

**DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DE PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA DE DOMINIO  
OFICINA N° 603 / CALLE 13 # 5 - 30**



**INMUEBLE URBANO**



**ELABORADO POR:  
ING. SALOMON BLANCO**

**BOGOTÁ D.C., 09 DE  
JUNIO DEL 2023**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

## CONTENIDO:

<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA .....</b>	<b>3</b>
1.1 Objeto del dictamen. ....	3
1.2 Certificación del dictamen. ....	3
1.3 Información del proceso. ....	3
<b>3. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....</b>	<b>4</b>
3.1 Delimitación del sector .....	4
<b>4. UBICACIÓN GEOGRÁFICA.....</b>	<b>6</b>
4.1 vías de acceso y movilidad. ....	6
5.1 Ubicación del inmueble .....	9
5.2 Linderos del inmueble .....	9
5.2.1 Linderos especiales del predio objeto del dictamen .....	9
5.2.2 Linderos generales o del predio de mayor extensión .....	9
5.3 Indicación 1 .....	9
5.4 Características generales del inmueble.....	10
5.5 Indicación 2.....	10
<b>6. VALOR COMERCIAL .....</b>	<b>10</b>
6.1 Metodología valuatoria empleada .....	10
6.2 Sistema de ajuste .....	11
6.3 Aclaración de la tabla de homogenización mediante método comparativo de mercado.....	16
6.4 Homogenización: .....	18
6.5 Valor comercial .....	18
6.6 Servicios con los que cuenta el inmueble .....	19
<b>7. REGISTRO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>20</b>
7.1 Valor de los frutos civiles que genero el inmueble en posesión de la demandante en reconvención.....	29
<b>8. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE .....</b>	<b>31</b>
<b>9. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.....</b>	<b>42</b>
<b>10. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....</b>	<b>54</b>
10.1 Declaración de cumplimiento .....	54



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1 Objeto del dictamen.

Realizar el dictamen pericial de oficina 603 ubicada en la calle 13 # 5 - 30, en el barrio Veracruz, Upz N° 93 Las Nieves, en la localidad N° 03 Santa Fe, dentro de la ciudad de Bogotá D.C., que verifique los hechos que interesen al proceso de pertenencia con referencia No. **11001400302220190085400** que cursa en el Juzgado 22 Civil Municipal De Bogotá.

3

### 1.2 Certificación del dictamen.

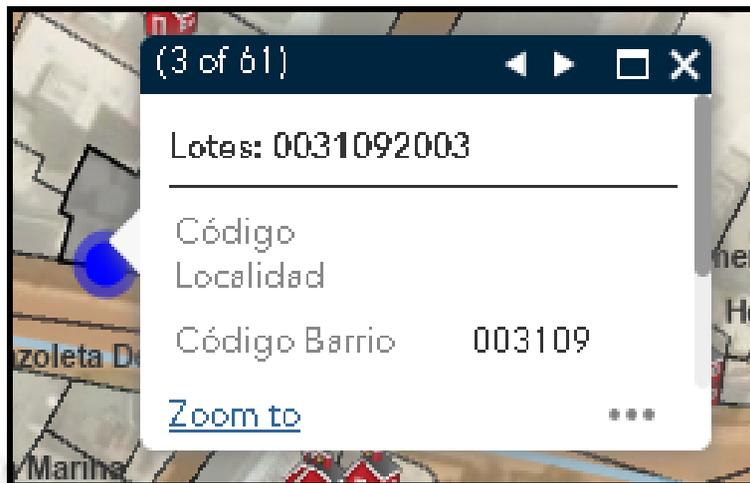
<b>Solicitante:</b>	Flor García Villalba.
<b>Tipo:</b>	Valuación comercial al inmueble.
<b>Presentación del informe:</b>	13 de junio del 2023.
<b>Visita del inmueble:</b>	08 de junio del 2023.
<b>Vigencia del dictamen:</b>	Un año.
<b>Observaciones:</b>	No hay observaciones.

### 1.3 Información del proceso.

<b>Despacho:</b>	Juzgado 22 Civil Municipal Bogotá D.C.
<b>Radicado:</b>	11001400302220190085400.
<b>Demandante:</b>	Flor Teresa García Villalba.
<b>Demandado:</b>	Elsa Del Carmen Sierra Silva. Marisol Jiménez Blanco.

### 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

#### 3.1 Delimitación del sector



*Ilustración 1: Delimitación de lotes.*

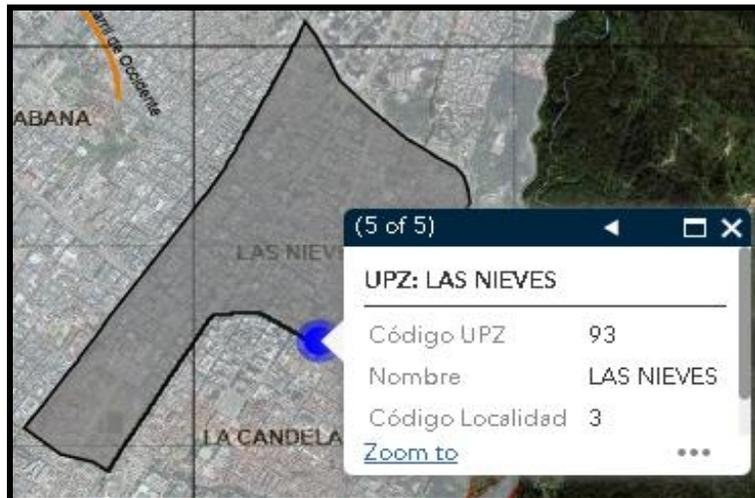


*Ilustración 2: Delimitación de manzanas.*



*Ilustración 3: Delimitación de barrios*

4



*Ilustración 4: Delimitación de UPZ*

➤ **Estrato:**

Al predio objeto del presente informe, se le asignó el estrato tres (3) acto administrativo.

➤ **Seguridad:**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de estudio no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

➤ **Actividades predominantes:**

Se destaca la presencia de inmuebles para uso residencial y comercial. Se denota la presencia de restaurantes, colegios, parques públicos, supermercados, algunos centros religiosos, entre otros.

➤ **Infraestructura urbanística:**

Es optima, disponiendo de vías en buenas para la prestación de servicios públicos.





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

#### 4.2 Localización:

De acuerdo con la documentación recibida y según la actual nomenclatura Urbana del Distrito, el predio se localiza como se refiere a continuación:

<b>Localidad:</b>	3- SANTA FE.
<b>Barrio catastral:</b>	003109 - VERACRUZ.
<b>Manzana catastral:</b>	00310920.
<b>Lote catastral:</b>	0031092003.
<b>Upz:</b>	93 – LAS NIEVES.

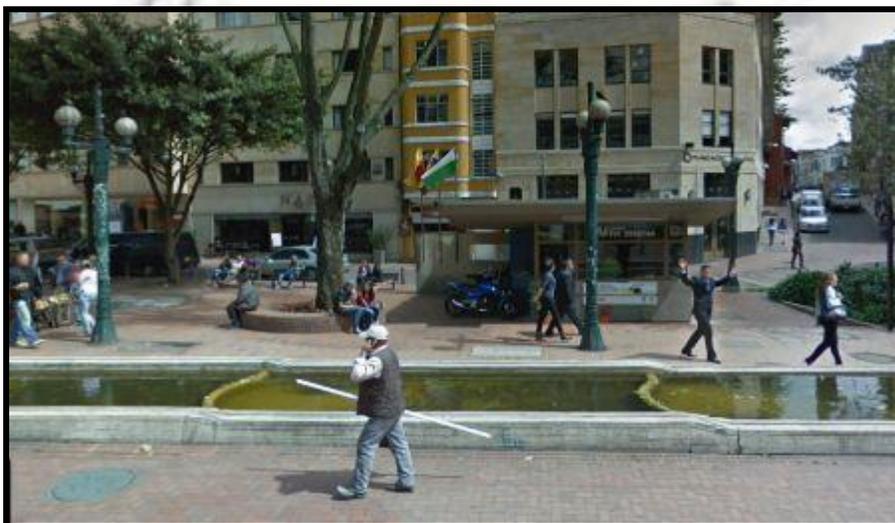
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

7

#### ➤ Características exógenas



*Ilustración 6: Estación de Transmilenio Museo del Oro.*



*Ilustración 7: El CAI el Rosario.*

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



*Ilustración 8: Parque de los Periodistas Gabriel Garcias Márquez.*



*Ilustración 9: Plazoleta del Rosario.*



*Ilustración 10: OXXO de la Procuraduría.*

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

## 5. CUMPLIMIENTO DEL AUTO DEL 30 DE MAYO DE 2023:

### 5.1 Ubicación del inmueble

La oficina 603 objeto del presente dictamen está ubicada en calle 13 # 5 - 30, en el barrio Veracruz, las Nieves Upz N° 93 Las Nieves, en la localidad N° 03 Santa Fe, dentro de la ciudad de Bogotá D.C.

