

Bogotá, 2 de febrero de 2023

Señor

JUEZ 21 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF: DECLARATIVO No. 11001310302120210011800

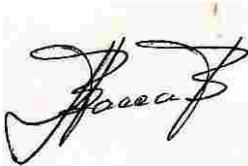
De: MARIA DORIS VACA BUITRAGO

Vs. GLADYS DE LA TORRE DE BOCANEGRA y MARCOS MAURICIO ALVAREZ SAMANIEGO

Como demandante en el expediente en el expediente de la referencia, y, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 406 del C.G. del P, con todo respeto me permito dar cumplimiento al auto del 26 de enero del año en curso, aportando al expediente el dictamen pericial que determina el valor del predio objeto de división y el cual está cumpliendo con los requisitos del artículo 226, ibidem.

ANEXO: DICTAMEN PERICIAL

Atentamente,



MARIA DORIS VACA BUITRAGO

C.C. 41.565.731 de Bogotá

TP 52.619 del CS de la J.

Correo electrónico: dorvac09@gmail.com

CEL 3152104270

Copia demandados:

MAURICIO ALVAREZ SAMANIEGO: direcciongeneral@laboratoriobilsa.com

GLADYS DE LA TORRE DE BOCANEGRA: Carrera 14 A No. 127 42, apartamento 102 de Bogotá, D.C.

**DICTAMEN PERICIAL PARA PROCESO DIVISORIO  
CALLE 106 # 21 - 31**



**INMUEBLE URBANO**



**ELABORADO POR:  
ING. SALOMON BLANCO**

**BOGOTÁ D.C., 01 DE  
FEBRERO 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 Aspectos legales del inmueble .....	3
1.4 Información del proceso .....	3
<b>2. INFORMACIÓN DEL SECTOR .....</b>	<b>4</b>
2.1 Delimitación del sector.....	4
2.2 Servicios públicos.....	6
2.3 Vías de acceso y movilidad .....	6
<b>3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE.....</b>	<b>7</b>
3.1 Localización.....	7
3.2 Descripción.....	8
3.3 Conclusiones del estado.....	9
<b>4. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS.....</b>	<b>9</b>
<b>5. METODOLOGÍA.....</b>	<b>11</b>
5.1 Hipótesis especiales del predio .....	11
5.2 Metodología valuatoria empleada.....	11
5.3 Sistema de ajuste .....	12
5.4 Aclaración de la tabla de homogenización mediante método comparativo de mercado .....	15
<b>6. HOMOGENIZACIÓN .....</b>	<b>17</b>
<b>7. VALOR TOTAL COMERCIAL.....</b>	<b>17</b>
<b>8. CONCLUSIONES.....</b>	<b>18</b>
<b>9. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>19</b>
<b>10. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE .....</b>	<b>23</b>
<b>11. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 226 DEL C.G.P. ....</b>	<b>38</b>
<b>12. SALVEDADES .....</b>	<b>49</b>
12.1 Responsabilidad del valuador.....	49
12.2 Declaración de cumplimiento.....	49

2

[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

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1 Objeto del dictamen

Realizar el dictamen pericial solicitado para el proceso divisorio del lote ubicado en la Calle 106 #21 - 31, en el barrio Santa Bibiana, en la Upz N° 16 Santa Barbara, en la localidad N° 1 Usaquén dentro de la ciudad de Bogotá D.C., que permita establecer los requerimientos referidos en el Artículo 406, Inciso 3 del C.G.P.

### 1.2 Certificación del dictamen

<b>Solicitante:</b>	María Doris Vaca Buitrago.
<b>Tipo:</b>	Valuación comercial al inmueble.
<b>Presentación del informe:</b>	01 de febrero del 2023.
<b>Visita del inmueble:</b>	31 de enero del 2023.
<b>Vigencia del dictamen:</b>	Un año.

### 1.3 Aspectos legales del inmueble

<b>Propietario (s):</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Álvarez Samaniego Marcos Mauricio. C.C.: 9.529.463. <b>25%</b></li><li>- De La Torre De Bocanegra Gladys. C.C.: 26.613.734. <b>50%</b></li><li>- Vaca Buitrago María Doris. C.C.: 41.565.731. <b>25%</b></li></ul>
<b>Folio de Matrícula Inmobiliaria:</b>	50N-315320.
<b>Dirección Catastral:</b>	Calle 106 #21 – 31.
<b>Propiedad Horizontal:</b>	No aplica.
<b>Limitación a la propiedad:</b>	Si aplica.
<b>Chip:</b>	AAA0102PBDE.
<b>Observaciones:</b>	No hay observaciones.

### 1.4 Información del proceso

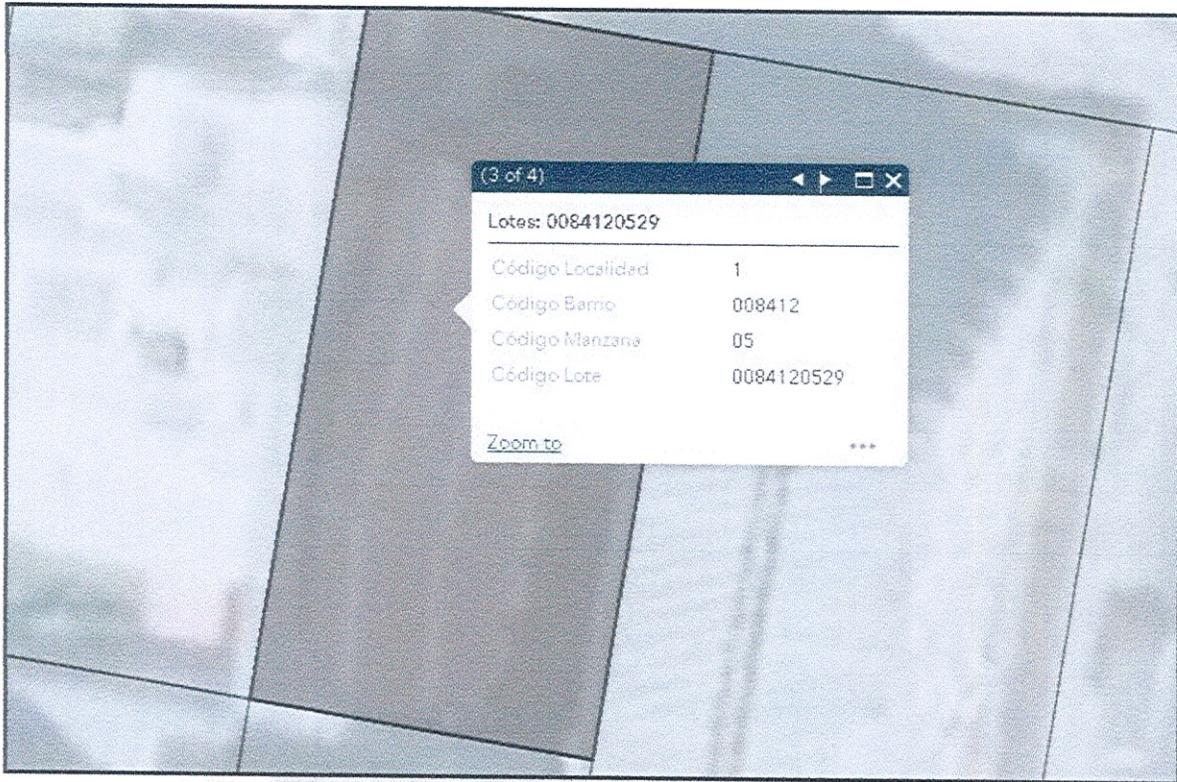
<b>Despacho:</b>	Juzgado Veintiuno Civil del Circuito.
<b>Radicado:</b>	110013103-021-2021-000118-00.
<b>Demandante:</b>	María Doris Vaca Buitrago.
<b>Demandado:</b>	Gladys De La Torre De Bocanegra y Marcos Mauricio Álvarez Samaniego.

