



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C - SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90

FACTURA No 1810101015467060 -60 FECHA DE EMISION: 27/07/2018

220

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. Referencia Catastral	00-01-0002-1291-000	2. Matricula Inmobiliaria	060-0185970
3. Direccion	DOS ERRES	4. Avaluo Catastral Vigente (Base Gravable)	8,598,000

B. INFORMACION SOBRE EL AREA DEL PREDIO

C. CLASIFICACION Y TARIFA ACTUAL

5. Area del Terreno (M2)	36,154	6. Area Construida (M2)	0	7. Destino	17	8. Estrato	0	9. Tipo	00	10. Clase	000	11. Tarifa	16 x Mil
--------------------------	--------	-------------------------	---	------------	----	------------	---	---------	----	-----------	-----	------------	----------

D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

12. Propietario(s)	FLOREZ GIL MELBA-NELLY	13. Documento de Identificacion	0000000000000
--------------------	------------------------	---------------------------------	---------------

E. INFORMACION DEL ULTIMO PAGO

14. F.pago	15/02/2018	15. Documento	1800101013113957	16. E.Recaudadora	BANCO DE OCCIDENTE	17. Vir. Pagado	136,708
------------	------------	---------------	------------------	-------------------	--------------------	-----------------	---------

VALORES A CARGO FECHAS LIMITE DE PAGOS

G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		31/07/2018	
23. IMPUESTO A CARGO	FU		0
24. (+) OTROS CONCEPTOS	OC		0
25. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA		0
26. (+) INTERESES DE MORA	IM		0
27. (+) SANCIONES	VS		0
28. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN		0
H. VIGENCIA ACTUAL			
29. IMPUESTO A CARGO	FU		0
30. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA		0
31. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA		0
32. (+) INTERESES DE MORA	IM		0
33. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD		0
34. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA		0
I. VALORES A PAGAR			
35. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN		0
36. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA		0
37. SALDO A FAVOR	SF		0
38. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS		0
39. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC		0
40. TOTAL A PAGAR	TP		0

La tasa de interes que aplica para las fechas limites de pago es 0.0768 % diario (28.05% anual)

CONTRIBUYENTE

ENTIDAD RECAUDADORA

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL PAGADO TP

FECHA DE PAGO AÑO MES DIA

ENTIDADES RECAUDADORAS
BANCO POPULAR, BANCO DE OCCIDENTE, COLPATRIA, DAVIVIENDA, GNB SUDAMERIS, BBVA, BANCO DE BOGOTA, BANCO ITAU



(415) 770999801280680200000200718546706 (3900) 00000000000000 (96) 20180731

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL PAGADO TP

FECHA DE PAGO AÑO MES DIA



(415) 770999801280680200000200718546706 (3900) 00000000000000 (96) 20180731

FACTURA No. 1810101015467060-60
REFERENCIA CATASTRAL 00-01-0002-1291-000

DIVISION DE IMPUESTOS

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL PAGADO TP

FECHA DE PAGO AÑO MES DIA



(415) 770999801280680200000200718546706 (3900) 00000000000000 (96) 20180731

FACTURA No. 1810101015467060-60
REFERENCIA CATASTRAL 00-01-0002-1291-000

CODIGO GHAGT 04-F001
Version 1.0
Vigencia 13/08/2010



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

3175-702202-83631-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que VERBEL MARTINEZ MURIEL-ROSARIO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 30759013 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO: 13-BOLIVAR	MATRÍCULA: 060-186811
MUNICIPIO: 1-CARTAGENA DE INDIAS(Distrito Turístico y Cultural)	ÁREA TERRENO: 0 Ha 5546.00m ²
NÚMERO PREDIAL: 00-01-00-00-0002-1295-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m ²
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-01-0002-1295-000	AVALÚO: \$ 13,176,000
DIRECCIÓN: DOS ERRES	

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000030759013	VERBEL MARTINEZ MURIEL-ROSARIO

El presente certificado se expide para **INTERESADO** a los 6 días de septiembre de 2018.

Paola Andrea Méndez Hernández
Jefe de la oficina de titulación y registro

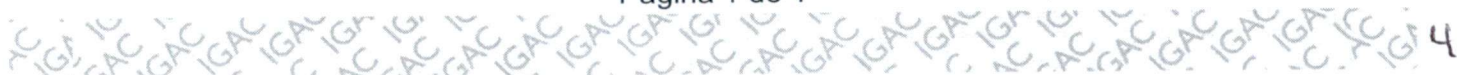
NOTA:

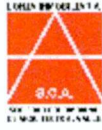
La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web: www.igac.gov.co/IGACCatastralWeb haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.