### 5.2 Linderos del inmueble

#### 5.2.1 Linderos especiales del predio objeto del dictamen

- **Oriente:** Colinda con el muro y columnas comunes que lo separa de la oficina número N°604 del conducto común y del hall común de circulación.
- **Occidente:** Colinda en con la fachada común de uso exclusivo y del vacío sobre la Avenida Jiménez.
- **Sur:** Colinda con el muro común que lo separa de la oficina N° 602.
- **Norte:** Colinda con el muro común que lo separa de la propiedad que es o fue de los herederos de Andrés Luna.

#### 5.2.2 Linderos generales o del predio de mayor extensión

El predio objeto del dictamen no tiene perdió de mayor extensión.

### 5.3 Indicación 1

Los linderos del inmueble aquí estudiado coinciden con los que aparecen en las pruebas documentales aportadas junto con la demanda, por tanto, se precisa que éste se trata del mismo bien pretendido en usucapión dentro del proceso de la referencia, a continuación

<b>Código catastral:</b>	AAA0031XAYN.
<b>Barrio catastral:</b>	003109 - VERACRUZ.
<b>Manzana catastral:</b>	00310920.
<b>Lote catastral:</b>	0031092003.
<b>Upz:</b>	93 – LAS NIEVES.

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

#### 5.4 Características generales del inmueble

El **tipo de construcción** levantada es una oficina de aproximadamente 25.23 m<sup>2</sup>, Según el certificado de tradición, el inmueble presenta una fecha de apertura del 03 de septiembre del 1986 (03/09/1986), siendo entonces **la vetustez** del predio de treinta y siete (37) años aproximadamente, y hasta la fecha no se ha realizado **algún tipo de mejoras** en el presente inmueble.

#### 5.5 Indicación 2

El inmueble descrito en la demanda corresponde al que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente y sobre el que se realizará la inspección judicial, en donde estaré presente.

10

### 6. VALOR COMERCIAL

#### 6.1 Metodología valuatoria empleada

##### Metodología comparativa homogenización:

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene el respaldo en el Estándar Internacional del I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la UPAC (UNIÓN PANAMERICANA DE AVALUADORES) y del I.S.V.C, (INTERNATIONAL VALUATION STANDARTCOMITEE) se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

➤ **Artículo 10. Método de comparación o de mercado:**

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

➤ **Artículo 11. De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores:**

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

## 6.2 Sistema de ajuste

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones y se tomará la más representativa del mercado.

### **Valores adoptados para la venta:**

Valores de inmuebles en venta que se tomaron como muestras y se adaptaran para el valor comercial del inmueble en cuestión.

### **Muestras físicas:**

**Teléfono:** 3153532080.

**Contacto:** Magda Castaño.

**Área:** 41,70 m<sup>2</sup>.

**Valor:** \$ 116.000.000.

OFICINA	DESCRIPCION	INFORMES
303	SE VENDE OFICINA 41.02 M2	3003030059
306	VENDO OFICINA 42 M2 REMODELADA	3153532080 3162207211
511	VENDO OFICINA 44 M2, DIVISIONES 3 OFICINAS Y RECEPCION	3115739306

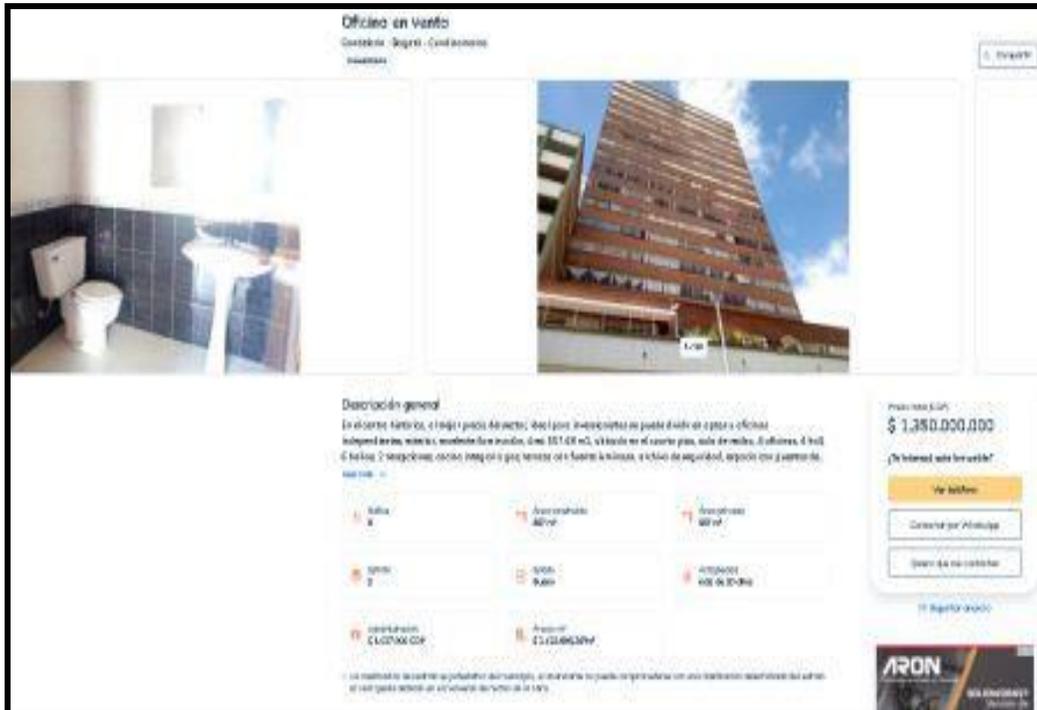


NIT 901155072-4

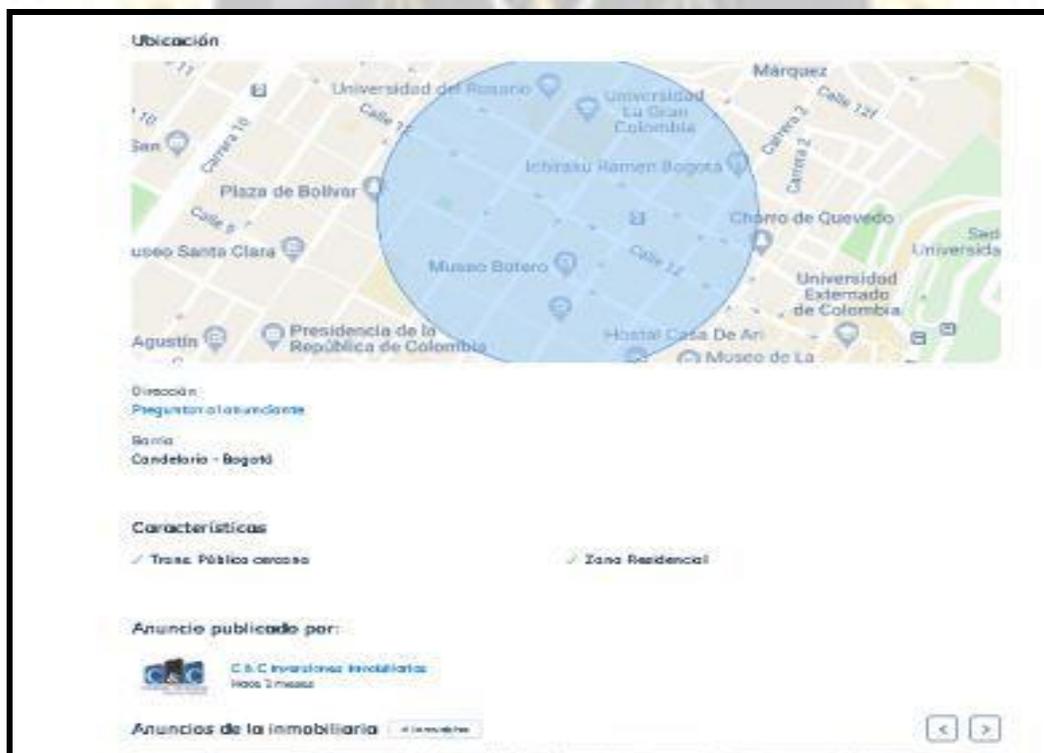
Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

### Muestras internet:

- [Oficina en Venta - La catedral, La Candelaria - Bogotá | Código: 6365472 \(fincaraiz.com.co\)](http://fincaraiz.com.co)



12



[dictamenasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

- [Oficina en Venta - La catedral, La Candelaria - Bogotá | Código: 6791109 \(fincaraiz.com.co\)](https://fincaraiz.com.co)

**Oficina en venta**  
La Candelaria - Bogotá - Candelaria  
Inmueble

**Descripción general**  
87934 -Vende oficina en el centro de la ciudad, muy buena ubicación para ser punto de encuentro tanto la zona comercial y empresarial de la ciudad al estar en un punto estratégico (cerca del centro de San Vito), con un espacio de oficina, sin pagar impuestos pero con la facilidad de escriturar varias en el mismo, en su día me cuenta con 3 óptimas espejos y gran ventilación.

**Características:**

- Baños: 3
- Área construida: 87 m<sup>2</sup>
- Área privada: 87 m<sup>2</sup>
- Baños: 3
- Baños: Buena
- Antigüedad: más de 30 años
- Rep. LP: 3
- Administración: lo ofrece
- Precio m<sup>2</sup>: \$1.506.315,79/m<sup>2</sup>

**Precio total (COP): \$ 1.440.000.000**  
¿Te interesa este inmueble?  
Ver listado  
Comentar por WhatsApp  
Quiero saber más detalles  
Reportar anuncio

13

**Ubicación**

Map showing the location of the property in Bogotá, near Parque De La Mariposa, Museo del Oro, Universidad del Rosario, and Universidad La Gran Colombia.