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

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

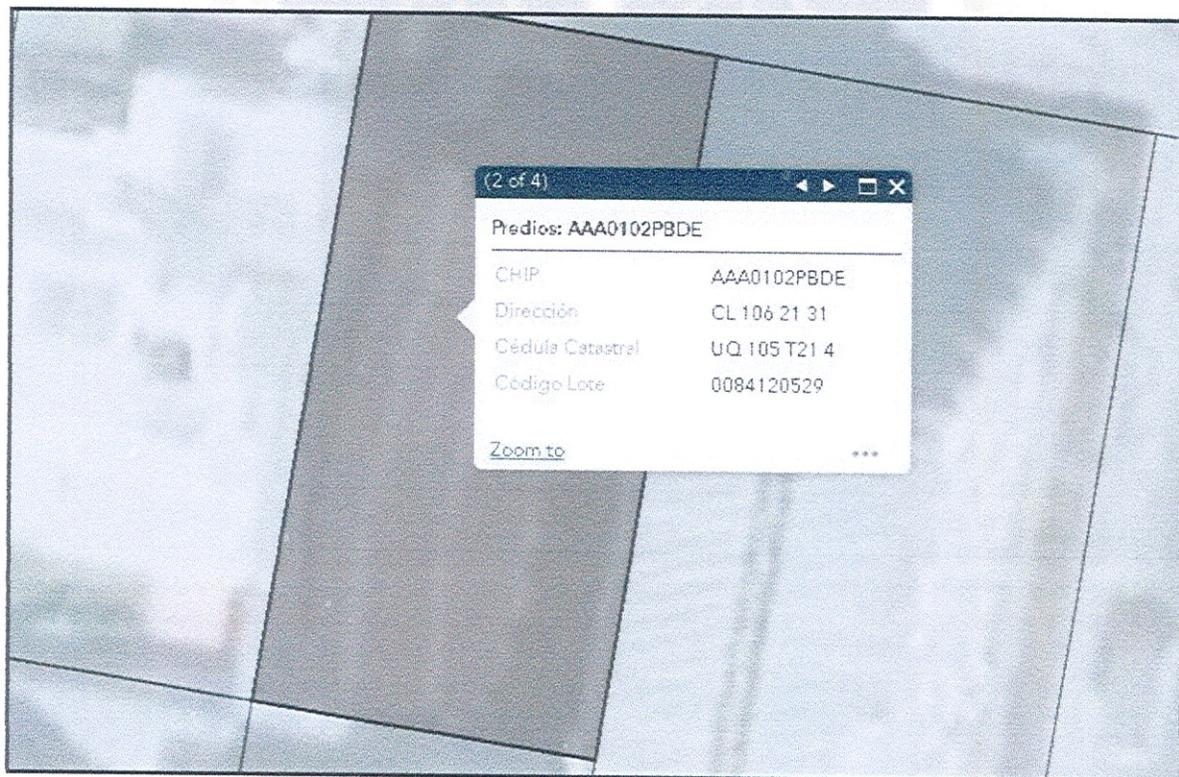
## 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

### 2.1 Delimitación del sector



4

*Ilustración 1: Delimitación de lotes.*

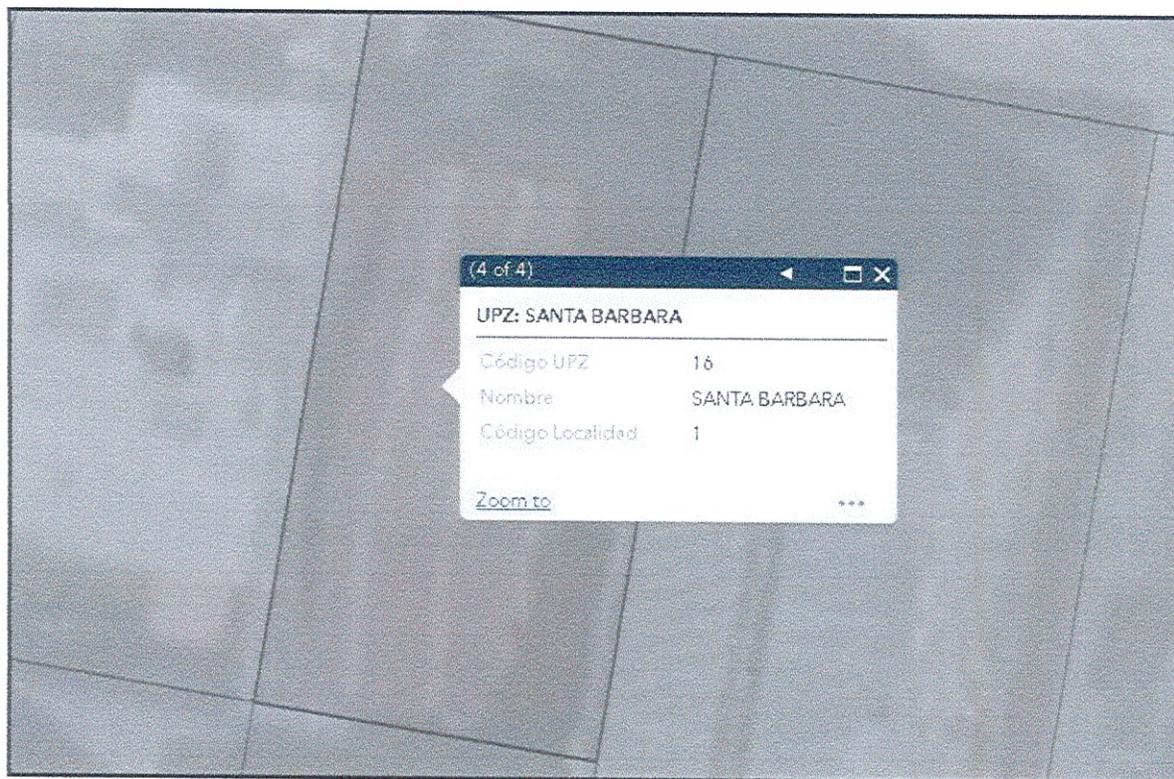


*Ilustración 2: Delimitación de predios.*



NIT 901155072-4

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



5

*Ilustración 3: Delimitación de UPZ*



*Ilustración 4: AAA0102PBDE.*

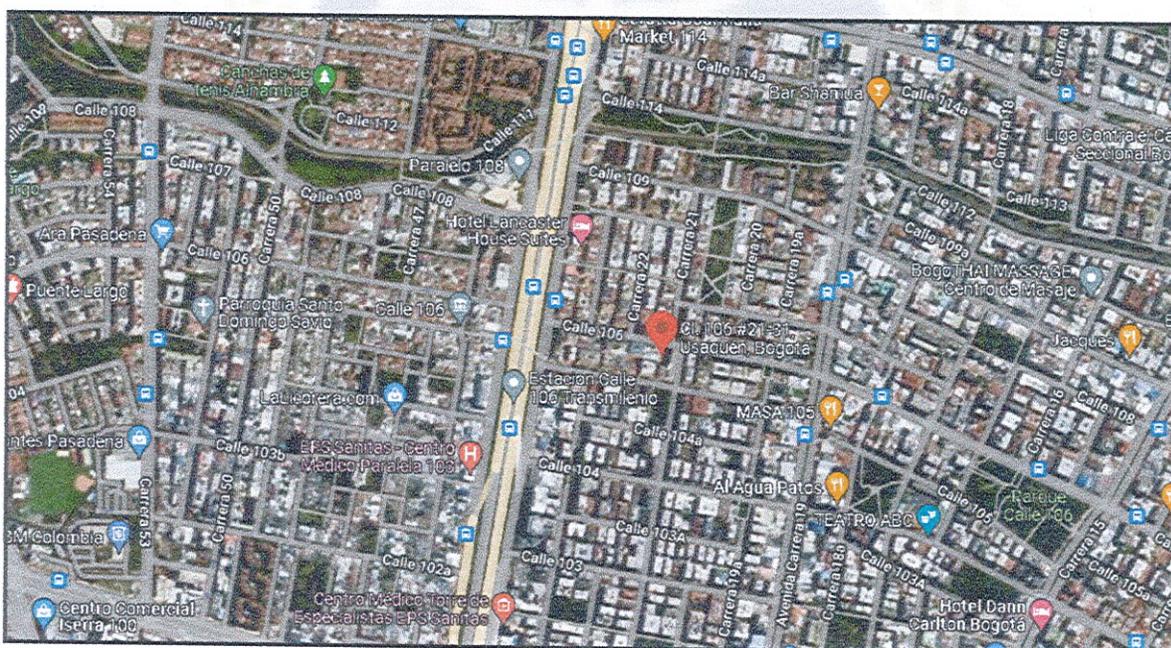
## 2.2 Servicios públicos

Acueducto y alcantarillado	NO	Red telefónica	NO
Energía eléctrica	NO	Gas natural	NO
Alumbrado público	SI	Recolección de basuras	SI

