

Doctora

**Claudia Mildred Pinto Martínez**

Juez Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá D.C.

**E-mail:** [ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**Ref:** Proceso reivindicatorio No. 2021-00158.

**DEMANDANTE:** JOSÉ GUSTAVO BELLO QUIROGA.

**DEMANDADAS:** SILVIA LILIANA y CLAUDIA ESPERANZA  
LANCHEROS FORERO.

**ASUNTO:** Remisión dictamen pericial e informe e-mail de perito.

Cordial Saludo:

**CESAR TIBERIO GONZÁLEZ** actuando en las condiciones ya reconocidas dentro del presente litigio; y con base a la orden impartida por este despacho judicial en auto de fecha 06 de mayo del año 2.022, me permito presentar **DICTAMEN PERICIAL** emitido por la Sra. **GLADYS SANTANDER FLÓREZ**, quien se desempeña como perito evaluador, RAA AVAL 51587656 ANAV.

Así mismo, y de acuerdo al requerimiento por la señora Juez en el auto enunciado, manifiesto que la perito Sra. **GLADYS SANTANDER FLÓREZ**, a efectos de comparecer de forma virtual a la audiencia programada por el despacho para el próximo 14 de junio de 2.022, hora 8:00 a.m., se conectara desde su correo electrónico [gladyscongo@hotmail.com](mailto:gladyscongo@hotmail.com)

Por lo que solicito que el link de acceso a la audiencia, sea remitido al e-mail indicado.

Con lo expuesto, aporto dictamen pericial mencionado en veintiocho (28) folios digitales.

No siendo otro el objeto del presente memorial.

De la señora Juez;

  
**CESAR TIBERIO GONZÁLEZ**  
Apoderado parte demandante.



*Gladys Santander Flórez*

Perito Avaluador

RAA AVAL 51587656

R.N.A / C.C -02-3506 Corpolonjas de Colombia

## **DICTAMEN PERICIAL**

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

**Ref. PROCESO REIVINDICATORIO No. 2021-0158.**

**DEMANDANTE: JOSÉ GUSTAVO BELLO QUIROGA.**

**DEMANDADO: SILVIA LILIANA LANCHEROS FORERO Y CLAUDIA ESPERANZA LANCHEROS FORERO.**

Para los fines legales pertinentes ppresento al Despacho el dictamen pericial solicitado para obrar en el proceso de la referencia.

El dictamen pericial consta de 16 folios y anexos.

**GLADYS SANTANDER FLÓREZ.**

Perito Avaluador

RAA AVAL 51587656 ANAV

Registro Abierto de Avaluadores

Colegio Nacional de Avaluadores

## TABLA DE CONTENIDO

1. DECLARACIONES INFORMACIONES DEL PERITO. Art. 226. Procedencia C. G.P
2. INFORMACIÓN GENERAL
3. MEMORIA DESCRIPTIVA
4. DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL
5. PRUEBAS Y METODOLOGÍA TÉCNICA UTILIZADA
6. FUNDAMENTOS Y NORMAS TÉCNICAS DEL DICTAMEN
7. ANEXOS:

**PERITO AVALUADOR:** GLADYS SANTANDER FLÓREZ  
fecha del dictamen pericial: mayo 24 del 2022.

**1. INFORMACION DEL PERITO.**

De conformidad con el **Art. 226. Procedencia.** El dictamen suscrito por el perito deberá contener como mínimo, las siguientes declaraciones informaciones.

**.1. INFORMACION DEL PERITO: Núm. 2 del art. 226 del C.G. del P.**

DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR	Gladys Santander Flórez.
No. IDENTIDAD	C.C. No 51.587.656
DIRECCION DOMICILIO	Calle 5 No.8-33 Ubaté (Cund).
CELULAR	3209343679
REGISTRO DE ACREDITACION	RAA AVAL 51587656 ANAV
MIEMBRO ACTIVO	COLEGIO NACION DE AVALUADORES

**6.2. PROFESION, EXPERIENCIA DEL PERITO. Art. 226, núm. 3. C. G. P.**

- Técnico Laboral en Avalúos.
- Miembro activo del Colegio Nacional de Avaluadores.
- Técnico Investigador Criminalista de la **Escuela Pericial de Criminalística y Ciencias Forenses.**
- Me he desempeñado a lo largo de veinte (20) años como Auxiliar de la Justicia en calidad de perito evaluador en el circuito de Ubaté, en áreas agrarias, avalúos de bienes muebles e inmuebles rurales y urbanos, avalúos industriales (maquinaria y equipo), avalúos especiales.

**6.3. CASOS DESIGNADOS COMO PERITO: Núm., 3 del art. 226 del C.G. del P.**

Manifiesto que he actuado en los siguientes procesos, entre otros, para los cuales he sido designado como perito y para los que he elaborado el respectivo dictamen pericial.