**Dirección**  
Preguntar al anfitrión  
Barrio: La Candelaria - Bogotá

**Características**

- ✓ Acceso
- ✓ Baño compartido
- ✓ Baño con manija
- ✓ Circuito cerrado de TV
- ✓ Paradero / Vigilancia
- ✓ Utilizado ex edificio
- ✓ Vigilancia privada 24/7
- ✓ Cálida
- ✓ Escuela de Emergencia
- ✓ Salvo vía secundaria
- ✓ Tránsito Público cercano
- ✓ Zona Comercial

Muestra más características

[dictamenasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenasocolper2@gmail.com)

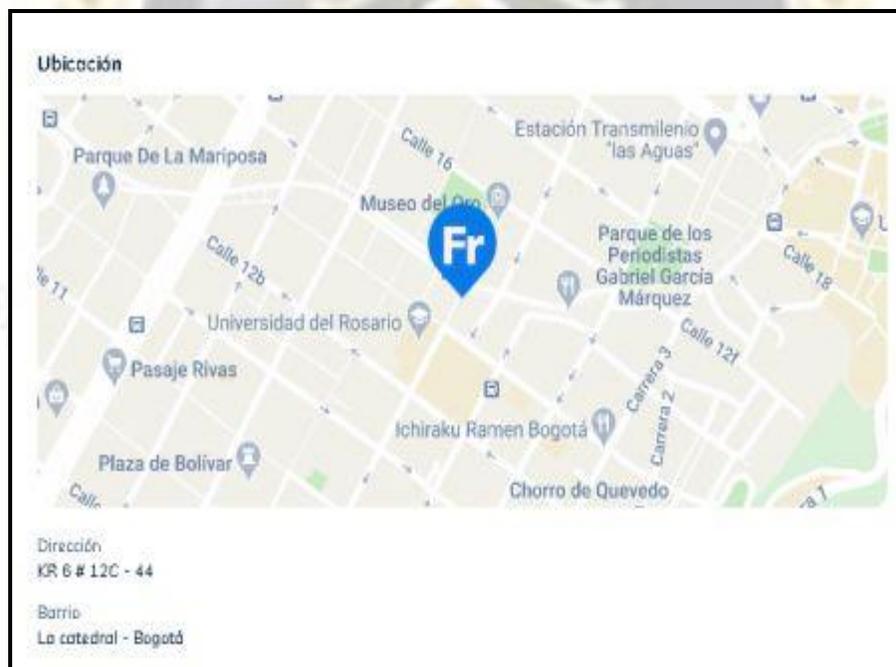
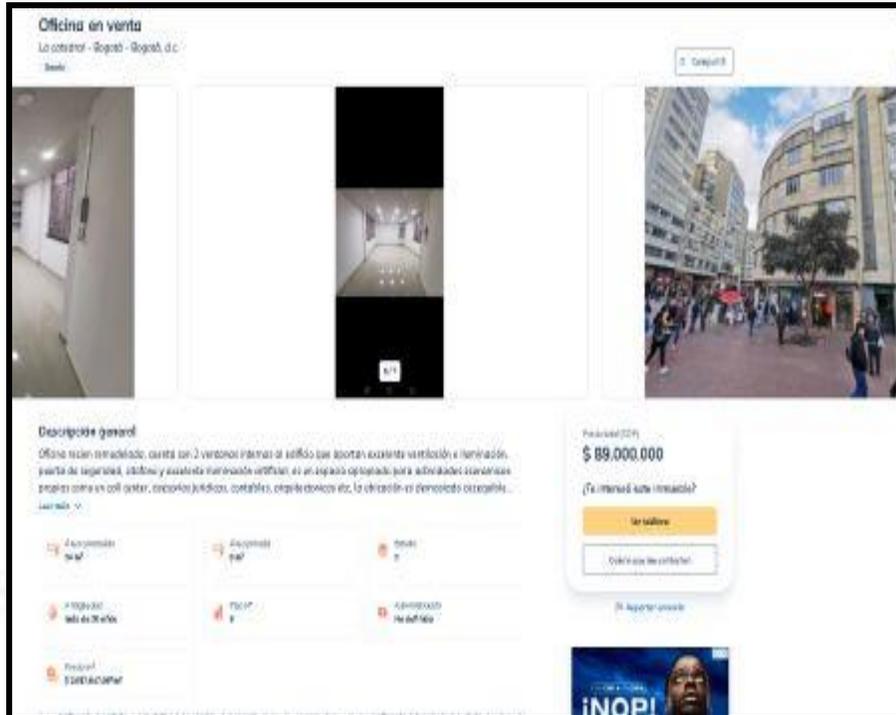
Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

- [Oficina en Venta - La catedral, La Candelaria, Veracruz, La veracruz - Bogotá | Código: 10085563 \(fincaiaiz.com.co\)](#)



14



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

- [Oficina en Venta - La capuchina, La catedral, La Candelaria, Veracruz, La veracruz - Bogotá | Código: 7268045 \(fincaraiz.com.co\)](#)

**Oficina en venta**  
La capuchina - Bogotá - Bogotá, D.C.  
Inmuebles



Fotos Video

**Descripción general**  
EXCELENTE OFICINA AMPLIA CON BALCÓN tipo terraza. Ubicada en Piso 4 con vista a la calle. Área 38,4 m<sup>2</sup>. Con luz natural por ventanas. Piso en cerámica. MOCEHGOR. Baños (AM) en todas las plantas. Vigilancia con cámaras. Recepción recién remodelada. Excelente ubicación del edificio en el Centro de Bogotá, a la vez costado a la calle de la Div. Oca...

**Características:**

- Edificio: 1
- Área construida: 38 m<sup>2</sup>
- Área privativa: 0 m<sup>2</sup>
- Uso: 3
- Estado: Excelente
- Antigüedad: más de 30 años
- Piso: 4
- Administración: \$ 300.000 COP
- Planta: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

Precio total COP: **\$ 52.000.000**

¿Te interesa este inmueble?

Ver más fotos

Contactar por WhatsApp

Quiero saber más detalles

Reportar anuncio

**Ubicación**



**Dirección**  
Preguntar al propietario

**Barrio**  
La capuchina - Bogotá

**Características**

- Acercar
- Baños completos
- Fiancía / Recepción
- Tanque de Agua
- Terraza
- Ubicada en edificio
- Alarma Contra Incendio
- Baños Múltiples
- Cámaras
- Escalera de Emergencia
- Gabinete de Incendio
- Piso en Baldosa / Mármol

Mostrar más características

15



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

### 6.3 Aclaración de la tabla de homogenización mediante método comparativo de mercado

Las siguientes tablas de homogenización están compuestas por nueve (9) columnas las cuales son utilizadas para el desarrollo de la técnica valuatoria empleada, llamada metodología comparativa de homogenización. Esta tabla, garantiza que mediante las fórmulas matemáticas exactas se corrobore el valor comercial y de frutos civiles del bien teniendo como base un margen de coeficiente de variación máximo del 7,5 %, entre el valor promedio y la desviación de los valores probables, todos estos resultados derivados de las columnas que a continuación se explicaran de acuerdo con su funcionalidad y afectación total y parcial al valor final de las muestras; así:

16

#### Caracterización de muestras:

- **Columna número 1. (Código):** Es un serial numérico mediante el cual se identifica sin margen de error los inmuebles utilizados como muestras para el desarrollo de la tabla de homogenización, este únicamente cuando se imposibilita la búsqueda de muestras físicas como primera opción en la investigación de inmuebles en el mismo barrio, localidad, sector, o UPZ del avaluado y toca recurrir a las muestras en páginas permitidas por la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C. para este tipo de metodología.
- **Columna número 2. (Contacto):** El contacto, hace referencia a la forma de ubicar la fuente de la muestra, es decir, si la muestra es física se observara el número de contacto del titular del bien inmueble o la persona encargada de su venta o alquiler dependiendo de la solicitud valuatoria, por el contrario si la muestra es percibida de manera virtual se evidenciará el link correspondiente, todo esto, para darle un sentido probatorio veraz para evitar que a pesar del paso el tiempo la muestra se mantenga incólume y así el inmueble sea vendido y/o alquilado se logre establecer que sirvió en su momento como muestra por los valores que representó.
- **Columna número 3. (Valor del m<sup>2</sup>):** El valor del m<sup>2</sup> es uno de los valores más importantes dentro de esta tabla, ya que es con el que se identifica la moda estadística, es decir, el valor del m<sup>2</sup> que más se repite en la búsqueda de muestras con características similares al objeto de avalúo. Mínimo cinco son las muestras de igual o similar área a la base del inmueble, que se deben escoger para la realización de la tabla de homogenización.
- **Columna número 4. (Valor muestra):** Es el valor comercial de venta o renta que indica el precio que se debe pagar por la adquisición del inmueble, esto está consignado en la página de internet hallada o la cotización formal que realiza en el cargado de la venta o alquiler de ese inmueble.
- **Columna número 5. (Área m<sup>2</sup>):** El área del metro cuadrado evidencia el área de construcción total del inmueble muestra, importante para realizar la revisión de la diferencia en cuanto al área de nuestro inmueble a evaluar mediante el método del castigo, que consiste en sustraerle valor al inmueble si se evidencia que es mayor el área al del inmueble objeto de avalúo.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