## 2.3 Vías de acceso y movilidad

6

El lote se encuentra localizado en la Calle 106 #21 - 31, en el barrio Santa Bibiana, en la Upz N° 16 Santa Barbara, en la localidad N° 1 Usaquén dentro de la ciudad de Bogotá D.C. Como vías principales se encuentra la Autopista Norte, la Avenida Calle 100, la Avenida Pepe Sierra y la Avenida Carrera 19, las cuales son las más cercanas al inmueble. Como vías secundarias se ubica la Carrera 19a, la Carrera 45, la Calle 105 y la Calle 106. Para trasladarse al inmueble se cuenta con medios de transporte públicos tales como buses, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP). También, se cuenta con medios particulares como carros, motos, bicicletas, entre otros. Alrededor del inmueble se ubican zonas y predios de uso de comercial y residencial.



*Ilustración 5: Ubicación geográfica.*



NIT 901155072-4

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

### 3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

#### 3.1 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>	1 – Usaquén
<b>Barrio catastral:</b>	008412 – Santa Bibiana
<b>Manzana catastral:</b>	00841205
<b>Lote catastral:</b>	0084120529
<b>Upz:</b>	16 – Santa Barbara

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

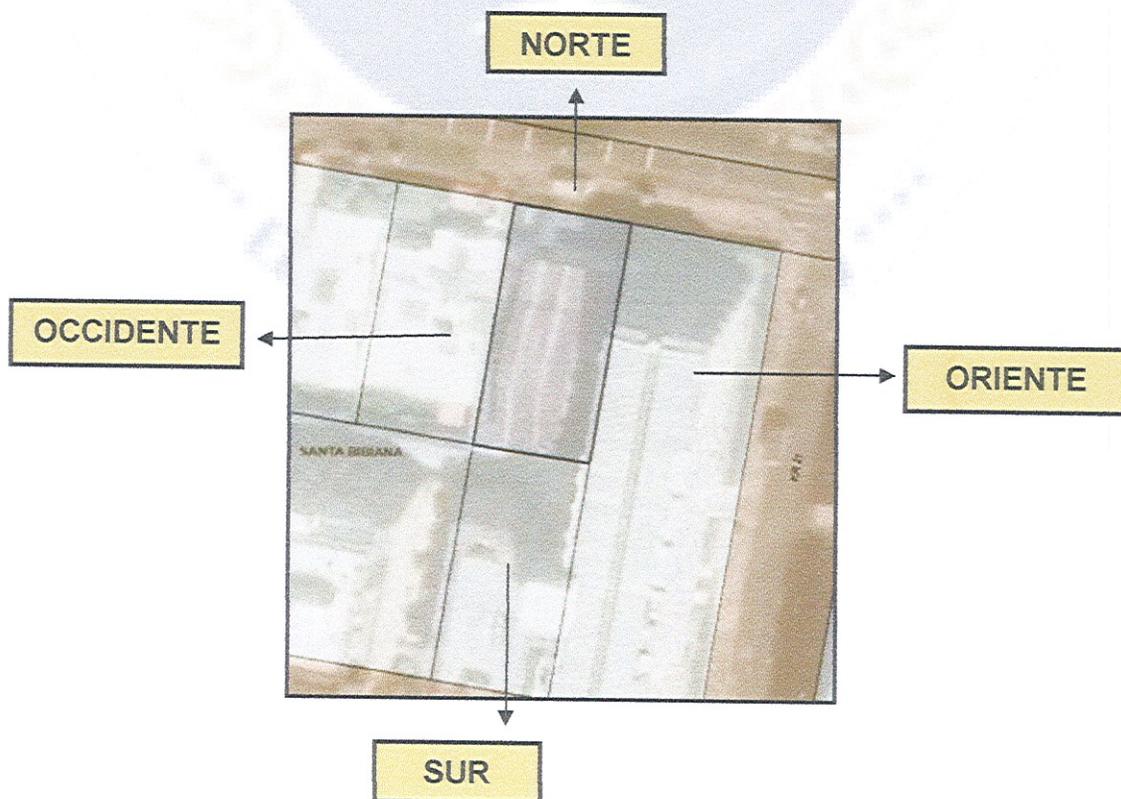
#### ➤ *Linderos según Sinupot:*

**Norte:** Colinda con la Calle 106.

**Sur:** Colinda con el predio de la Calle 105 #21 - 12.

**Oriente:** Colinda con el predio de la Carrera 21 #105 - 47.

**Occidente:** Colinda con el predio de la Calle 106 #21 - 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

➤ **Estrato:**

Al predio objeto del presente dictamen, se le asignó el estrato seis (6) acto administrativo, mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

➤ **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. Es importante mencionar que en cercanía del predio se ubica la Estación de Transmilenio Calle 106, la Embajada de Polonia, etc. (*Observar características exógenas*)

➤ **Infraestructura urbanística:**

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

➤ **Perspectivas de valorización:**

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

### 3.2 Descripción

➤ **Estado de conservación:**

El lote se encuentra en buen estado de conservación.

➤ **Dependencias de la construcción:**

La construcción tiene tipología de lote de uso comercial puntual. (*Las características físicas se pueden observar en el Registro Fotográfico*)

➤ **Área construida:**

Según el certificado catastral allegado y la inspección ocular realizada, el inmueble cuenta con un área de terreno 528 m<sup>2</sup>.

➤ **Vetustez:**

Según el certificado de tradición, el inmueble presenta una fecha de apertura del 22 de enero del 1976 (22/01/1976), siendo entonces la vetustez del predio de cuarenta y siete (47) años aproximadamente.

[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

➤ **Iluminación:**

Presenta optimas fuentes de luz natural.

➤ **Funcionalidad:**

Los diseños son funcionales de acuerdo con su estado de conservación.

➤ **Especificaciones del terreno:**

Topografía: Plana.

➤ **Ficha técnica y forma:**

Rectangular.

9

### 3.3 Conclusiones del estado

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la Calle 106 #21 - 31, en el barrio Santa Bibiana, en la Upz N° 16 Santa Barbara, en la localidad N° 1 Usaquén dentro de la ciudad de Bogotá D.C., corresponde a un lote el cual se encuentra en buen estado de conservación.

## 4. CARACTERÍSTICAS EXÓGENAS



*Ilustración 6: Embajada de Polonia.*



NIT 901155072-4

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



10

*Ilustración 7: Centro Médico.*



*Ilustración 8: Estación de Transmilenio Calle 106.*



*Ilustración 9: Características de la manzana.*

[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. METODOLOGÍA

### 5.1 Hipótesis especiales del predio

#### ➤ **El tamaño:**

Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones, es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

#### ➤ **La forma:**

*Rectangular.* En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario; por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

#### ➤ **Uso:**

*Comercio Puntual.* Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

### 5.2 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 A VALUADORES) 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 1o. 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.