Avalúo Comercial + Futuros Inmobiliarios #15-2018

LOTE RURAL SUBURBANO

Corregimiento "Punta Canoa" - Cartagena - Colombia



Solicitado por;
VICTOR HUGO PARDO
Marzo 27 de 2018



TABLA DE CONTENIDO

INDICE.....	2
 <u>AVALUO COMERCIAL</u>	
CARTA DE PRESENTACION.....	3 A 12
AVALUO COMERCIAL.....	13 A 14
 <u>ANEXOS</u>	
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR.....	15 A 16
LOCALIZACION, VECINOS, ALINDERAMIENTOS.....	17 A 19
REGISTRO FOTOGRAFICO DEL LOTE.....	20 A 24
ENTORNO DE PUNTA CANOA.....	25 A 30
REGISTRO ACCESO DESDE BOQUILLA.....	31 A 38
PROYECTOS INMOBILIARIOS ALREDEDOR.....	39 A 56
POT DE CARTAGENA CON RELACION AL PREDIO.....	57 A 67
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN SITIO	
PLANO AUTOCAD Y GPS	
DISCO COMPACTO = VIDEOS + PRESENTACION	
 <u>DOCUMENTOS</u>	
ESCRITURA PUBLICA 1338 de 27 de julio de 2001. Notaria 4 Cali	
CERTIFICADO DE TRADICION INMOBILIARIA .060-185970.....	
CERTIFICADO CATASTRAL. Predio 011500-2000-98000.....	
POT VIGENTE = Decreto No. 0977 de Noviembre de 2001	



Cartagena de Indias, 27 de marzo de 2.018

Señor;

VICTOR HUGO PARDO.

Cedula de ciudadanía N° 16.645.717

**Avalúo Comercial sustentado en Futuros Inmobiliarios, de
LOTE RURAL SUBURBANO. En Corregimiento "Punta Canoa".
Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias - Colombia**

OBJETIVO DEL ESTUDIO;

De acuerdo con su amable solicitud y según lo ordenado por el Juzgado 21 Civil Municipal de Cali, mediante auto de 02 de marzo de 2018, según proceso ejecutivo de menor cuantía con radicación N° 2016 – 097; Hemos efectuado el estudio correspondiente de los documentos suministrados, hicimos visitas técnicas al inmueble, constatamos la reglamentación que afecta el predio e hicimos simulaciones inmobiliarias que prevén la incidencia del lote en un proyecto a futuro rentable, y además verificamos precios de terrenos similares tanto en sitio como en la base datos de la Lonja, todo para determinar el valor comercial del lote de la referencia, a precios de hoy y en el estado físico que se encuentra.

Dejamos **CONSTANCIA** que los documentos e información suministrada, sirvieron para sustentar el avalúo y la existencia del inmueble, la consideramos fidedigna; por tanto no se verifica y no emitimos conceptos jurídicos. **EXCLUIMOS**; Cualquier interés comercial en esta propiedad así como certificamos nuestra desvinculación anterior, actual o futura en la tenencia y propiedad de este predio. **GARANTIZAMOS**; Mantener confidencialmente sin divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier persona o personas, los resultados de cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento en razón de este avalúo o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros. El avalúo comercial cumple la normatividad vigente, en especial la Ley 1673 de julio 19 de 2013, bajo los siguientes parámetros.

VISITA AL PREDIO;

Se realizó entre el jueves 22 y viernes 23 de marzo del año 2018, al sitio aledaño a cabecera urbana del corregimiento de Punta Canoa, en el distrito de Cartagena de Indias. Llegamos por la autopista a Barranquilla en camioneta.

**CERTEZA Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE A VALORAR;**

EXISTENCIA JURICA DEL PREDIO SEGÚN DOCUMENTOS		
Jurisdicción Distrito de Cartagena. Corregimiento "Punta Canoa". Sitio "Punta Canoas"		
Certificado Tradición Matricula Inmobiliaria	060-185970	Oficina de instrumentos públicos de Cartagena
Escritura Pública de Notaria 4 de Cali	1338	de 27 de julio de 2001
Cedula, Código catastral	011500-2000-98000	

El predio avaluado es un lote rural suburbano ubicado en el corregimiento "Punta Canoa", que según la escritura suministrada y el respectivo levantamiento topográfico de soporte, que se adjuntan, su cabida neta son 25.550 M2 = 2,55 Ha. No tiene ninguna construcción encima, Verificado con topografía en sitio y tiene las siguientes coordenadas;