- 1• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca  
ROCESO: Ordinario Agrario No. 2011-00120.
- 2• JUZGADO: Promiscuo Municipal de Carmen de Carupa  
PROCESO: Restitución de Inmueble No. 2017-000135.
- 3• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca  
ROCESO: Imposición de servidumbre No. 2013-00230.
- 4• JUZGADO: Civil Municipal de Ubaté Cundinamarca  
ROCESO: Ejecutivo Singular No. 2015-00294.
- 5• JUZGADO: Juzgado Promiscuo de Familia de Chocontá Cundinamarca  
ROCESO: Ordinario Laboral No. 2016-00037-00.
- 6• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca  
ROCESO: Imposición de servidumbre No. 2013-00230.
- 7• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca  
ROCESO: Ordinario Agrario No. 2014-000179.
- 8• JUZGADO: Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca  
ROCESO: Ordinario Agrario No. 2014-000179.

**6.4. DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL PERITO. Art. 226 n. 6, 7, 8, 9. C. G. P.**

- El suscrito perito manifiesta bajo gravedad de juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
- No me encuentro incurso en causal de exclusión del artículo 50 de la ley 1564 de 2012.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- Mi dictamen pericial, no versa sobre puntos de derecho. Art. 226 ley 1564 de 2010.
- También debo manifestar que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte para la cual allego el presente dictamen.
- Así mismo, manifiesto que no tengo publicaciones oficiales realizadas en la materia.

**6.5. PRUEBAS Y METODOLOGIA TECNICA UTILIZADA. Art. 226. Procedencia. C.G.P.**

- Para el desarrollo del dictamen pericial se realizó visita de inspección ocular al inmueble con el acompañamiento e indicaciones del Apoderado de la parte demandante Dr. CESAR TIBERIO GONZÁLEZ.
  - Acompañamiento del demandante señor JOSÉ GUSTAVO BELLO QUIROGA.
  - Análisis y cálculos a partir de toda la información aportada.
  - Y posteriormente se mostrará el resultado técnico del trabajo realizado en campo.
- Fuentes de información:
- Explicación por la parte de las partes.
  - Títulos de propiedad, certificado de tradición y libertad, certificado catastral.
  - Registro fotográfico del inmueble aludido.

**1. DICTAMEN PERICIAL**

1.1. La suscrita manifiesta que el dictamen se elabora y conceptúa con base a lo solicitado por el JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

**1.2. OBJETO DEL DICTAMEN PERICIAL.**

El Juzgado ordena la práctica de un dictamen pericial a fin de establecer lo siguiente:

- a) La identificación plena del bien a reivindicar con indicación del área total del mismo y precise los linderos con sus respectivas medidas.
- b) Indique si el inmueble referido en las pretensiones coincide con el enunciado en el certificado de tradición con folio de matrícula N°50N-602441.
- c) Describa en forma minuciosa de que consta el bien y cuál es su estado de conservación.
- d) Informe si el bien se encuentra habitado; en caso afirmativo, por quienes y en qué calidad.
- e) Hará una estimación de los frutos civiles producidos por el inmueble objeto de la presente acción o que hubieren podido producir con mediana inteligencia y cuidado desde el 30 de mayo de 2021, proyectados seis meses adelante a la fecha en que se rinda el dictamen.

Anéxese junto al dictamen los soportes documentales correspondientes, entre ellos el certificado de tradición actualizado del bien, certificado catastral, fotografías, planos de ser necesario y los demás que se estimen pertinentes, así como los que acrediten la idoneidad y experiencia del perito.

## 2. DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL.

### 1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Teniendo en consideración el recorrido realizado se verifica que el inmueble objeto del dictamen pericial está ubicado en la carrera 54B con nomenclatura urbana No. 176 -64 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá. Tipo medianero.

Imagen 01. Imágenes ubicación del inmueble.



### 2. CABIDA Y LINDEROS.

Adicionalmente en el recorrido se pudo constatar que el inmueble objeto del dictamen pericial cuenta con una cabida de **Noventa metros cuadrados (90.00 mts 2)**. Medición realizada con cinta métrica.

Es de indicar que los colindantes actuales localizados en terreno, se verificó y comparó con los linderos anteriores tomados de la tradición según títulos de adquisición del inmueble escritura No. 1369 de 26 de noviembre de 2.020 y son de la siguiente forma:

**POR EL NORTE:** En una extensión de quince metros (15.00 mts) colinda con el lote número tres (3). Hoy construcción con nomenclatura urbana carrera 54B No. 176-10.

**POR EL ORIENTE:** En una extensión de seis (6 mts), con lote número 6. Hoy construcción con nomenclatura urbana carrera 54A No. 176-65

**POR EL SUR:** En una extensión de quince metros (15 mts), con el lote número siete (7), Hoy construcción con nomenclatura urbana carrera 54B No. 176 -58.

**POR EL OCCIDENTE:** En una extensión de seis (6 mts), con la vía pública y encierra.

3. Con respecto al punto b, indico al Despacho, que el inmueble referido en las pretensiones coincide con el enunciado en el certificado de tradición **con folio de matrícula No. 5N-602441**.