[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

➤ **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 tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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.

### **5.3 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.



NIT 901155072-4

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

**Muestras físicas:**

**Teléfono:** 3108062585 - 3174033024  
**Área:** 1056 m<sup>2</sup>.  
**Valor:** \$7.000.000.000.



13

**Muestras internet:**

- <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-rincon-del-chico/897-M3476294>

Lote o Casalote en Venta, Molinos Del Norte Usaquen  
Sector Santa Bárbara, Bogotá D.C. Área 0 m<sup>2</sup>

Favorito Precio **\$3.975.000.000**

¡Estoy interesado!

\*Nombre  
Ej: Juan Andres

\*Teléfono  
Ej: 320-xxxxxx

\*Email  
Ej: juanandrea@email.com

Comentarios

Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Molinos Del Norte Usaquen, Bogotá D.C.

No soy un robot

He leído, entendido y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la

Conoce este inmueble de I. 21 RIFNES RAÍCES SAS

[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

➤ <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-ana-usaquen/10858-M3994782>

Lote o Casalote en Venta, Santa Ana Usaquen  
Bogotá D.C. Área 496.6 m<sup>2</sup>

Precio **\$3.500.000.000**



1/20

Área privada **496.6 m<sup>2</sup>**

**3** Estratos

Conoce este inmueble de BENTANDISE COLOMBIA SAS

**¡Estoy interesado!**

Nombre  
Ej: Juan Andres

Teléfono  
Ej: 322\*\*\*\*\*

Email  
Ej: juanandres@email.com

Comentarios  
Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Santa Ana Usaquen, Bogotá D.C.

No soy un robot

He leído, entendido y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la

14

➤ <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/alhambra/bogota/3383396>



1/7

**Descripción general**

Sensacional lote, muy bien ubicada excelente opción para constructoras, cerca a la autopista norte, zona de gran desarrollo. Negociable Admirelo.

Leer más

Área construida **700 m<sup>2</sup>**

Área privada **0 m<sup>2</sup>**

Estrato **4**

Estado **Excelente**

Antigüedad **9 a 15 años**

Piso IV<sup>o</sup> **1**

Precio total (COP) **\$ 5.000.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

Reportar anuncio

[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

#### 5.4 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:

15

##### **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.

[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

### 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  $m^2$  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. (Factor estrato):** Este factor intenta indicar el estrato del inmueble respecto al de la muestra, es decir, si la estratificación de la muestra es superior, diferente al del objeto de avalúo se procede a restarle un valor por esta desigualdad, de lo contrario, es decir, a superior estratificación se suma un porcentaje.
  - **Columna número 9. (Valor homogenización  $m^2$ ):** 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  $m^2$  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.

16

[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

### 6. HOMOGENIZACIÓN

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN									
CALLE 106 #21 - 31 / SANTA BIBIANA - BOGOTÁ D.C.									
ÁREA INMUEBLE REFERENCIA: 528 m <sup>2</sup>									
NO.	CONTACTO	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR MUESTRA	ÁREA m <sup>2</sup>	TAMAÑO	UBICACIÓN	ESTRATO	VALOR HOMO m <sup>2</sup>	
1	<a href="tel:3108062585">3108062585 -</a> <a href="tel:3174033024">3174033024</a>	\$ 6.628.788	\$ 7.000.000.000,00	1056,00	1,2	1	1	\$ 7.954.545,45	
2	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-fincon-del-chico/897">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-fincon-del-chico/897-</a>	\$ 5.800.379	\$ 3.975.000.000,00	686,30	1,1	1,1	1,1	\$ 7.720.304,98	
3	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-ana">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-bogota-santa-ana-</a>	\$ 7.047.926	\$ 3.500.000.000,00	496,60	1	1	1,2	\$ 8.457.511,08	
4	<a href="https://www.fincarai.com.co/inmueble/lote-en-venta/alhambra/bogota/3383396">https://www.fincarai.com.co/inmueble/lote-en-venta/alhambra/bogota/3383396</a>	\$ 7.142.857	\$ 5.000.000.000,00	700,00	1,1	1	1,1	\$ 8.642.857,14	
<b>TAMAÑO</b>	<b>FACTOR</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>FACTOR</b>	<b>ESTRATO</b>	<b>FACTOR</b>				
>881	1,2	MEJOR	1,1	6	1		PROMEDIO	\$ 8.193.804,66	
680 A 880	1,1	IGUAL	1	5 Y 4	1,1		DESVIACIÓN	\$ 398.459,32	
481 A 680	1	REGULAR	0,9	3	1,2		COEFICIENTE	4,86%	
<480	0,9						VALOR MAX	\$ 4.536.715.384,88	
							<b>VALOR MEDIO</b>	<b>\$ 4.326.328.861,62</b>	
							VALOR MIN	\$ 4.115.942.338,36	

### 7. VALOR TOTAL COMERCIAL

CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE. (\$4.326.328.861,62)

[dictamenesacolper2@gmail.com](mailto:dictamenesacolper2@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

### Argumentación:

En la homogenización anterior se puede observar el promedio del metro cuadrado que es **OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE (\$8.193.804)** y una desviación de **TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$398.459)** de estos valores se obtienen tres valores así:

#### Valor máximo:

$$(\$8.193.804,66 + \$398.459,32) \times 528,00 \text{ m}^2 = \$4.536.715.384,88$$

#### Valor medio:

$$(\$8.193.804,66) \times 528,00 \text{ m}^2 = \$4.326.328.861,62$$

#### Valor mínimo:

$$(\$8.193.804,66 - \$398.459,32) \times 528,00 \text{ m}^2 = \$4.115.942.338,36$$

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: **CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE. (\$4.326.328.861,62)**

## 8. CONCLUSIONES

(DE ACUERDO CON ARTÍCULO 406, INCISO 3 Y EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 226 DEL C.G.P)

1. EL VALOR PROBABLE PARA LA VENTA DEL LOTE, UBICADO EN LA CALLE 106 #21 - 31, EN EL BARRIO SANTA BIBIANA, EN LA UPZ N° 16 SANTA BARBARA, EN LA LOCALIDAD N° 1 USAQUÉN DENTRO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., ES DE: **CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE. (\$4.326.328.861,62)**
2. EL BIEN OBJETO DEL DICTAMEN NO SE PUEDE DIVIDIR MATERIALMENTE.
3. EL TIPO DE DIVISIÓN QUE PROCEDE ES LA VENTA DE BIEN COMÚN, DE ACUERDO CON LO REFERIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
4. NO APLICA AVALÚO DE LA PARTICIÓN.
5. NO SE SOLICITO AVALÚO DE MEJORAS PARA EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO.

[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

## 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



19

[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





NIT 901155072-4

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



21

[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



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

## 10. DOCUMENTOS DEL INMUEBLE

Certificado de tradición con No. de Matrícula Inmobiliaria 50N-315320:

23

**SNR** Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matrícula: 50N-315320  
Pagina 1 TURNO: 2023-39516

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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: 22-01-1978 RADICACION: 1978-2868 CON DOCUMENTO DE: 24-05-1994  
CODIGO CATASTRAL: AAA0102PBDECOO CATASTRAL ANT. UQ 105 T21 4  
NUPRE:

ESTADO DEL FOJO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: **CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE DE TERRENO JUNTO CON CASA EN EL EDIFICADA MARCADO CON EL # 3, DE LA MANZANA X, DE LA URBANIZACION NAVARRA PRIMER SECTOR CON 528 MTS. Y LINDA NORTE EN 16 MTS, CON LA CALLE 106 DEL PLANO DE BOGOTA, Y CON DUYE EL FRENTE DEL LOTE SUR EN 16 MTS CON EL SOLAR MARCADO CON EL # 17 DE LA MANZANA X, ORIENTE EN 33 MTS, CON EL SOLAR # 1, DE LA MISMA MANZANA Y OCCIDENTE EN 33 MTS, CON EL SOLAR # 4, DE LA REFERIDA MANZANA

