanda

El presente avalúo se efectúa a petición del contratante y se ajusta a la realidad de los elementos verificados al momento de realizar la inspección del bien mencionado y hace complemento con el trabajo de avalúo que se encuentra inserto en el cuaderno de la demanda.

Esperamos haber cumplido con lo solicitado y poder colaborarles en otra oportunidad.

Cordialmente.



**Danny Tavera Toro**  
**Valuador Certificado**  
**Registro Abierto de Avaluadores**  
**AVAL 1128441805**





PIN de Validación: a07b09a6



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DANNY TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1128441805.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANNY TAVERA TORO 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  
07 Jun 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Jun 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción  
21 Dic 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a07b09a6

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

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica

Fecha de inscripción  
**21 Dic 2022**

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  
**21 Dic 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**21 Dic 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves , Aeronaves , Trenes , Locomotoras , Vagones , Teleféricos

Fecha de inscripción  
**21 Dic 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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



PIN de Validación: a07b09a6

### Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico

Fecha de inscripción  
21 Dic 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
21 Dic 2022

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  
21 Dic 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio , Otros similares

Fecha de inscripción  
21 Dic 2022

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  
21 Dic 2022

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a07b09a6



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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CALLE 72 H 1 N° 24 A - 40  
Teléfono: 3006170108  
Correo Electrónico: dannitavera70@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúo urbano y en Avalúo rural - INTE  
Técnico laboral por competencias en Auxiliar de avalúos y liquidación - Kaizen

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANNY TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805.**

**El(la) señor(a) DANNY TAVERA TORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a07b09a6**

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 veintiuno (21) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro



PIN de Validación: a07b09a6

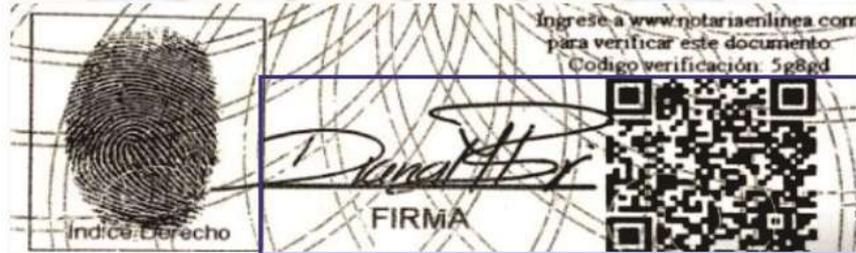


<https://www.raa.org.co>



Representante Legal

**ESPECIALISTA EN AVALÚOS:** Urbanos, rurales, semovientes, recursos naturales, activos operaciones, inmuebles especiales, obras de infraestructura, orfebrería, intangibles e intangibles especiales, maquinaria fija y móvil. Este carnet es personal e intransferible, identifica al portador como miembro del equipo de trabajo de la Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX".



**DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA**  
Rep. Legal Corporación Lonja Nacional de Avaluadores  
Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"  
Celular: 3124269082 - 3144348746  
Bogotá D.C.



**Corporación Lonja Nacional de Avaluadores  
Expertos en Bienes Raíces  
"CORPOANEX"  
NIT. 901.353.934-7**

**REGISTRO NACIONAL  
ESPECIALISTA EN AVALÚOS 2001-1316  
DANNY TAVERA TORO  
C.C.1.128.441.805 Exp.Medellín**



Fecha de agremiación: 06/06/2022  
Fecha de Expiración: 16/12/2023  
Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces.



La *Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces “CORPOANEX”*, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

## **CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES**

### **CERTIFICA**

Que el señor **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.128.441.805 expedida en MEDELLÍN – ANTIOQUIA, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces “CORPOANEX”. Además, cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.) 2001-1316**.

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces “CORPOANEX” revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 03 días del mes de enero de 2023

**DAYANNE JULIETH RIVAS**  
**GERENTE GENERAL**  
**PBX: 4803349 (601)**

**DIANA MARROQUÍN**  
**REPRESENTANTE LEGAL**