### **Método de castigo:**

- **Columna número 6. (Factor tamaño):** Esta columna intenta igualar el tamaño de la muestra ubicada, ya sea vía internet o físicamente, tomando como referencia el área en m<sup>2</sup> de la construcción objeto, restándole un valor a menor área, de lo contrario, es decir, a mayor se suma porcentaje.
- **Columna número 7. (Factor ubicación):** Este factor intenta indicar la ubicación del inmueble respecto al de la muestra, es decir, si geoestacionariamente la muestra se encuentra cerca de características exógenas muy buenas, diferente al del objeto de avalúo se procede a restarle un valor por esta desigualdad, de lo contrario, es decir, a menor diferencia se suma un porcentaje.
- **Columna número 8. (Valor homogenización m<sup>2</sup>):** El valor homogenizado es el resultado de la resta del valor del metro cuadrado ubicada en la tercera columna de la tabla. Este es el valor final con el que se realiza el cálculo matemático para la búsqueda del promedio, la desviación el coeficiente, al igual que los valores comerciales máximo medio y mínimo.
  - **Promedio:** Es el valor de m<sup>2</sup> que resulta de las promediar estadísticamente las diferentes muestras con respecto al área y teniendo en cuenta la ubicación de estas mismas con el fin de encontrar el valor más probable del mismo, con respecto a las muestras tomadas y al de nuestro inmueble.
  - **Desviación:** La desviación estándar, es la medida de dispersión más común, que indica qué tan dispersos están los datos con respecto a la media. Mientras mayor sea la desviación estándar, mayor será la dispersión de los datos. La desviación estándar se puede utilizar para establecer un valor de referencia para estimar la variación general de un proceso.
  - **Coeficiente:** Es el límite máximo de variación en el que puede oscilar el promedio y la desviación de la homogenización, teniendo en cuenta que no puede superar el 7,5% este valor.

17



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
**ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO**  
 MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
 U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

### 6.4 Homogenización:

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN											
CALLE 13 #5-30 / VERACRUZ - BOGOTÁ D.C.											
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 25,23M <sup>2</sup>											
NO.	CONTACTO	VALOR M2	VALOR MUESTRA	AREA M2	TAMAÑO	UBICACIÓN	ESTADO	VALOR HOMO M2			
MAGDA CASTAÑO	<a href="mailto:3153552060">3153552060</a>	\$ 2.781.774,58	\$ 116.000.000,00	41,70	1,1	1	0,9	\$ 2.753.956,83			
6385472	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/">https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/</a>	\$ 2.878.787,88	\$ 95.000.000,00	33,00	1	1	0,9	\$ 2.590.909,09			
6791109	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/">https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/</a>	\$ 2.526.315,79	\$ 144.000.000,00	57,00	1,1	1	0,9	\$ 2.501.052,63			
10085563	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/</a>	\$ 2.617.647,06	\$ 89.000.000,00	34,00	1	1	0,9	\$ 2.355.882,35			
7268045	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/">https://fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/3-en-venta/</a>	\$ 2.888.888,89	\$ 52.000.000,00	18,00	1	1	0,9	\$ 2.600.000,00			
<b>TAMAÑO</b>	<b>FACTOR</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>FACTOR</b>	<b>ESTADO</b>	<b>FACTOR</b>						
<17	0,9	REGULAR	0,9	MEJOR	0,9		PROMEDIO	\$ 2.560.360,18			
18 - 37	1	IGUAL	1	IGUAL	1		DESVIACIÓN	\$ 130.623,72			
>38	1,1	MEJOR	1,1	REGULAR	1,1		COEFICIENTE	5,10%			
							VALOR MAX	\$ 67.893.523,88			
							<b>VALOR MEDIO</b>	<b>\$ 64.597.887,39</b>			
							VALOR MIN	\$ 61.302.250,90			

### 6.5 valor comercial

**SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$64.597.887)**



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

### Argumentación:

En la homogenización anterior se puede observar el promedio del metro cuadrado que es **DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE (\$2.560.360)** y una desviación de **CIENTO TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$130.624)** de estos valores se obtienen tres valores así:

#### Valor máximo:

$$(\$ 2.560.360 + \$130.624) \times 25,23 \text{ m}^2 = \$67.893.524$$

#### Valor medio:

$$(\$2.560.360) \times 25,23 \text{ m}^2 = \$64.597.887$$

#### Valor mínimo:

$$(\$2.560.360 - \$130.624) \times 25,23 \text{ m}^2 = \$61.302.251$$

En razón a la ubicación, la cercanía a vías principales, las características de construcción, servicios públicos instalados, áreas de construcción reconocidas, el predio se encuentra debidamente legalizado, mediante un sano y desinteresado criterio profesional, establezco tomar el valor medio que es: **SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$64.597.887)**

### 6.6 Servicios con los que cuenta el inmueble

- Servicio público de agua y alcantarillado.
- Servicio público de energía.
- Servicio privado de red telefónica e internet.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

## 7. REGISTRO FOTOGRÁFICO



20

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



21





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



22



[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



23



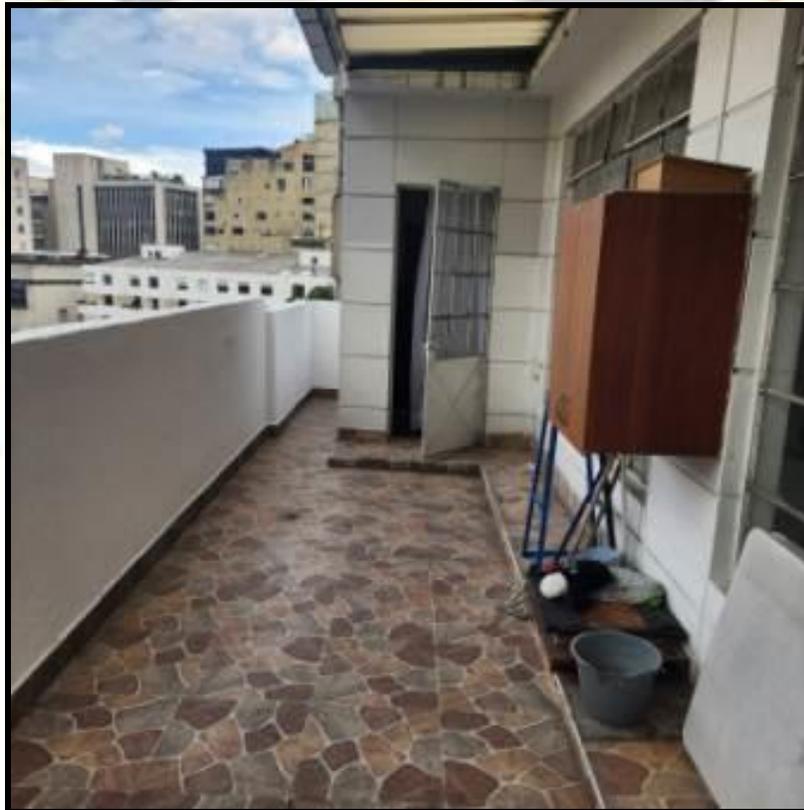


NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



24



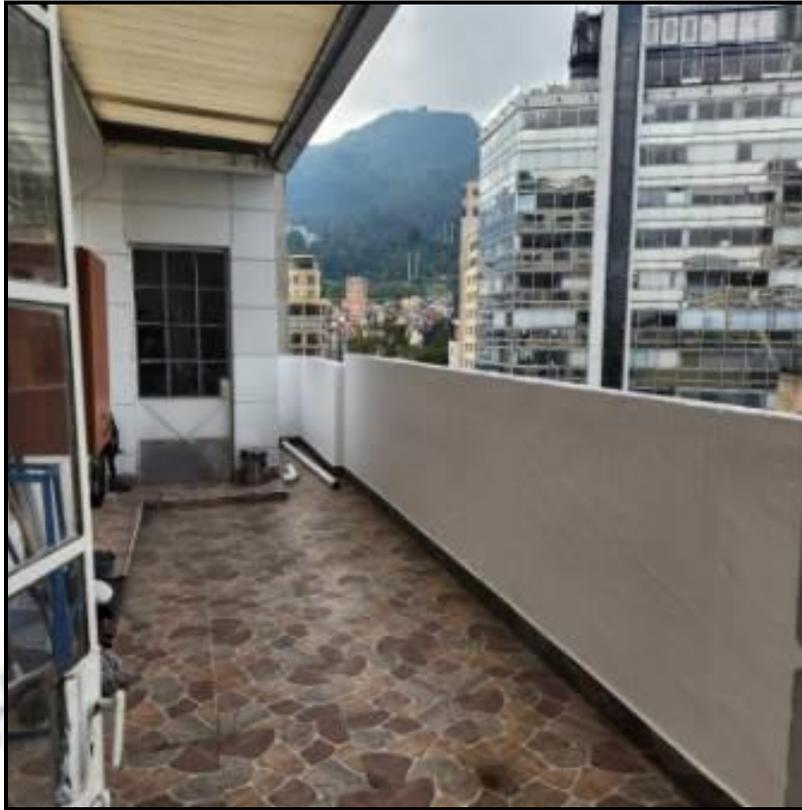
[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia

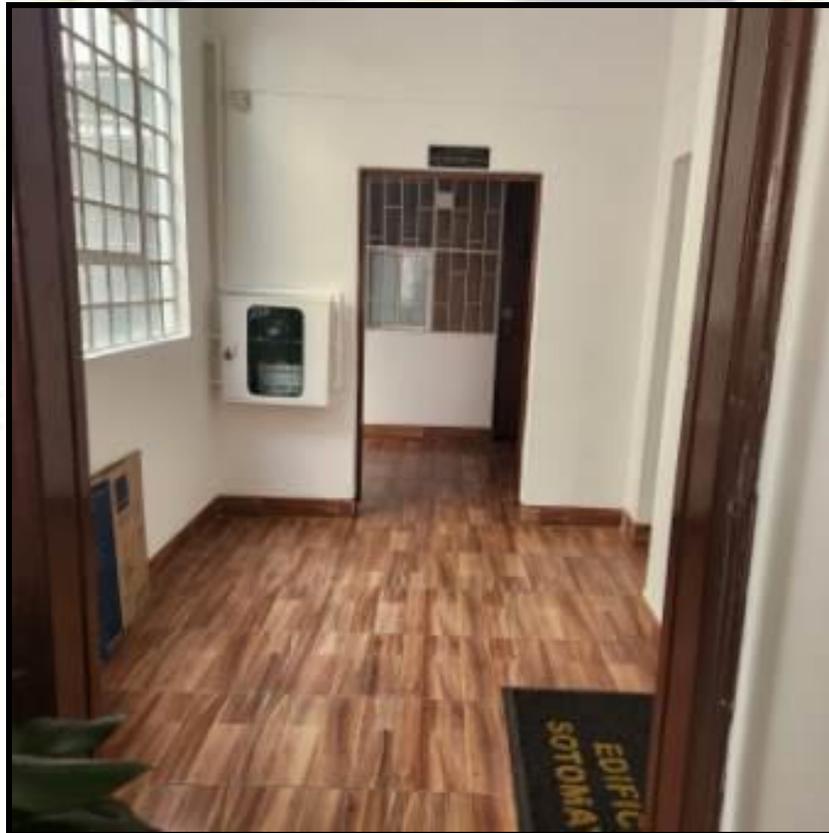


NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



25



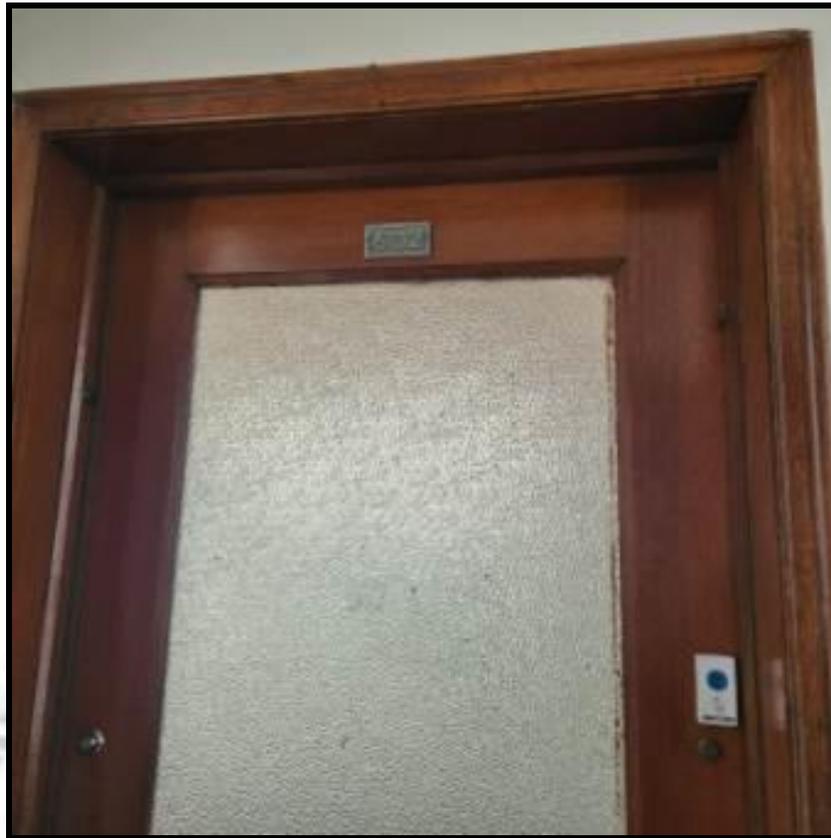
[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



26



[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

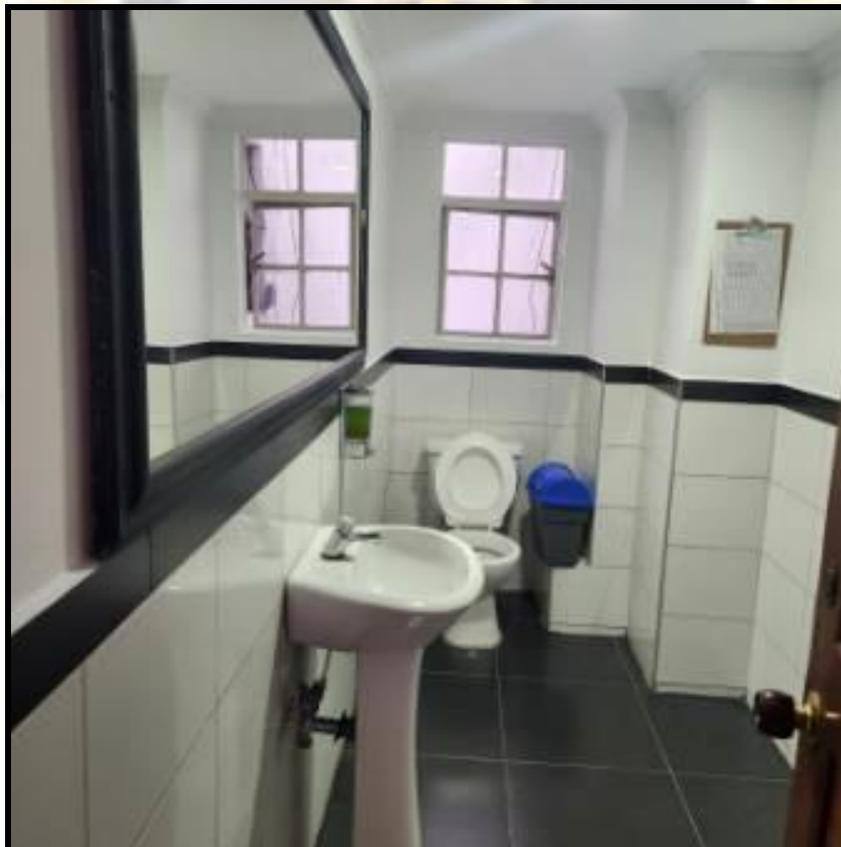
Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

27





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



28



[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

### 7.1 Valor de los frutos civiles que genero el inmueble en posesión de la demandante en reconvención

Según la demanda declarativa verbal reivindicatorio y/o de dominio de **ELSA DEL CARMEN SIERRA SILVA Y MARISOL JIMÉNEZ BLANCO** contra **FLOR TERESA GARCÍA VILLALBA y JUAN JAVIER CABREJO GARCÍA**, el valor del arriendo para el 25 de julio de 2019 es de **(\$632.800)**, por tanto, la operación a realizar es llevar ese valor aplicándole el IPC mensual o anual, según sea el caso para llegar al costo en la actualidad, esto es, año 2023, para de esa forma retrotraerlo hasta la fecha en que se hace la solicitud de frutos en dicha demanda, tal como se muestra a continuación:

29

#### ACTUALIZACIÓN AÑO 2023:

DESCRIPCIÓN	2019	IPC. DANE JULIO	TOTAL
2019	\$ 632.800	0,22%	\$ 634.192
		\$ 1.392	

DESCRIPCIÓN	2019	IPC. DANE AGOSTO	TOTAL
2019	\$ 634.192	0,09%	\$ 634.763
		\$ 571	

DESCRIPCIÓN	2019	IPC. DANE SEPTIEMBRE	TOTAL
2019	\$ 634.763	0,23%	\$ 636.223
		\$ 1.460	

DESCRIPCIÓN	2019	IPC. DANE OCTUBRE	TOTAL
2019	\$ 636.223	0,16%	\$ 637.241
		\$ 1.018	

DESCRIPCIÓN	2019	IPC. DANE NOVIEMBRE	TOTAL
2019	\$ 637.241	0,10%	\$ 637.878
		\$ 637	

DESCRIPCIÓN	2019	IPC. DANE DICIEMBRE	TOTAL
2019	\$ 637.878	0,26%	\$ 639.537
		\$ 1.658	

DESCRIPCIÓN	2020	IPC. DANE 2020	TOTAL
ANUAL	\$ 639.537	1,61%	\$ 649.833
		\$ 10.297	

DESCRIPCIÓN	2021	IPC. DANE 2021	TOTAL
ANUAL	\$ 649.833	5,62%	\$ 686.354
		\$ 36.521	

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

DESCRIPCIÓN	2022	IPC. DANE 2022	TOTAL
ANUAL	\$ 686.354	13,10%	
		\$ 89.912	\$ 776.266

DESCRIPCIÓN	2023	IPC. DANE ENERO	TOTAL
2023	\$ 776.266	1,78%	
		13.818	790.084

DESCRIPCIÓN	2023	IPC. DANE FEBRERO	TOTAL
2023	790.084	1,66%	
		13.115	803.199

DESCRIPCIÓN	2023	IPC. DANE MARZO	TOTAL
2023	803.199	1,05%	
		8.434	811.633

DESCRIPCIÓN	2023	IPC. DANE ABRIL	TOTAL
2023	811.633	0,78%	
		6.331	817.963

DESCRIPCIÓN	2023	IPC. DANE MAYO	TOTAL
2023	817.963	0,43%	
		3.517	821.480

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2023 ES DE **OCHOCIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. (\$821.480).**

A continuación, se resumen los valores anuales, según los años respectivos.