#### DESCRIPCION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PERICIA.

Con relación al punto C, Procedo a describir de forma detallada el bien objeto de dictamen pericial de la siguiente manera:

Se trata de una construcción de tres plantas de ubicación medianero, levantada en ladrillo y bloque a la vista, en regular estado de conservación y mantenimiento, destinada para vivienda familiar.

#### DISTRIBUCION INTERNA DEL INMUEBLE.

**PRIMER PISO:** consta de un garaje con puerta de acceso metálico de doble hoja con vidrio esmerilado, piso en tableta, paredes pintados en regular estado.

Una habitación, sala-comedor, cocina y baño.

**OBSERVACION:** Se deja constancia que a este apartamento no se permitió el ingreso en razón a que el inquilino no se encontró en el inmueble por motivo de trabajo, según indicaron las demandadas.

**SEGUNDO PISO:** Consta de dos habitaciones en piso de cemento, sala – comedor en piso de cerámica, cocina piso en baldosa, paredes pintadas en regular estado, baño con sanitario piso en baldosa en regular estado, área de lavandería.

**TERCER PISO:** Consta de tres habitaciones piso en cemento paredes sin pañetar, baño con sanitario y lavadero, cubierta en lámina de zinc y teja plástica en regular estado. todo está construcción está en obra negra y en regular estado de conservación.

4. Con relación al punto d, informo que de acuerdo a lo observado y constatado el inmueble objeto de la experticia se encuentra habitado por:

Primer piso. Se encuentra arrendado al señor al señor JUAN IBAGUE, con número de celular 3143574102, el canon de arrendamiento por el valor de \$ 470.000 pesos de acuerdo a información dada por las demandadas.

Segundo y tercer piso se encuentra habitado por las demandadas señoras, CLAUDIA LANCHEROS FORERO, identificada con C.C .1002522942 número de celular 3202969403 y por la señora SILVIA LILIANA LANCHEROS FORERO, identificada con C.C. 1073385080 y numero de celular 3143574102. Las mencionadas señoras dicen estar ocupando el inmueble en calidad de tenedoras. Tenencia derivada del vínculo consanguíneo con el difunto RAFAEL ANTONIA LANCHEROS PEÑA, el cual les permitió vivir en este inmueble.

5. Con relación a la estimación de los frutos civiles producidos por el inmueble objeto del dictamen pericial que se pudo haber percibido por cánones de arrendamiento desde el 30 de mayo de 2021 hasta la fecha y proyectados a seis meses adelante a la fecha en que se rinda el dictamen es el siguiente:

- Primer piso: Se encuentra arrendado por la suma de CUATROCIENTOS SETENTA MIL (\$470.000).
- Garaje: De acuerdo a la investigación en el sector el canon de arrendamiento de un garaje de similares características el arriendo tiene un valor de SESENTA MIL PESOS (\$60.000).
- Segundo piso: De acuerdo a la investigación en el sector el canon de arrendamiento de un apartamento de similares características el arriendo tiene un valor de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000).
- Tercer piso: De acuerdo a la investigación en el sector el canon de arrendamiento de un apartamento de similares características el arriendo tiene un valor de DOSICENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000), este apartamento se encuentra en obra negra y en mal estado de conservacion.

#### CALCULO DEL VALOR CANONES DE ARRENDAMIENTO

FECHA	1er PISO	2do PISO	3er PISO	GARAJE
may-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
jun-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
jul-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
ago-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
sep-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
oct-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
nov-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
dic-21	\$ 470.000,00	\$ 500.000,00	\$ 250.000,00	\$ 60.000,00
ene-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
feb-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
mar-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
abr-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
may-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00

jun-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
jul-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
ago-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
sep-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
oct-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
nov-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
dic-22	\$ 496.320,00	\$ 528.000,00	\$ 264.000,00	\$ 63.360,00
SUB-TOTALES	\$ 9.715.840,00	\$ 10.336.000,00	\$ 5.168.000,00	\$ 1.240.320,00
TOTAL	\$ 26.460.160,00			

METODOLOGIA: Para calcular el valor del canon de arrendamiento de los inmuebles de la vigencia 2022, se tomó la tasa de variación anual del IPC en Colombia en 2021, es decir 5,6%, lo cual se asume como el incremento estimado teniendo como base el valor de cada uno del canon de arrendamiento existentes en la vigencia 2021.

La estimación total de los frutos civiles que este inmueble pudo producir en el periodo establecido es el siguiente:

SON: VEINTICEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL CIENTO SESENTA PESOS m/cte. (\$ 26.460.160,00).

En los anteriores términos, presento el dictamen pericial solicitado, para consideración del Despacho y las partes intervinientes en el proceso de la referencia.