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 106 21 31 (DIRECCION CATASTRAL)  
2) CALLE 106 #21-31  
1) CALLE 106 23-31 LOTE 3 MANZANA X SECTOR 1 URBANIZACION NAVARRA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 661 Fecha: 05-05-1967 Radicacion:  
Doc: ESCRITURA 286 del 04-03-1967. NOTARIA SA. de BOGOTA. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES BOGOTA S.A.  
A: BELLO GRANADOS GERMAN CCE 32994 X

ANOTACION: Nro 662 Fecha: 04-12-1967 Radicacion:  
Doc: DECLARACIONES SN del 22-11-1967 JUZ. 1. C.CTO de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 099 SIN INFORMACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: BELLO GRANADOS GERMAN CCE 32994 X

[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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Pagina 2 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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 pagina

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-02-1968 Radicación:  
Doc: ESCRITURA 122 del 15-01-1968 NOTARIA 5A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BELLO GRAHAOGS GERMAN CCF 12994  
A: MURCIA CUELLAR FANNY X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-03-1968 Radicación:  
Doc: ESCRITURA 860 del 25-02-1968 NOTARIA 5A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$200,000  
ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MURCIA CUELLAR FANNY X  
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-03-1968 Radicación: 1976-2668  
Doc: ESCRITURA 860 del 25-02-1968 NOTARIA 5A de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 520 ANTICRESIS POR ESCRITURA PUBLICA A 15 AÑOS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MURCIA CUELLAR FANNY X  
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-01-1976 Radicación: 7605865  
Doc: ESCRITURA 027 del 15-01-1976 NOTARIA 5A de BOGOTA VALOR ACTO: \$405,000  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MURCIA CUELLAR DE CARVAJAL FANNY CCF 24188983 X  
A: HERRAN DE RODRIGUEZ CLARA INES

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-02-1976 Radicación:  
Doc: ESCRITURA 025 del 14-01-1976 NOTARIA 5A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 4  
ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO X  
A: MURCIA CUELLAR FANNY

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-02-1976 Radicación:

24



NIT 901155072-4

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Pagina 3 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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 pagina

Doc: ESCRITURA 025 del 14-01-1978 NOTARIA 5A de BOGOTA VALOR ACTO \$0  
Se cancela anotación No. 5

ESPECIFICACION: 840 CANCELACION ADMINISTRACION A 15 AÑOS

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: MURCIA CUELLAR FANNY X

ANOTACION: Nro 509 Fecha: 23-07-1976 Radicación: 76052796

Doc: ESCRITURA 1632 del 30-06-1978 NOTARIA 13A de BOGOTA VALOR ACTO \$550.000

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: HERRAN DE RODRIGUEZ CLARA INES CCF 24108963

A: COMPAÑIA LUIS MARIA PAZ & CIA. EN C.S. X

ANOTACION: Nro 910 Fecha: 23-07-1976 Radicación: 76052796

Doc: ESCRITURA 1632 del 30-06-1978 NOTARIA 13A de BOGOTA VALOR ACTO \$420.000

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: COMPAÑIA LUIS MARIA PAEZ & CIA. EN C.S.

A: HERRAN DE RODRIGUEZ CLARA INES CCF 24108963

ANOTACION: Nro 911 Fecha: 29-12-1976 Radicación: 760101337

Doc: ESCRITURA 3148 del 04-12-1976 NOTARIA 13 de BOGOTA VALOR ACTO \$0

Se cancela anotación No. 10

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: HERRAN DE RODRIGUEZ CLARA INES CCF 24108963

A: COMPAÑIA LUIS MARIA PAEZ & CIA EN C.S. X

ANOTACION: Nro 912 Fecha: 29-12-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3148 del 04-12-1976 NOTARIA 13 de BOGOTA VALOR ACTO \$0

ESPECIFICACION: 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA POR ESCRITURA 1632

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

DE: HERRAN DE RODRIGUEZ CLARA INES CCF 24108963

A: COMPAÑIA LUIS MARIA PAEZ & CIA EN C.S. X

ANOTACION: Nro 913 Fecha: 11-10-1978 Radicación: 76079569

25



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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Página 4 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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

Doc: ESCRITURA 2024 del 02-10-1978 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: \$985.000  
ESPECIFICACION: 101 VENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)  
DE: COMPAÑIA LUIS MARIA PAEZ & CIA S. EN C. NIT# 60641830  
A: LONDOÑO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-11-1979 Radicación: 1979-91077  
Doc: ESCRITURA 2133 del 05-10-1979 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: \$350.000  
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)  
DE: LONDOÑO GAVIRIA RODRIGUEZ  
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-11-1979 Radicación: 1979-91077  
Doc: ESCRITURA 2133 del 05-10-1979 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)  
DE: LONDOÑO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171  
A: LONDOÑO GAVIRIA RODRIGO A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARA A TENER

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-11-1979 Radicación: 1979-91077  
Doc: ESCRITURA 2133 del 05-10-1979 NOTARIA 19A de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 340 CONDICION RESOLUTORIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL  
A: LONDOÑO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-09-1961 Radicación: 1961-79199  
Doc: ESCRITURA 2616 del 14-08-1961 NOTARIA 14A de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No. 15  
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio)-Titular de dominio incompleto)  
DE: LONDOÑO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171  
A: LONDOÑO GAVIRIA RODRIGO, A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

26



NIT 901155072-4

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Pagina 5 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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 pagina.

**ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-11-1981 Radicación: 104856**  
Doc: ESCRITURA 6589 del 18-11-1981 NOTARIA 1A de BOGOTA VALOR ACTO: \$300.000  
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: LONDOIO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171 X  
A: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL FAVI NIT# 60007338

**ANOTACION: Nro 019 Fecha: 15-12-1992 Radicación: 66928**  
Doc: ESCRITURA 3943 del 03-12-1992 NOTARIA 19 de BOGOTA VALOR ACTO: \$350.000  
Se cancela anotación No: 14  
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE" (ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL)  
A: LONDOIO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171 X

**ANOTACION: Nro 020 Fecha: 15-12-1992 Radicación: 66928**  
Doc: ESCRITURA 3943 del 03-12-1992 NOTARIA 19 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 16  
ESPECIFICACION: 791 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE" (ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL)  
A: LONDOIO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171 X

**ANOTACION: Nro 021 Fecha: 24-11-1993 Radicación: 1993-70609**  
Doc: ESCRITURA 9129 del 16-11-1993 NOTARIA 1A de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$300.000  
Se cancela anotación No: 18  
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: FONDO DE EMPLEADOS PARA AHORRO Y VIVIENDA INSCREDIAL HOY INURVE "FAVI ANTERIORMENTE FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL"  
A: LONDOIO GAVIRIA RODRIGO CCF# 2034171 X

**ANOTACION: Nro 022 Fecha: 11-10-1994 Radicación: 1994-37433**  
Doc: ESCRITURA 3401 del 12-09-1994 NOTARIA 34 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$102.000.000

27

[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

La relación de este documento podrá consultarse en la página web [www.crdm.gov.co](http://www.crdm.gov.co)

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Página 6 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LONDO O GAVIRIA RODRIGO C.C# 2034171

A: BATEMAN DURAN JAIME DUDLEY PIO C.C# 18252902 X 25%

A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO C.C# 19459893 X 25%

A: BOCANEGRA DE LA TORRE LTDA X 50%

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 08-02-1995 Radicación: 1995-8320  
Doc: ESCRITURA 478 del 31-01-1995 NOTARIA 5 de SANTAFE DE BOGOTÁ VALOR ACTO: 362.308.500

ESPECIFICACION: 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%

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

DE: BOCANEGRA DE LA TORRE LIMITADA (SIC)

A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS C.C# 28813734 X 50%

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 11-12-1998 Radicación: 1998-81853  
Doc: OFICIO 3992 del 09-12-1998 JUZGADO 40 CIVIL DEL CTO de SANTAFE DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO EJECUTIVO EL DEMANDADO SOLO ES DUEÑO DE CUOTA PARTE.