AÑO:	VALOR ARRIENDO:	MESES:	VALOR TOTAL:
2023	\$ 821.480,49	5	\$ 4.107.402,43
2022	\$ 776.266,07	12	\$ 9.315.192,79
2021	\$ 686.353,73	12	\$ 8.236.244,73
2020	\$ 649.833,11	12	\$ 7.797.997,28
2019	\$ 639.536,57	7	\$ 4.476.755,98
<b>TOTAL:</b>	<b>\$ 3.573.469,95</b>	<b>48</b>	<b>\$ 33.933.593</b>

El valor de los frutos dejados de percibir desde el mes de julio de 2019 es de: **TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$33.933.593).**

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

## 8. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE

Certificado de tradición con No. de Matrícula Inmobiliaria N°50C- 987093:

La validez de este documento podrá verificarse en la página web [www.snr.gov.co](https://www.snr.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230606981977728651 Nro Matrícula: 50C-987093  
Pagina 1 TURNO: 2023-384540

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 10:23:58 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 03-09-1985 RADICACIÓN: 1986-86877 CON DOCUMENTO DE: 22-07-1986  
CODIGO CATASTRAL: AAA0031XAYNCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
OFICINA 603 TIENE SU ENTRADA POR LA PUERTA MARCADA CON EL N° 30 DE LA AVENIDA JIMENEZ DE QUESADA ESTA SITUADA EN EL SEXTO PISO DEL EDIFICIO SU AREA PRIVATIVA TOTAL ES DE 25.23 M2, SU ALTURA LIBRE ES DE 3.00 MTS SU USO EXCLUSIVO ES EL DE ESPACIO PARA OFICINA, DEPENDENCIAS OFICINA (ESPACIO PARA DOS OFICINAS) SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA #1878 DEL 15-05-86 NOTARIA 7 DE BOGOTA SEGUN DECRETO #1711 DEL 05-07-84 COEFICIENTE 1.19 %

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
3) CL 13 5 30 OF 603 (DIRECCION CATASTRAL)  
2) AC 1 5 30 OF 603 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) AVENIDA JIMENEZ 5-30 OFICINA 603 EDIFICIO SOTO MAYOR

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**  
DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**  
50C - 382322

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-07-1986 Radicación: 1986-86877**  
Doc: ESCRITURA 1878 del 15-05-1986 NOTARIA 7 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio (incompleto)**  
A: ALFREDO GARCIA CADENA & CIA. LTDA. NIT# 60000940 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-05-1988 Radicación: 74923**  
Doc: ESCRITURA 1563 del 27-04-1988 NOTARIA 7 de BOGOTA VALOR ACTO: \$10.000.000  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y 10 MAS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio (incompleto)**

31



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

La validez de este documento podrá verificarse en la página web [www.superintendencias.gov.co](http://www.superintendencias.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230606981977728651 Nro Matricula: 50C-987093  
Pagina 2 TURNO: 2023-384540

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 10:23:58 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

DE: ALFREDO GARCIA CADENA & CIA. LTDA. NIT# 60009340  
A: COLEGIO NACIONAL DE PERIODISTAS NIT# 60044193 X

---

ANOTACION: Nro 663 Fecha: 30-03-2000 Radicación: 2000-22223  
Doc: OFICIO 509 del 23-03-2000 JUZGADO 6 CIVIL MPAL. de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (incompleto)  
DE: EDIFICIO SOTOMAYOR  
A: COLEGIO NACIONAL DE PERIODISTAS X

---

ANOTACION: Nro 664 Fecha: 05-01-2004 Radicación: 2004-465  
Doc: ESCRITURA 2674 del 09-12-2003 NOTARIA 7 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 8331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICUANDOLO A LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 03-08-2001.\*  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (incompleto)  
A: EDIFICIO SOTOMAYOR -PROPIEDAD HORIZONTAL-

---

ANOTACION: Nro 665 Fecha: 11-05-2013 Radicación: 2013-50505  
Doc: OFICIO 0408 del 01-03-2013 JUZGADO 006 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 3  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF: 509 DEL 23-03-2000  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (incompleto)  
DE: EDIFICIO SOTOMAYOR  
A: COLEGIO NACIONAL DE PERIODISTAS NIT# 60044193

---

ANOTACION: Nro 666 Fecha: 11-05-2013 Radicación: 2013-50514  
Doc: ESCRITURA 2585 del 17-05-2013 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$29,000,000  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio (incompleto)  
DE: COLEGIO NACIONAL DE PERIODISTAS NIT# 60044193  
A: JIMENEZ BLANCO MARISOL CC# 52853161 X  
A: SIERRA SILVA ELSA DEL CARMEN CC# 51563775 X

---

ANOTACION: Nro 667 Fecha: 23-05-2017 Radicación: 2017-38896  
Doc: ESCRITURA 966 del 29-03-2017 NOTARIA SEPTIMA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

32



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadas.supernotariado.gov.co

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230606981977728651 Nro Matricula: 50C-987093  
Pagina 3 TURNO: 2023-384540

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 10:23:58 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 última página

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LOS ARTS. 51 Y 67 DE LOS ESTATUTOS.

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

A: EDIFICIO SOTOMAYOR

---

ANOTACION: Nro 808 Fecha: 03-08-2017 Radicación: 2017-58349  
Doc: OFICIO 2743 del 06-07-2017 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.  
VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF. QUIROGRAFARIO #110014003003-2017-00794-00

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

DE: EDIFICIO SOTO MAYOR NIT# 8001829251 PROPIEDAD HORIZONTAL

A: JIMENEZ BLANCO MARISOL CC# 52053161 X  
A: SIERRA SELVA ELSA DEL CARMEN CC# 51563775 X

---

ANOTACION: Nro 809 Fecha: 03-07-2018 Radicación: 2018-48986  
Doc: OFICIO 2588 del 06-06-2018 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.  
VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO) EJECUTIVO QUIROGRAFARIO #110014003003-2017-00794-00

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

DE: EDIFICIO SOTO MAYOR NIT# 8001829251 P.H.

A: JIMENEZ BLANCO MARISOL CC# 52053161  
A: SIERRA SELVA ELSA DEL CARMEN CC# 51563775

---

ANOTACION: Nro 810 Fecha: 27-07-2021 Radicación: 2021-60369  
Doc: OFICIO 1487/2021 del 21-07-2021 JUZGADO 022 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.  
VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA DE RECONVENION N. 1100140030-023-2019-00854-00

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

DE: JIMENEZ BLANCO MARISOL CC# 52053161 X  
DE: SIERRA SELVA ELSA DEL CARMEN CC# 51563775 X

33



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

La validez de este documento podrá verificarse en la página web [www.snr.gov.co](http://www.snr.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230606981977728651 Nro Matricula: 50C-987093  
Pagina 4 TURNO: 2023-384540

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 10:23:58 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: CABREJO GARCIA JUAN JAVIER	CC# 79752953
A: GARCIA VILLALBA FLOR TERESA	CC# 51727996

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "16"

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

Anotación No: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-29446 Fecha: 19-06-2011  
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. 0330 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación No: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 02-08-2019  
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-9028 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**  
-----

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

USUARIO: Realtech  
TURNO: 2023-384540 FECHA: 06-06-2023  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

34



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

**Escrituras públicas No. 1091:**

AA 10068579

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1.091  
 MIL NOVENTA Y UNO

OTORGADA EN LA NOTARÍA PRIMERA DEL  
 CIRCUITO DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C.  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: 24 de MARZO  
 del año DOS MIL (2.000).

CLASE DE CONTRATO: VENTA DE CONTADO.

PERSONALES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:  
 VENDEDOR: COLEGIO NACIONAL DE PERIODISTAS REPRESENTADO  
 POR GABRIEL NAVARRÉ YERGARA.  
 COMPRADOR: JUAN JAVIER CARRERO GARCÍA y  
 ELSE TERESA GARCÍA VILLALBA.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050-0987003

DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES: OFICINA No. 803  
 Avenida Puente de Comandante No. 3-30, Santafé de  
 Bogotá.