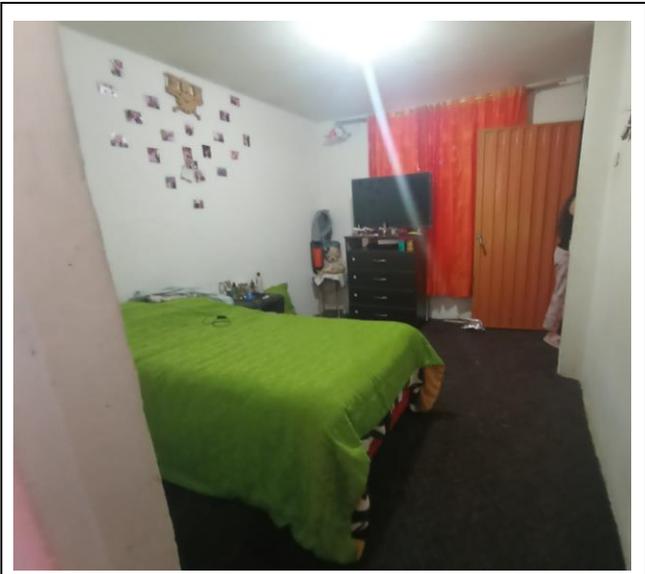


GLADYS SANTANDER FLÓREZ.  
Perito Avaluador  
RAA AVAL 51587656 ANAV.  
Registro Abierto de Avaluadores  
Colegio Nacional de Avaluadores.  
Anexos

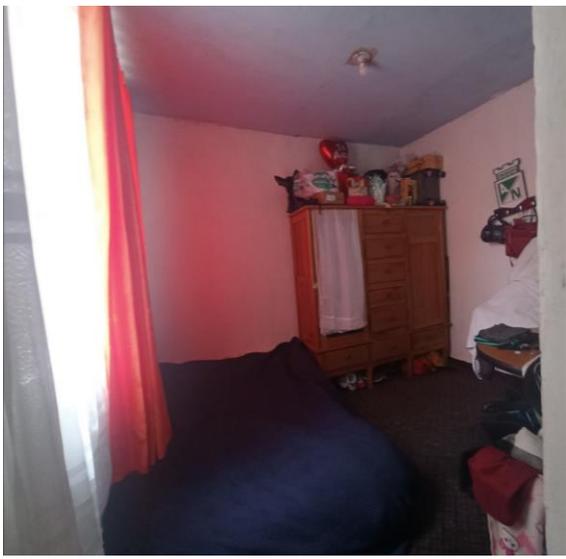
**REGISTRO FOTOGRAFICO**

<b>PRIMER PISO</b>	
<b>FACHADA</b>	<b>GARAJE</b>
 <p>20 may. 2022 11:09:31 a. m. 161° S 75 Carrera 54a Suba Bogotá Altitud: 2589.0m Velocidad: 1.1 km/h Número de índice: 229</p>	