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

DE: TIRADO CARDONA ARIEL

A: BOCANEGRA CARLOS EDUARDO X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 05-03-2003 Radicación: 2003-17208  
Doc: OFICIO 1297C del 15-02-2003 E. A. A. B. de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA NOTA: LOS EMBARGADOS SON UNICAMENTE TITULARES DE DERECHOS DE CUOTA. REF: EXP. 03-032003-1297C

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

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ - ESP

A: BATEMAN DURAN JAIME DUDLEY PIO X

A: DE LA TORRE BOCANEGRA GLADIS X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 31-03-2003 Radicación: 2003-24591  
Doc: OFICIO 34831 del 20-03-2003 IDU de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR VALORIZACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION -BENEFICIO LOCAL PROCESO EJECUTIVO # 5622002 EJE 1.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO "IDU"

28



NIT 901155072-4

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Pagina 7 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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 pagina

A: BATEMAN DURAN JAIME DUDLEY PIO	CC# 19252902	X
A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO	CC# 19458893	X
A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS	CC# 26613734	X

ANOTACION: Nro 827 Fecha: 22-08-2003 Radicación: 2003-63777  
Doc: OFICIO 1297C del 13-05-2003 E.A.A.B. de BOGOTA VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 25  
ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO POR VALORIZACION: 0772 CANCELACION EMBARGO POR VALORIZACION  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA  
A: BATEMAN DURAN JAIME DUDLEY PIO CC# 19252902  
A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO  
A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS CC# 26613734 X

ANOTACION: Nro 828 Fecha: 09-08-2004 Radicación: 2004-58745  
Doc: OFICIO 130130 del 26-07-2004 I. D. U. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 26  
ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO POR VALORIZACION: 0772 CANCELACION EMBARGO POR VALORIZACION  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.  
A: BATEMAN DURAN JAIME DUPLEY PIO X  
A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO X  
A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS X

ANOTACION: Nro 829 Fecha: 24-09-2004 Radicación: 2004-73553  
Doc: OFICIO 2808 del 07-10-2002 JUZGADO 40 CIVIL CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 24  
ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0734 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL  
PERSONAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TIRADO CARDONA ARIEL  
A: BOCANEGRA CARLOS EDUARDO X

ANOTACION: Nro 930 Fecha: 03-05-2005 Radicación: 2005-31336  
Doc: OFICIO 954 del 03-05-2005 JUZGADO 67 C.MPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL NOTA: EL EMBARGADO ES UNICAMENTE TITULAR DE DERECHOS DE CUOTA. REF: 2005-074

29



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.registro.gov.co](http://www.registro.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTROS

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Pagina 8 TURNO- 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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.

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

DE: VACA BUITRAGO MARIA DORIS

A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO X

---

ANOTACION: Nro 931 Fecha: 27-07-2007 Radicación: 2007-68476  
Doc: ESCRITURA 2420 del 16-07-2007 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 25%

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

DE: BATEMAN DURAN JAME DUDLEY PIO CCF 18252902

A: ALVAREZ SAMANIEGO MARCOS MAURICIO ✓ CCF 9529463 X

---

ANOTACION: Nro 932 Fecha: 04-05-2008 Radicación: 2008-74043  
Doc: OFICIO 0978 del 30-03-2007 JUZGADO 67 CIVIL MPAL. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 30

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 8641 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 6%

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

DE: VACA BUITRAGO MARIA DORIS

A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO X

---

ANOTACION: Nro 933 Fecha: 04-09-2008 Radicación: 2008-74045  
Doc: ESCRITURA 2501 del 27-08-2008 NOTARIA 4 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$24.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 6% "O CSESION A TITULO HONOROSO EN CUMPLIMIENTO AL AUTO DEL 8-4-2005 INC 2 Y DE LA SENTENCIA 10-9-2009 DEL JUZGADO 67 CIVIL MUNICIPAL"

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

DE: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO CCF 13409803

A: VACA BUITRAGO MARIA DORIS CCF 41565731 X  
(COMPRADORA, CESIONARIA)

---

ANOTACION: Nro 934 Fecha: 21-03-2012 Radicación: 2012-21714  
Doc: OFICIO 602 del 09-03-2012 JUZGADO 12 C CTO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO 2011-00264

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

DE: ALVAREZ SAMANIEGO MARCO MAURICIO

A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO

A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS

A: VACA BUITRAGO MARIA DOLORES (SIC)

30



NIT 901155072-4

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

LA VERDAD DE ESTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN SU PROPIO COMPLEJOS REGISTRADOS DEL C.C.

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matrícula: 50N-315320  
Pagina 9 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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

**ANOTACION: Nro 035** Fecha: 22-06-2012 Radicación: 2012-48134  
Doc: OFICIO 1945 del 30-05-2012 JUZGADO 67 CAMPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA. 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA ACLARACION EMBARGO  
PROCESO 2005-074 ANOTACION 32 CONTINUA VIGENTE EL EMBARGO DEL 19% DE SU DERECHO DE CUOTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: VACA BUITRAGO MARIA DORIS C.C# 41565731  
A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO C.C# 19459893 X SOBRE EL 19%

**ANOTACION: Nro 036** Fecha: 19-02-2014 Radicación: 2014-11853  
Doc: OFICIO 322 del 18-02-2014 JUZGADO 067 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No. 35  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO REF 2005-0074

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: VACA BUITRAGO MARIA DORIS C.C# 41565731  
A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO C.C# 19459893

**ANOTACION: Nro 037** Fecha: 19-02-2014 Radicación: 2014-11855  
Doc: AUTO SIN del 06-12-2013 JUZGADO 067 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$80.500.000  
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE- 0108 ADJUDICACION EN REMATE CUOTA PARTE EQUIVALENTE AL 19%

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO C.C# 19459893  
A: VACA BUITRAGO MARIA DORIS C.C# 41565731 X

**ANOTACION: Nro 038** Fecha: 13-05-2016 Radicación: 2016-31318  
Doc: OFICIO 478 del 13-05-2016 JUZGADO 048 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No. 34  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA PROCESO DIVISORIO 2011-0964

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: ALVAREZ SAMANIEGO MARCOS MAURICIO C.C# 9529463  
A: BOCANEGRA DE LA TORRE CARLOS EDUARDO C.C# 19459893  
A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS C.C# 26613734  
A: VACA BUITRAGO MARIA DORIS C.C# 41565731 X

**ANOTACION: Nro 039** Fecha: 15-03-2018 Radicación: 2018-17340

31



NIT 901155072-4

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

La validez de este documento queda condicionada en su página certificada. Superintendencia SNR

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Pagina: 10 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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

Dir: OFICIO 18E232378 del 01-03-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA REF: 201601600301008562

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA – SECRETARIA DE HACIENDA

A: ALVAREZ SAMANIEGO MARCOS MAURICIO	CC# 9529463	X
A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS	CC# 26613734	X
A: VACA BUITRAGO MARIA DORIS	CC# 41565731	X

ANOTACION: Nro 940 Fecha: 19-02-2021 Radicación: 2021-10841  
Dir: OFICIO 1721501 del 15-02-2021 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA REF: 201601600301008562

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA DE BOGOTA

A: ALVAREZ SAMANIEGO MARCOS MAURICIO	CC# 9529463	
A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS	CC# 26613734	
A: VACA BUITRAGO MARIA DORIS	CC# 41565731	

ANOTACION: Nro 941 Fecha: 19-08-2021 Radicación: 2021-52347  
Dir: OFICIO 1436 del 19-08-2021 JUZGADO 021 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO PROCESO # 202100118

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

DE: VACA BUITRAGO MARIA DORIS	CC 4156573	
A: ALVAREZ SAMANIEGO MARCOS MAURICIO	CC# 9529463	X
A: DE LA TORRE DE BOCANEGRA GLADYS	CC# 26613734	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "41"

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

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2005-03252	Fecha: 04-09-2007
MATRICULA MATRIZ NO VALIDA CORREGIDA VALE ART 35 DL 125076 DEPURACION BASE DE DATOS			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 2	Radicación: C2011-16377	Fecha: 20-09-2013
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.N.I.P. SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D. SEGUN RES. NO. 0050 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 03-11-2004



NIT 901155072-4

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230130407771205680 Nro Matricula: 50N-315320  
Pagina 11 TURNO: 2023-39518

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 10:30:56 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 pagina.