VALOR: \$ 1.100.000,00.

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital,  
 Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a  
 los veinticuatro (24) días del mes de MARZO  
 del año Dos mil (2.000), el suscrito HERNÁN FIECHACOS  
 VICERRE - Notario Primero (1º) - del  
 Circuito de Santafé de Bogotá, D.C., da fe que las  
 declaraciones que se contienen en la presente escritura  
 han sido hechas por quien(es) la(s) otorgan(is).

ALBERTO CRISTÓBAL FIGUEROA  
 SECRETARIO DE LA NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ

35



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

Compareció el señor GABRIEL SARVAEC VERGARA,  
identificado con cédula de ciudadanía número  
9.810.478 de Sincelejo, quien actúa en nombre  
y representación como Presidente del CONGREGIO  
NACIONAL DE PERIODISTAS y debidamente autorizado  
por la Junta Directiva Nacional según consta en  
el Acta del 15 de octubre de 1.999 y seña-  
rá: F E I M E 80,- que es mayor de edad, con domi-  
cilio en Sincelejo, de estado civil casado, - - -  
S E C U M E O,- que por medio del presente instrumento  
transfiere a título de venta a favor de los seño-  
res JUAN JAVIER CABREJO GARCIA, identificado  
con cédula de ciudadanía número 79.732.933 de  
Bogotá, y FLORE YIBESA CASPIA VILLALBA, identifica-  
do con cédula de ciudadanía número 51.727.944  
de Bogotá, la propiedad, dominio y posesión  
que tiene sobre OFICINA número sesiscientos tres  
(603), Tiene su entrada por la puerta marcada  
con el número cinco treinta (5 - 30) de la  
Avenida Jimenez de Quezada de Bogotá, D. C.,  
está situada en el quinto piso del edificio.  
Su área privativa total es de veintidós metros  
cuadrados con sesentinueve decímetros cuadrados  
(22.29 m<sup>2</sup>), su altura libre es de tres metros  
(3.00 mts), su uso exclusiva es de oficina  
y sus linderos son los siguientes: - - - - -  
Partiendo del punto a marcado en el plano corres-  
pondiente con dirección al Sgl. en dos metros  
(2.00 mts), con el muro común que la separa  
de la oficina número sesiscientos dos (602),  
Luego en dirección al Occidente en tres metros  
veintidós centímetros (3.22 mts), luego en  
dirección al Sur en un metro cincuenta y siete



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

AA 16569690

- 2 -

centímetros (1. 5 7 Mts), y  
luego en dirección al Occidente  
en cuatro metros cincuenta  
y nueve centímetros (4. 5  
9 Mts), con la fachada princi-  
pal hacia que lo separa de la terraza como  
de uso exclusivo y del vano sobre la Avenida  
Páez de Quesada, luego en dirección al Norte  
en línea cuadrada de treinta centímetros -  
(0. 3 0 Mts), treinta centímetros (0. 3 0 Mts),  
ochenta y cinco centímetros (0. 8 5 Mts), treinta  
centímetros (0. 3 0 Mts), y dos metros cuarenta  
y tres centímetros (2. 4 3 Mts), con el muro  
como que lo separa de la propiedad que es  
o fue de los herederos de AYDRE LUNA, luego  
en dirección al oriente en línea cuadrada de  
ochenta centímetros (0. 8 0 Mts), quince centímetros  
(0. 1 5 Mts), veintidós centímetros (0. 2 2 Mts),  
quince centímetros (0. 1 5 Mts), y seis metros  
ochenta y cinco centímetros (6. 8 5 Mts), con  
el muro y columnas como que lo separa de  
la oficina número sesenta y cuatro (604) del  
conductor común y del hall común de circulación,  
llegando así al punto de partida. - - - - -  
POR EL C I Y I T, con el cielo raso falso que  
lo separa de la cubierta común general del edifi-  
cio. - - - - -  
POR EL R A D I E, con la pista común de concreto  
que lo separa del quinto piso del edificio. - - -  
DEPENDENCIA: Oficina (espacio para sus (2) ofi-  
cinas). - - - - -  
T. sus linderos generales demarcados con

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR AL SER PARCIALMENTE

VICARIO GENERAL DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

37



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

siguientes: -----  
POR EL S O R T E, en extensión de veintidós metros  
( 2 2. 0 0 Mts), con propiedad que es o fue de  
Mariana Prieta de Espinosa hoy de Alejandro Espino-  
sa y en parte con propiedad de María Olarte  
de Arango Sañta, -----  
POR EL O R D E N T E, en extensión de diez y siete  
metros ( 1 7. 0 0 Mts), con propiedad que es o fue  
de Cecilia Olarte de Arango Siro, -----  
POR EL S U R, en extensión de quince metros  
( 1 5. 0 0 Mts), con la Avenida Jimena de Quesada  
en parte y en parte con propiedad de los  
herederos de Andrés Lusa, -----  
POR EL O C C I D E N T E, en extensión de veinte  
metros noventa centímetros ( 2 0. 9 0 Mts), con  
propiedad que fue de Cecilia Cardenas de Olarte  
hoy de sus herederas y en parte con la propiedad  
de los herederos de Andrés Lusa, -----  
Que la oficina que vende está sujeta al régimen  
de propiedad horizontal y el reglamento se elevó  
a escritura pública por instrumento número mil  
ochocientos sesenta y ocho ( 1.878 ) del quince  
(15) de Mayo de mil novecientos ochenta y seis  
(1.986), de la Notaría Séptima del Circuito de  
Bogotá, -----  
T E R C E R O.- Que EL VEREDOR adquirió el in-  
mueble objeto de este contrato por compra que  
hizo a ALFREDO GARCIA CADENA según escritura  
pública número mil quinientos sesenta y tres  
(1.563) de la Notaría Séptima (7a.) el día vein-  
tisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta  
y ocho (1.988) del Circuito de Bogotá, registrada  
en la Oficina de Registro de Instrumentos Públi-

38





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

TESTIMONIO.- Que el vendedor ha hecho entrega real y material a los compradores del inmueble objeto del presente contrato de compraventa. - - - - -

Constituyeron los señores JUAN JAVIER CABREJO GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía número 19.753.933 de Bogotá y de estado civil civil soltero sin unión marital de hecho, y FLORE TERESA GARCIA VILLALBA, identificada con cédula de ciudadanía número 31.727.998 de Bogotá, y de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, y declararon: - - - - -

a) Que están de acuerdo con las declaraciones hechas por el VENDEDOR en esta escritura y aceptan la venta que se les hace, - - - - -

b) Que han recibido real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa. - - - - -

c) Que conocen y aceptan el reglamento de propiedad horizontal y se obligan a observarlo estrictamente quedando en todo sujeto al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción que se señala en el reglamento, - - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

AA 16588692

- 4 -

Viene de la hoja de papel notarial número AA 16588692 correspondiente a la escritura pública No. 1.091 del 24 de Marzo del 2.000.

El (la, los) Compareciente(s) hace(s) constar, que ha(s) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que toda(s) la(s) informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n) que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el (la, los) interesado(s).

Para dar cumplimiento al Decreto 807 de 17 de Diciembre de 1.993, se protocolizan las siguientes recibos de pago de impuestos Predial, Valorización, Declaración Predial y el Recibo de Pago del Impuesto Predial Unificado del (los) predial(es) objeto de esta escritura, así:

1.- DECLARACION DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRABABLE 2.000 - FORMULARIO SINIEM 2000110702100 -

DIRECCION Avenida Jimenez # 1-38 Oficina 603

MUNICIPALIDAD \$ 9.000.000 TOTAL A PAGAR \$ - 0 -

BANCAFE Marzo 26/2000 - 0384181083157 -2-

RELEVANTE DE CANCELACION DE IMPUESTOS  
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ

LIBRETA FORMAL BOGOTÁ  
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ  
MUNICIPALIDAD DE BOGOTÁ

41



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

## 9. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

### 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración:

Elaborado por: JOSÉ SALOMON BLANCO GUTIERREZ, Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256, Matricula Profesional 25255-294465, Ingeniero de Sistemas CND CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA. Abogado Universidad Cooperativa de Colombia T.P. 223.911 del C.S. de la J. Especialista Seguridad de Redes de Computadores. Perito con Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256. Maestría en Derecho Informático U. Externado - Complutense de Madrid.

42

### 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

- Cra 5 # 16-14 oficina 706 Edificio El Globo.
- Tel: 6017561477.
- 3156337590.
- Cédula de Ciudadanía: No. 80.033.256 de Bogotá D.C.

### 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Abogado, Ing. de Sistemas y Perito Avaluador José Salomón Blanco Gutiérrez.  
Matricula Profesional: 25255-294335 CND  
CONSEJO NACIONAL DE INGENIERÍA-COPNIA  
Abogado Universidad Cooperativa de Colombia  
T.P. 223.911 del C.S. de la J.  
Perito Avaluador.  
Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia.  
Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID





NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



PIN de Validación: b0150a9e



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80033256.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ 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  
26 Feb 2020

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  
26 Feb 2020

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  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5

44



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



PIN de Validación: b0150a9e



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

45

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



PIN de Validación: b0150a9e



#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 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  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

46



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



PIN de Validación: b0150a9e



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  
17 Abr 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 5 N° 16 - 14  
Teléfono: 3156337590  
Correo Electrónico: salomonblanco@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	04 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80033256.