<b>SEGUNDO PISO</b>	
<b>ESCALERAS</b>	<b>ACCESO SEGUNDO PISO</b>
	
<b>HABITACION 1</b>	<b>HABITACION 2</b>



**COCINA**



**BAÑO Y LAVADERO**



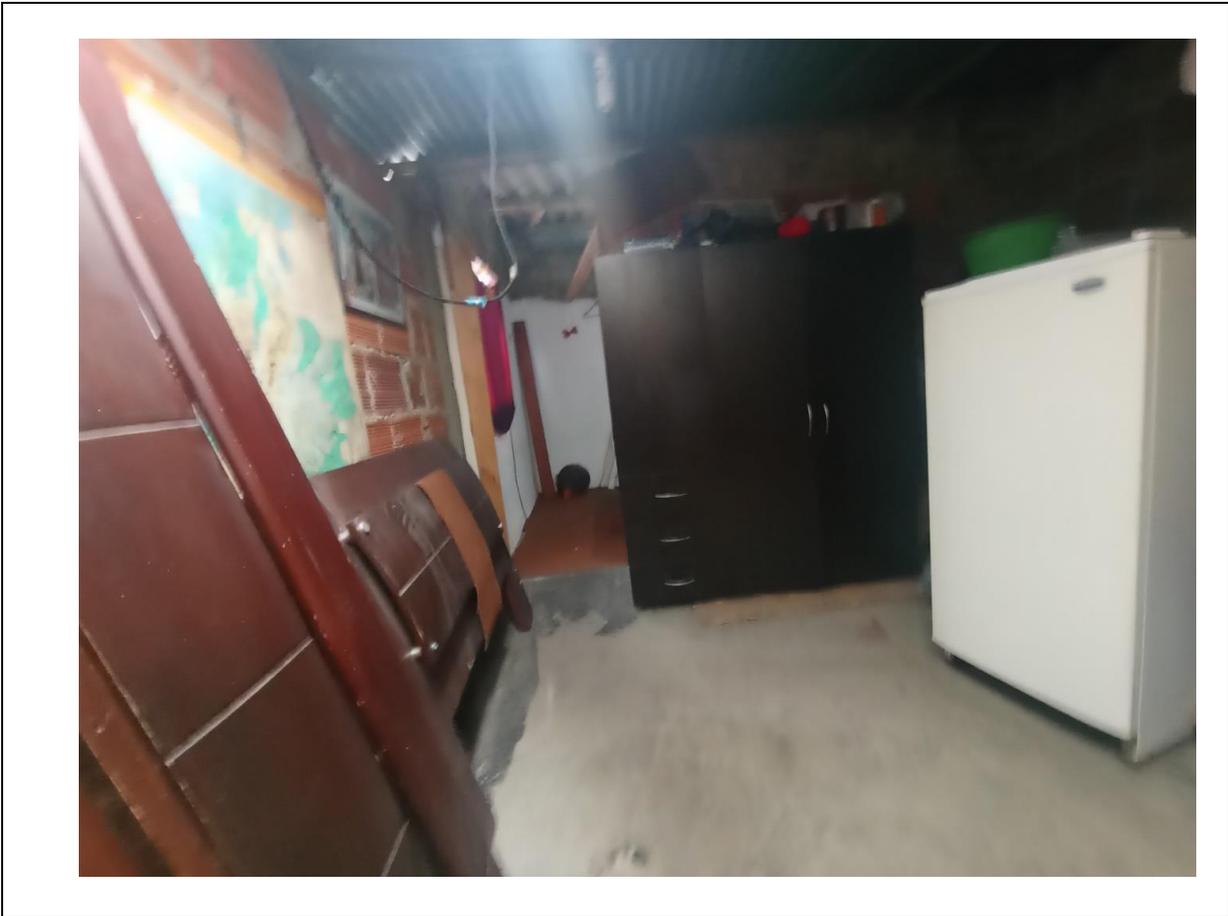
**TERCER PISO  
TERRAZA Y APARTAMENTO**



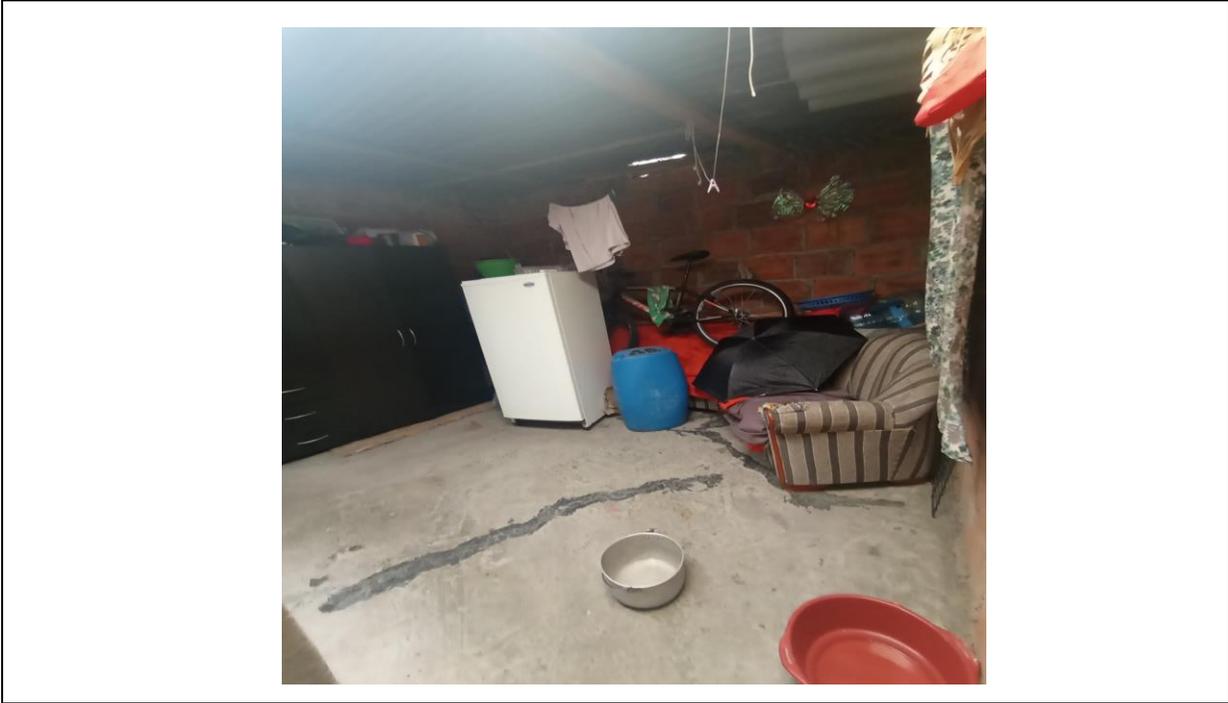
**HABITACION 1**



**HABITACION 2**



**HABITACION 3**



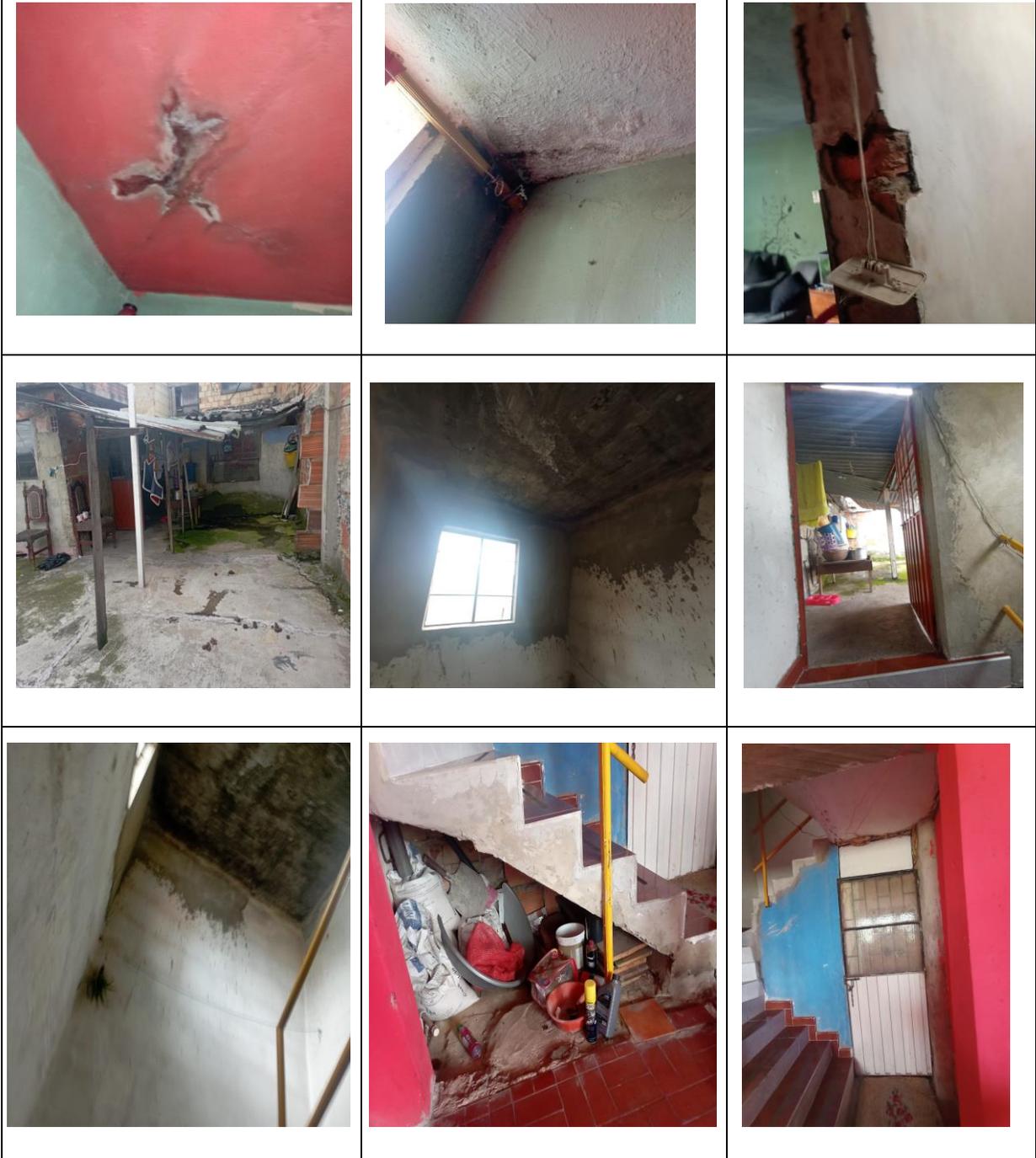
**BANO**



**ZONA DE ROPAS**



**PATOLOGIA QUE PRESENTA LA CONSTRUCCION**



CERTIFICADO

## CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: febrero de 2022

### A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado con la cedula de ciudadanía Colombiana No 51587656 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-51587656SI, reside en la Ciudad de UBATÉ del departamento de CUNDINAMARCA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51587656. El(la) señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:

  
Sergio Alfredo Fernández Gómez.  
Presidente y Representante Legal  
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



PIN de Validación: b76e0b41



**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) GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51587656, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51587656.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ 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  
12 Feb 2019

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  
12 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción  
11 Dic 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b76e0b41



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
11 Dic 2019

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
12 Feb 2019

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  
29 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
29 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b76e0b41



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Artes

Fecha de inscripción  
29 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

- Joyas

Fecha de inscripción  
11 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
29 Mar 2020

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  
11 Dic 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Derechos autor , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
29 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**



PIN de Validación: b76e0b41



- 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  
11 Dic 2019

Regimen  
Regimen Académico

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

Ciudad: UBATÉ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 5 # 8 - 33  
Teléfono: 3209343679  
Correo Electrónico: gladyscongo@hotmail.com

**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) GLADYS SANTANDER FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51587656.**

**El(la) señor(a) GLADYS SANTANDER FLOREZ 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**

**b76e0b41**

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 veinticuatro (24) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b76e0b41



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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 54 B 176 64