CODIGO ESPECIFICACION CORREGIDO VALE ART.35.DEC.1250/70

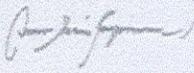
Anotación No: 5	Nro corrección: 2	Radicación: C2005-01251	Fecha: 06-02-1996
CODIGO CORREGIDO POR EXIGENCIAS DEL SISTEMA VALE ART. 35 DEL 1250/70 AMGA C.I.I			
Anotación No: 21	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha:
ANOTACION LO CORRECTO ES "FAV" T.C.1614 DEL 15-03-94 INDCIDICK			
Anotación No: 23	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 12-08-1997
VALOR DEL ACTO CORREGIDO VALE T.C. 5986/97			
Anotación No: 30	Nro corrección: 1	Radicación: C2005-3578	Fecha: 18-05-2005
APELLIDO DEL DEMANDANTE CORREGIDO VALE ART 35 DTO L. 1250/70C2005-3578 C31 MPOG			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Recalderh

TURNO: 2023-39518 FECHA: 30-01-2023  
EXPEDIDO EN BOGOTA



El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

33



NIT 901155072-4

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

**Certificado Catastral con Radicación No. 57424:**

**UAECD** **Certificación Catastral** Página 1 de 1  
Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1995 (Agosto 18)  
Directiva presidencial N° 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" 30/01/2023  
Radicación No.: 57424

Información jurídica					
Número Propietario	Nombres y apellidos	Tipo de documento	Número de documento	% de Coadpropiedad	Calidad de inscripción
1	GLADYS DE LA TORRE DE BOCANEGRA	C	26613734	50	N
2	MARCOS MAURICIO ALVAREZ	C	9529463	25	N
3	MARIA DORIS VACA BUITRAGO	C	41965731	25	N
Total de propietarios: 3					

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	0	06/12/2013	SANTA FE DE	67	050N00315320

Información Económica		
Años	Valor Avaluó	Año de Vigencia
1	\$3.018.304.000	2023
2	\$2.952.306.000	2022
3	\$2.825.802.000	2021
4	\$2.805.144.000	2020
5	\$2.786.733.000	2019
6	\$2.728.244.000	2018
7	\$2.535.689.000	2017
8	\$2.391.337.000	2016
9	\$2.364.773.000	2015
10	\$2.103.228.000	2014

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. CL 105 21 31 - Código postal 110111	
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): CL 105 20 31 FECHA: 10/06/2008	
Código de sector catastral: 008412 05 29 000 00000	Cédula(s) Catastral(es): UQ 105 T21 4
CHIP: AAA0102PBDE	
Número Predial: 110010184011200050029000000000	
Destino Catastral: 23 COMERCIO PUNTUAL	
Estrato: 0 Tipo de Propiedad: PARTICULAR	
Uso: 025 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO NPH	
Total área de terreno (m2): 528 00	Total área de construcción: 447 90

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni afecta los vicios de que adolezca la situación 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 28 Resolución 1149 de 2021 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <http://www.catastrobogota.gov.co> o al correo electrónico: [quejas-reclamos-y-servicios@catastrobogota.gov.co](mailto:quejas-reclamos-y-servicios@catastrobogota.gov.co). Punto de Servicio: SuperCADE TEL: 601 2347600 Ext 7600

ENTREGADA A LOS 30 DIAS DEL MES DE ENERO DE 2023 HORA 11:02 AM

*Ligia Elvira González Martínez*  
LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ  
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN A 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: 05C97F926621

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**  
Av. Carrera 38 No. 25 - 90  
Código Postal: 111311  
Torre A Pisos 11y 12 - Torre B Piso 7  
Tel: 6012347600 - Línea Única 195  
[quejas-reclamos-y-servicios@catastrobogota.gov.co](mailto:quejas-reclamos-y-servicios@catastrobogota.gov.co)  
Trámite en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

**COR** **COMPANÍA**  
**100 0001 2010**  
**CERTIFICADA**

**BOGOTÁ**

Certificado No. SG-0020004574

34



NIT 901155072-4

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

## Consolidado de Sinupot:



**BOGOTÁ**

Fecha: 01/02/2023 09:34:26 AM

35

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 106 21 31

**ASUNTO:** Informe Consolidado de Localización del Predio

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de la norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación



Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000

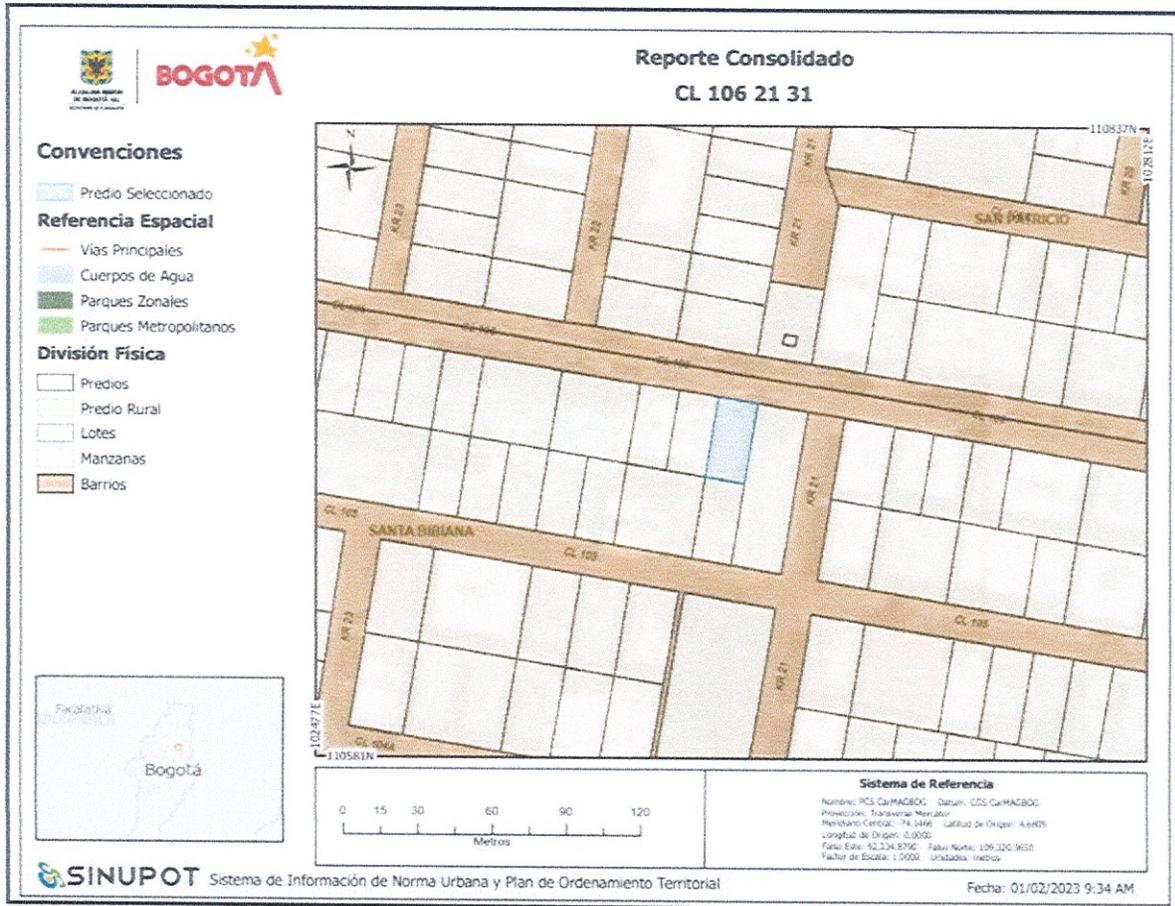
[dictamenesasocolper2@gmail.com](mailto:dictamenesasocolper2@gmail.com)