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

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

Página 4 de 5

47

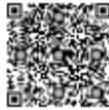


NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



PIN de Validación: 9fa609a9



PIN DE VALIDACIÓN

9fa609a9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Página 5 de 5

48



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID



## Acta Individual de Grado CORPORACIÓN EDUCATIVA TÉCNICA Y EMPRESARIAL **KAIZEN**

LIC. DE FUNCIONAMIENTO: NO. 0020  
AGOSTO DE 2003 - SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE VILLAVICENCIO

Comprobada la situación legal y Académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes al nivel de educación Técnica y Empresarial se procedió a otorgar el título de:

**TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN  
AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN**

Al graduando cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relacionan a continuación:

**JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**  
C.C. 80.033.256 DE BOGOTÁ D.C.

En la ciudad de Villavicencio (Meta) al día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019, se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los estudiantes del programa técnico, los suscritos Rector y Secretario de la CORPORACIÓN EDUCATIVA TÉCNICA Y EMPRESARIAL KAIZEN, institución aprobada hasta nueva visita en el nivel de educación Técnica y Empresarial para otorgar el título de TÉCNICO POR COMPETENCIA LABORAL EN AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN, según resolución No. 3135 de Septiembre de 2019, cumpliendo una intensidad horaria de 1.265 horas.

Es fiel copia tomada del acta original General No.2, del día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019, que consta de 40 estudiantes comienza con el nombre de AGUILAR AYALA ANDELFO y termina con el nombre de VEGA DELGADO OCTAVIO ALFONSO.

Dado en Villavicencio (Meta) a los catorce (14) días del mes de Diciembre de 2019.

Rector (a)  
Zulay T. Suza T.  
C.C. 40.342.302 de Villavicencio

Secretario (a)  
Anderson Salcedo Valle  
C. C. No. 1.083.466.653 de Ciénaga

No se requiere registro según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.  
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2150 del 5 de Diciembre de 1995  
de la Presidencia de la República

Diploma No. 43

49



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

**INSTITUTO NACIONAL DE FORMACION  
ACADÉMICA Y LABORAL**

Hace constar que

**JOSE SALOMON BLANCO GUTIERREZ**

C.C. N° 80.033.256

Asistió al

**DIPLOMADO**

**DERECHO PROBATORIO**

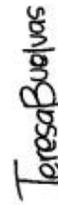
**“Ajustado al Código General del Proceso y a la Virtualidad”**

Con una intensidad de ciento veinte (120) horas

Se expide el presente certificado en la ciudad de Cartagena de Indias a los 23 días del mes de julio del año 2022



**Ricardo Cardona Reyes**  
Director



**Teresa Buelvas Lans**  
Coordinadora

Para su validez puede solicitar información a través de [infacolombia@hotmail.com](mailto:infacolombia@hotmail.com) o en [www.infal.com.co](http://www.infal.com.co)



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

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

No tengo lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, realizado en los últimos diez (10) años.

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

51

**Caso 1:** Juzgado 55 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Ref.: 2019-559

Demandante (s): Mariano Rojas León, José Isaac León, María Lubina Rojas León, Blanca Cecilia Rojas León, María Griselda Rojas León y Hermelinda Rojas León.

Demandado (s): María Elisa Lleras Camargo y otros.

Calle 9 C Sur # 8 – 11 Este (Vitelma - San Cristóbal)

Tipo: Dictamen de pertenencia

Solicitado por: María Griselda León Rojas.

Elaborado: 16/09/2022

**Caso 2:** Juzgado 8 Civil Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 11001310301120100026600

Demandante (s): Luis Herminul Garay Castañeda y Elizabeth Parra Ramos.

Demandado (s): Jorge Ordoñez Valderrama y personas indeterminadas.

Calle 56 # 14 – 45 (Chapinero Central – Teusaquillo)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Luis Herminul Garay Castañeda.

Elaborado: 8/09/2022

**Caso 3:** Juzgado 22 Civil Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 11001310302220170008000

Demandante (s): Luis Herminul Garay Castañeda y Elizabeth Parra Ramos.

Demandado (s): Jorge Ordoñez Valderrama y personas indeterminadas.

Calle 56 # 14 - 45 (Chapinero Central - Teusaquillo)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Luis Herminul Garay Castañeda.

Elaborado: 8/09/2022

**Caso 4:** Juzgado 2 Civil Municipal de Soacha.

Ref.: 257544003002-2018-0378

Demandante (s): Luz Marina Cruz.

Demandado (s): Néstor Francisco Maldonado Ríos, Oscar Manuel Maldonado Ríos, Martha Catalina Maldonado Ríos y Myriam Consuelo Maldonado Ríos.

Carrera 6 # 8 A - 30(Ciudad Satélite - Soacha)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Elaborado: 15/09/2022

[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

Carrera 5 # 16 - 14 Of. 706/ Teléfono: +57 3156337590  
Bogotá D.C. - Colombia



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

**Caso 5:** Juzgado 55 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Ref.: 1100140030552019081200

Demandante (s): Esperanza Camacho Barrera.

Demandado (s): Jaime Ariza Calvo y personas indeterminadas.

Carrera 81 L Bis # 42 B – 21 Sur (Chucua de la Vaca I - Kennedy)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Esperanza Camacho Barrera.

Elaborado: 27/09/2022

**Caso 6:** Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Ref.: 11001400304920190042100

Demandante (s): Adoración Diaz Gaitán.

Demandado (s): Mauricio Gallego Castaño.

Carrera 88 F Bis # 54 D – 93 Sur (Portal del Brasil - Bosa)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Adoración Diaz Gaitán.

Elaborado: 14/09/2022

**Caso 7:** Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Ref.: 1100140030492021009100

Demandante (s): Cesar Fabian Paucar Parra.

Demandado (s): Herederos determinados de Rosa Elvira Diaz de Guzmán

Carrera 18 D Bis A # 79 - 29 Sur (Tesoro - Ciudad Bolívar)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Cesar Fabiam Paucar.

Elaborado: 8/04/2022

**Caso 8:** Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Ref.: 11001400304920210086200

Demandante (s): Javier Andrés Vera Rojas.

Demandado (s): Londoño Strasser Juan Pablo, Londoño Strasser Pedro Vicente y Londoño Strasser Roberto Miguel.

Carrera 13 # 1 C -56 (San Bernardino - Santa Fe)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Javier Andrés Vera Rojas.

Elaborado: 20/04/2022

**Caso 9:** Juzgado 20 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.

Ref.: 11001400302020210053700

Demandante (s): María Adela Mora.

Demandado (s): Ana Cecilia Laverde y personas indeterminadas.

Carrera 91 D # 127 C - 35 (Rincón de Altamar - Suba)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Cecilia Estela Álvarez.

Elaborado: 18/05/2022



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

**Caso 10:** Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 2013-0365

Demandante (s): Luz Nelly Fonseca García Rodríguez y otros.

Demandado (s): Aurora García.

Carrera 13 A Este # 71 B Sur – 35 (Yomasa - San Cristóbal)

Tipo: Dictamen de pertenencia.

Solicitado por: Demetrio Arevalo Forero.

Elaborado: 31/05/2022

53

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

Si he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

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

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

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

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

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

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de la profesión.

**10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.**

- Certificado de tradición con No. de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-987093.
- Escritura publica No. 1091.

*Los anexos de los archivos se observan en el Numeral seis (6) Documentos del inmueble.*



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

## 10. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

La información de la presente valuación no será revelada a nadie distinto del solicitante y solo se hará con la autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Se prohíbe la publicación parcial o total del informe devaluación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y a la afiliación profesional del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

54

### 10.1 Declaración de cumplimiento

El valuador declara que:

- Las descripciones de hechos presentados 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 en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita y la verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El valuador no tiene ningún tipo de relación con el solicitante.



NIT 901155072-4

Ing. SALOMON BLANCO GUTIÉRREZ  
ABOGADO – AVALUADOR EXPERTO  
MAGISTER DERECHO INFORMÁTICO  
U. EXTERNADO - COMPLUTENSE MADRID

**Atentamente,**

---

Ingeniero **JOSÉ SALOMÓN BLANCO GUTIÉRREZ**  
Cédula de Ciudadanía No. 80.033.256  
Matricula Profesional 25255-294335 COPNIA  
Abogado T.P. 223.911 del C.S. de la J.  
Perito Avaluador  
Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia  
Registro Nacional de Experto Avaluador No 282-3256

55



**PROCESO N° 2019-0854 DICTAMEN PERICIAL**

JUAN JAVIER CABREJO GARCIA <JAVIERCABREJO@hotmail.com>

Jue 22/06/2023 1:42 PM

Para: Juzgado 22 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; seccivilencuesta 140 <mora.moris@gmail.com>; FLOR TERESA GARCIA VILLALBA <ftgv60@hotmail.com>; inmobiliariapuerto@hotmail.com <INMOBILIARIAPUERTO@HOTMAIL.COM>

 1 archivos adjuntos (2 MB)  
DICTAMEN PERICIAL.pdf;

**JUAN JAVIER CABREJO GARCIA**  
ABOGADO  
7011480 - 3102697033