<b>TRATAMIENTO:</b> MEJORAMIENTO INTEGRAL	<b>MODALIDAD:</b> DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA	<b>FICHA:</b> 7
<b>AREA DE ACTIVIDAD:</b> RESIDENCIAL	<b>ZONA:</b> ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	<b>LOCALIDAD:</b> 11 SUBA
<b>FECHA DECRETO:</b>	<b>No. DECRETO:</b> Dec 380 de 2004 Mod.=Res 0806 de 2004	<b>UPZ:</b> 17 SAN JOSE DE BAVARIA
		<b>SECTOR:</b> 7 SAN JOSE DE BAVARIA

Sector de Demanda: C

### LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:





## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 54 B 176 64

### USOS PERMITIDOS

<b>SUB SECTOR USO: I</b>						
<b>Categoría: Principal</b>						
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige
VIVIENDA - VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
	VIVIENDA BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.		1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
<b>Categoría: Complementario</b>						
COMERCIO - COMERCIO VECINAL B	TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal	8. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción o en primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficina		
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal	7. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso	1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal	7. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso	1 x 200 m2	1 x 300 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias,	vecinal	8. En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso ni 60 m2 de construcción o en primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficina	No se exige	No se exige



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 54 B 176 64

		remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.			
--	--	--	--	--	--

**SUBSECTOR EDIFICABILIDAD:** A CONTINUIDAD

Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ, con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ, se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

### EDIFICABILIDAD

Variable

Condiciones

Nota No.:

1

Nota 1. se modifica el Artículo 2 del Decreto 1102 de 1986, en el sentido de establecer los siguientes índices: índice de ocupación = 0.2, índice de construcción = 0.40

<b>TRATAMIENTO:</b>	D - Desarrollo	<b>AREA DE ACTIVIDAD:</b>	RE - Residencial Especial	<b>OBSERVACIONES:</b>
<b>TIPO USO:</b>	A	<b>No. DECRETO:</b>	734 y 737 de 1993 y 325 de 1992	Shape
<b>ALTURA:</b>		<b>TIPOLOGIA:</b>		
<b>VOLUMETRIA:</b>	1	<b>AISLAMIENTO:</b>		
<b>CATEGORIA:</b>		<b>ESPACIO PUBLICO:</b>	B	<b>TIPO DE EJE:</b>

Categoría de Uso

Uso Específico

Condiciones

Restricciones



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION KR 54 B 176 64

<b>TRATAMIENTO:</b> D - Desarrollo	<b>AREA DE ACTIVIDAD:</b> RE - Residencial Especial	<b>OBSERVACIONES:</b>
<b>TIPO USO:</b> A	<b>No. DECRETO:</b> 734 y 737 de 1993 y 325 de 1992	<b>Shape</b>
<b>ALTURA:</b>	<b>TIPOLOGIA:</b>	
<b>VOLUMETRIA:</b> 1	<b>AISLAMIENTO:</b>	
<b>CATEGORIA:</b>	<b>ESPACIO PUBLICO:</b> B	<b>TIPO DE EJE:</b>

Categoría de Uso	Uso Específico	Condiciones	Restricciones
------------------	----------------	-------------	---------------



DIFERENCIACIÓN  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
al servicio de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 220516764959131111

Nro Matrícula: 50N-602441

Pagina 1 TURNO: 2022-272343

Impreso el 16 de Mayo de 2022 a las 11:33:53 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-04-1981 RADICACIÓN: 1981-32902 CON: DOCUMENTO DE: 21-10-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0125ALUHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO # 5 MANZANA "D" URBANIZACION NUEVA ZELANDIA, CON AREA DE 90.0 MTS2, Y SUS LINDEROS SON NORTE: EN EXTENSION DE 15.0 MTS. CON EL LOTE # 3. ORIENTE: EN EXTENSION DE 6.0 MTS. CON EL LOTE # 6. SUR: EN EXTENSION DE 15.0 MTS. CON EL LOTE # 7. OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 6.0 MTS. CON VIA PUBLICA.---

**AREA Y COEFICIENTE**

EA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COOPERATIVA DE VIVIENDA Y AHORRO CREDITO ASOCIADOS DE COLOMBIA COOPEVIACOL ADQUIRIO POR COMPRA A ANA ESGUERRA DE JIMENEZ, SILVIA JIMENEZ DE BERNAL Y OTRAS, SEGUN ESCRITURA # 403 DEL 14 DE FEBRERO DE 1.974, NOTARIA, NOTARIA 3 DE BOGOTA, ACLARADA POR 1A6307 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.974, NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD SUSORES DE SIMON JIMENEZ SUAREZ LTDA, SEGUN ESCRITURA # 9037 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1.973, NOTARIA 3 DE BOGOTA REGISTRADA A LA MATRICULA 050-0113086. ESTA SOCIEDAD HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SIMON JIMENEZ SUAREZ, SEGUN SENTENCIA DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.964, SEGUIDA EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADA EL 12 DEL MISMO A/O. EL CAUSANTE HUBO POR COMPRA A ELISA RICARUETE, DE SALAZAR, SEGUN ESCRITURA # 2772 DEL 12 DE OCTUBRE DE 1.939, NOTARIA 4 DE BOGOTA

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 54B 176 64 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION LOTE 5 MANZANA D

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

L FINACION ECONOMICA:

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

50N - 113086

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-04-1981 Radicación: 1981-32902

Doc: ESCRITURA 7186 del 15-12-1980 NOTA RIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$173,745.12

ESPECIFICACION: : 101 VENTA.A

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

DE: COOPERATIVA DE VIVIENDA AHORRO Y CREDITO ASOCIADOS DE COLOMBIA LTDA. COOPEVIACOL (ACTUA EL INSTITUTO DE CREDITO

TERRITORIAL COMO AGENTE ESPECIAL).