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



36

**Informe Consolidado de Localización del Predio**

**Localización**

Localidad:	1 - USAQUEN
Barrio Catastral:	008412 - SANTA BIBIANA
Manzana Catastral:	00841205
Lote Catastral:	0084120529
UPZ:	16 - SANTA BARBARA

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

**Norma Urbana**

Sector Normativo:	Código Sector 2 Sector Demanda: A Decreto: Dec 443 de 2011
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad 6: RE Tratamiento: A Decretos: Tipología
Subsector Uso:	I
Excepciones de Norma:	El predio no se encuentra en esta zona
Subsector de Edificabilidad:	A

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

**Inmuebles de Interés Cultural**

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona
----------------------	--

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

**Plan Parcial**

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona
---------------	--

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

**Legalización**

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona
---------------	--

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Computador 3358000  
 Fecha: 01/02/2023 09:34:26 AM

[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

	
<b>Informe Consolidado de Localización del Predio</b>	
<b>Urbanismo</b>	
<b>Urbanístico:</b>	0111738003
<b>Topográfico:</b>	011173A200
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	
<b>Zonas Antiguas y Consolidadas</b>	
<b>Sector Consolidado:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	
<b>Amenazas</b>	
<b>Amenaza Remoción masa:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Amenaza Inundación:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático. IDIGER.	
<b>Sistema de Áreas Protegidas</b>	
<b>Reserva Forestal Nacional:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Área Forestal Distrital:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	
<b>Reserva Vial</b>	
<b>Reserva Vial:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	
<b>Estratificación</b>	
<b>Atípicos:</b>	El predio no se encuentra en esta zona.
<b>Estrato:</b>	Estrato: 6 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	
<b>NOTA GENERAL:</b> Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.	
Carrera 30 25 90 Piso 5, 8, 13. Conmutador 3358000	
Fecha: 01/02/2023 09:34:26 AM	

37

[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

## 11. 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.

38

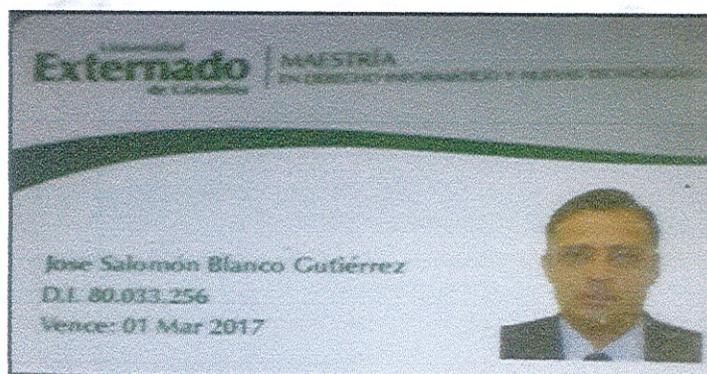
### 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

- 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.

Elaborado por: Abg, 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.



[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



39





NIT 901155072-4

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



PKY de Validación: 901155072-4



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

40

El señor(a) JOSE SALOMON 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) JOSE 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  
Regimen 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  
Regimen 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  
Regimen Académico



NIT 901155072-4

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



Página de Validación: 60153466



**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  
Regimen 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  
Regimen 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  
Regimen 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Regimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

[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



Página Validación: 60150a9a



Asociación Nacional de Avaluadores  
Calle 19 No. 100-100, Bogotá  
Teléfono: (57) 315 400 0000  
www.anaavaluadores.com

**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  
Regimen 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  
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2020

Regimen  
Regimen 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  
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio

Fecha de inscripción  
26 Feb 2020

Regimen  
Regimen Académico



NIT 901155072-4

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



PIN de validación: 8013256



RAA



ANA

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alicance**

- 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  
Regimen Académico

43

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

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

**Titulos Academicos, 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.



NIT 901155072-4

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



[PIN de validación en el RAA](#)



[PIN de validación en el RAA](#)



[PIN de validación en el RAA](#)



**PIN DE VALIDACIÓN**

ae7c0a4a

44

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 dos (02) días del mes de Enero 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



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. 0021 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

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

**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 [infalcolombia@hotmail.com](mailto:infalcolombia@hotmail.com) o en [www.infal.com.co](http://www.infal.com.co)

46

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.

[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 1:** Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 2019-207

Tipo de proceso: Proceso divisorio.

Solicitado por: Inés Gómez.

Calle 25b Bis # 101b – 11 (San José de Fontibón - Bogotá D.C.)

**Caso 2:** Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 2021-00338

Tipo de proceso: Proceso divisorio.

Solicitado por: Edwin Ernesto Mejías Fajardo.

Carrera 7c # 155 – 15 (Barracas – Usaquén)

**Caso 3:** Juzgado 18 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias.

Tipo de proceso: Proceso divisorio.

Demandante: Mario de Jesús Cardona San Martín.

Demandado: Dumar Alexander Páez Ramos.

Solicitado por: Helo Rafico Prieto Cortes.

Transversal 34a # 41 - 43 Sur (Villa Mayor – Rafael Uribe Uribe)

**Caso 4:** Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 11001310302520190056100

Tipo de proceso: Proceso Divisorio.

Demandante: María Elena Agudelo Sánchez.

Demandado: Víctor Manuel Ovalle Franco.

**Caso 5:** Juzgado 50 Civil del Circuito.

Ref.: 2015-0128

Tipo de proceso: Proceso divisorio.

Demandante: Martha Isabel Cetina Valderrama.

Demandado: Rosa Carrero Pinedo y otros.

**Caso 6:** Juzgado 6 de Familia de Bogotá D.C.

Ref.: 11001311-006-2016-00761-00.

Tipo de proceso: Proceso divisorio.

Solicitado por: Luis Carlos Medina.

Carrera 98b # 71 - 49 Sur In 12 Bq 6.

**Caso 7:** Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 11001-3103-029-2021-00372-00.

Demandante: Hugo Armando Bonilla Lizarazo

Demandados: Ofelia Bonilla García, Yelitza Bonilla, Gina Bonilla y Karol Bonilla.

Carrera 54 # 2 A - 61 (Galán - Puente Aranda)

Tipo de proceso: Proceso divisorio.

Solicitado por: Yelitza Ivett Bonilla Muñoz.

Elaborado: 13/04/22.

**Caso 8:** Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Ref.: 2012-00443.

Tipo de proceso: Proceso divisorio.

Solicitado por: Fabian Barrero.

Av. Carrera 7 # 120 A - 24, Lc 102, Lc 104 y Lc 105.

[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 9:** Juzgado 3 Civil del Circuito de Bogotá D.C.  
Ref.: 110013103003202000020400.  
Demandante: Geral Mauricio Rodríguez Caro.  
Demandados: Marco Tulio Joya Gómez.  
Calle 64a Sur # 71 - 82 (Perdomo Alto – Ciudad Bolívar)  
Tipo de proceso: Proceso divisorio.  
Solicitado por: Dr. Luis Vega.  
Elaborado: 05/08/22.

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.

48

No 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 50N-315320.
- Certificado Catastral con Radicación No. 57424.
- Consolidado de Sinupot.

*Los anexos de los archivos se observan en el Numeral Diez (10) Documentos del inmueble.*



## 12. SALVEDADES

### 12.1 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.

49

### 12.2 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,

*SALOMON BLANCO G.*



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

50



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

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