**A: LANCHEROS PE/A RAFAEL ANTONIO**

CC# 4094125 X



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NOROCCIDENTAL

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220516764959131111

Nro Matricula: 50N-602441

Pagina 2 TURNO: 2022-272343

Impreso el 16 de Mayo de 2022 a las 11:33:53 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: 13-04-1981 Radicación: 1981-32902

Doc: ESCRITURA 7186 del 15-12-1980 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$133,245.12

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA.

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

DE: LANCHEROS PE/A RAFAEL ANTONIO

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA AHORRO Y CREDITO ASOCIADOS DE COLOMBIA LTDA. COOPEVIACOL.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-12-1983 Radicación: 830118013

Doc: ESCRITURA 5400 del 21-10-1983 NOTARIA 20A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$133,245.12

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL COMO AGENTE ESPECIAL DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA AHORRO Y CREDITO ASOCIADOS DE COLOMBIA LTDA COOPEVIACOL LTDA

A: LANCHEROS PE/A RAFAEL ANTONIO

CC# 4094125 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-09-2016 Radicación: 2016-67353

Doc: ESCRITURA 113629-07 del 29-07-2016 NOTARIA SESENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: LANCHEROS PE/A RAFAEL ANTONIO

A: BELLO DE LANCHEROS BLANCA HELENA

CC# 4094125

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-01-2021 Radicación: 2021-2846

Doc: ESCRITURA 1369 del 26-11-2020 NOTARIA SESENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BELLO DE LANCHEROS BLANCA ELENA

A: BELLO QUIROGA JOSE GUSTAVO

CC# 23390023

CC# 1013333

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 22051676495913111**

**Nro Matrícula: 50N-602441**

Página 3 TURNO: 2022-272343

Impreso el 16 de Mayo de 2022 a las 11:33:53 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

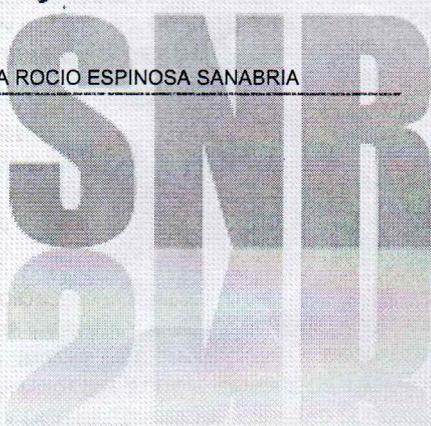
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-272343

FECHA: 16-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

D

# Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, Fecha: parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 1149 de 2021 Artículo 69 "Derecho constitucional de Habeas Data"

16/05/2022

Radicación No.: 359923

**Información jurídica**

Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coopropiedad	Calidad de inscripción
1	JOSE GUSTAVO BELLO QUIROGA	C	1013333	100	N
Total de propietarios: 1					

**Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	1369	26/11/2020	BOGOTA D.C.	60	050N00602441

**Información Física**

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 54B 176 64 - Código postal 111166

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la

Dirección(es) anterior(es):

KR 50B 177 64 FECHA:05/12/2005

Código de sector catastral:

Cédula(s) Catastral(es)

009120 29 14 000 00000

SB 177 50A 5

CHIP: AAA0125ALUH

Número Predial 110010191112000290014000000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL

Estrato: 3 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción
88.50	205.30

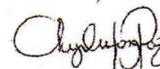
**Información Económica**

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	\$226,035,000	2022
2	\$220,888,000	2021
3	\$219,483,000	2020
4	\$201,623,000	2019
5	\$206,521,000	2018
6	\$153,848,000	2017
7	\$138,478,000	2016
8	\$126,709,000	2015
9	\$112,690,000	2014
10	\$93,630,000	2013

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. Artículo 29 Resolución 1149 de 2021 del IGAC.

 MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600

EXPEDIDA A LOS 16 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2022



ANGELA ADRIANA DE LA HOZ PAEZ

SUBGERENTE DE PARTICIPACION Y ATENCION AL CIUDADANO

 \* Para verificar su autenticidad, ingresar a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Valide una certificación expedida por Catastro Bogotá y digite el siguiente código: 3F550F5D3621

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

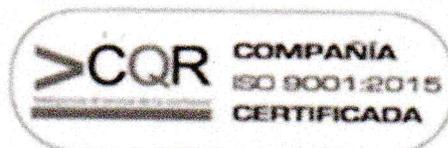
Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código Postal: 111311

Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 6012347600 - Info: Línea 195

[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)


Certificado No. SG-2020004574