AREA NETA POLIGONO			
Punto	Coordenadas		Distancia = Metros
	Norte	Este	
C	844.301.687	1.660.574.598	302,34
D	844.356.787	1660277.32	
E	844.487.478	1880499.54	257,80
C	844.301.667	1.660.574.598	200,39
AREA NETA = 25.550 M2			

El polígono que conforma el lote es un triángulo, cuyos linderos están definidos en la escritura y los detalles físicos se adjunta en localizaciones satelitales, fotos y videos de la visita. Los vecinos inmediatos del predio al norte, oeste y este son lotes con el mismo acceso carretable, así;

LINDEROS según escritura #1.338			
Norte	E-C	MELBA NELLY FLOREZ GIL	200,39 MI
Oeste	C-D	FERNANDO NAVARRO	302,34 MI
Este	D-E	PABLO ANTONIO VACA	257,8 MI

El lote es similar a todos los terrenos que lo rodean; es desértico con vegetación como rastrojo, pasto esporádico, chamizos y pencas con espinas, tiene una escorrentía en la mitad, el suelo es de baja calidad productiva agro pecuariamente y por tanto no se ofrece como finca; por el contrario alrededor existen proyectos inmobiliarios principalmente de vivienda, sostenibles ambientalmente, con una reglamentación exigente, construidos recientemente. Adjuntamos portafolio de algunos de estos proyectos.



ESCRITURA EN TERRENO



VERIFICACION LINDEROS CAD GPS



Poligono Area Neta Lote 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	Distancia en mts.
C'	844301.667	1000574.506	302.34
D	844356.787	1000277.32	257.80
E	844487.478	1000499.54	200.39
C'	844301.667	1000574.506	

Area Bruta Poligono C',D,E,C' = 25.550.00 m2

En las estribaciones montañosas aisladas al norte del predio de más o menos 100 mts de altura, no hay infraestructura eléctrica, ni de tele comunicaciones. No tiene otros servicios públicos como abastecimiento de agua potable y disposición de aguas residuales. Pero esa estribación si generan una escorrentía en tiempo de lluvia que inunda parte del lote.

El lote no está cercado, como si lo están todos los terrenos alrededor, así no tengan construcciones ni cultivos, deduciendo que los propietarios vecinos esperan un desarrollo diferente a finca; por tanto es importante para definir comercialmente el lote, sus características urbanas regionales y el reglamento que le ordena el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena (POT anexo, decreto No. 0977 de Noviembre de 2001).

Se ubica entre el mar Caribe al occidente y la autopista a Barranquilla como doble calzada al este, en el kilómetro 13 al norte de Cartagena desde la Boquilla, no tiene un acceso directo a esta Autopista, se llega desde la misma, desviándose en cruce vial hacia el oeste a través de un carretable en buenas condiciones de 7,3 Km que atraviesa desarrollos inmobiliarios, lagos, dunas, humedales pasa por el caserío "Punta Canoas" y después a 1 Km al norte sobre un destapado de uso público que bordea el predio por el este y el norte. Además siguiendo un kilómetro más al occidente, encontramos la playa Caribe igual a toda la costa bolivarense.

EXPECTATIVAS DEL INMUEBLE SEGÚN SUS POSIBILIDADES;

Son de valorización, pues el sector que rodea el lote avaluado tiene un desarrollo sostenido desde la década de los noventa, es a favor esta expectativa, la de un posible desarrollo inmobiliario similar a parcelación rural, como se verifica en la variedad de



proyectos construyéndose entre los kilómetro 5 a 27 de la autopista a Barranquilla, que utilizamos para avaluar el lote. Adjuntamos la visión de algunos ya construidos.

LOCALIZACION SATELITAL



CASERIO PUNTA CANOA



Para lograrlo inicialmente evidenciamos que tiene ese potencial y para esto simulamos la dotación de obras esenciales que disminuyan las falencias, como; lograr el acceso directo conformado hacia el caserío, rellenar la parte del lote utilizable comercialmente que inunda la escorrentía, canalizarla y utilizarla, verificar la posibilidad de servicios públicos principalmente el agua. Estas adecuaciones se convierten en factibilidad de costos para el futuro promotor y constructor y podemos lograr las siguientes posibilidades, las enunciamos pues sustentaran el valor del lote, al aportarlo a un proyecto, así:

POSIBILIDADES DEL LOTE A PROYECTO MAXIMO PERMITIDO EN POT = 2018				
1ra Posibilidad = Lote en Bruto con expectativa de posible desarrollo Inmobiliario.				
1.-	Rural improductivo + Acceso Vial destapado aceptable + Sin Servicios Públicos + Depresión escorrentía aguas Lluvias + Cerca de Caserío y Playa	25.550 M2	\$ 14.200 Precio unitario a sustentar	\$ 362.810.000
2.-	Costos indirectos; Administración + Impuestos + Mantenimiento = Un año	10 %		\$ 36.280.000
3.-	Venta Lote estado actual por Hectárea	2,555 Ha	\$ 156.190.196	\$ 399.090.000
2da. posibilidad = Delimitarlo y Adecuarlo para usarlo				
1.-	Lote en bruto estado actual			\$ 399.090.000
2.-	Delimitar con cerca = Posesión como dueño	800 ML	\$ 18.000	\$ 14.400.000
3.-	Relleno quitar inundación + Adecuar canal	3.800 M3	\$ 48.000	\$ 182.370.000



4.- Acondicionar Acceso a Caserío.	1 Km	3.000 M2	\$ 27.000	\$ 81.000.000
5.- Costos indirectos = Un año		12 %	\$ 676.854.000	\$ 81.220.000
6.- Venta lote adecuado y delimitado		25.550 M2	\$ 30.100	\$ 758.080.000
3ra posibilidad = Obtener Licencia Construcción				
1.- Lote en bruto adecuado y delimitado				\$ 758.080.000
2.- Permisos + Licencias Inicial de factibilidad (ver adjunto)				\$ 820.000.000
3.- Costos indirectos, dos años		45 %	\$ 1.578.080.000	\$ 710.136.000
4.- Venta lote con permisos iniciales		25.550 M2	\$ 89.558	2.288.216.000

Para la adecuación del terreno con la delimitación de los espacios públicos la carretera y la protección de la escorrentía, además de la reglamentación que afecta el lote se debe obtener el ESQUEMA BASICO que expide la oficina de Planeación Distrital.

Adjunto; LICENCIAS FACTIBILIDAD INICIAL	
	Millones de \$
ESQUEMA BASICO de Planeación Distrital	\$ 40
Permiso de DIMAR	\$ 70
Aceptación Ambiental de la CRB	\$ 250
Factibilidad de Servicios Públicos = Agua	\$ 120
Proyecto Urbanístico-constructivo	\$ 90
Estudio suelos	\$ 40
Calculo estructural	\$ 30
Implante movilidad	\$ 20
Hidrosanitario	\$ 50
Eléctrico TV internet	\$ 40
A verde + Z comunes	\$ 20
Permiso ventas + Propiedad horizontal	\$ 50
	\$ 820

PRE-FACTIBILIDADES DONDE EL LOTE ES INSUMO A COSTEAR;

Según el POT el sector del lote es un área rural, donde se autorizan proyectos sostenibles ambientalmente con reglamentación urbana exigente. Además por su baja calidad de suelo este no es productivo agro pecuariamente. Entonces para llegar a un posible valor, debemos posibilitarlo en proyecto rentable lo máximo permitido y definir un valor de aporte y regresarnos en las posibilidades para definir un precio a hoy del lote, así;

PREFACTIBILIDAD A FUTURO		
VALORAR CABIDA REGLAMENTARIA = APORTAR A PROYECTO RESIDENCIAL.		
CIFRAS POT APLICABLES AL PREDIO		
AREA BRUTA LOTE AVALUADO;		25.550 M2
CESIONES Posible Proyecto	32,00%	8.176 M2



Lote sin urbanizar, con Esquema Básico = Zona Verde + Vía interna + Antejardín + Aislamientos + Retrocesos		
AREA NETA DISPONIBLE		17.374 M2
Según POT; Consolidado para urbanizar rural		
EDIFICABILIDAD CAMPESTRE EN LOTE		
M2 construidos permitidos en relación con ocupación en primer piso y con normas volumétricas.		
INDICE DE OCUPACION	0,2	5.110 M2
Aplicación Ocupación en primer piso; BASE = Tratamiento Urbanístico de Consolidación		
AREA RESIDUAL DISPONIBLE, en primer piso		12.264 M2
Áreas comunes y sociales.		
INDICE CONSTRUCCION, sobre Área Neta, sustentado en;	0,7	12.162 M2
ALTURA = Cantidad de Pisos = Construcción / Ocupación		2 Pisos
APLICACIÓN REGLAMENTARIA AL PREDIO AVALUADO		
Apartamento Tipo.		115 M2 X Apto.
Cantidad Apartamentos en lote		100 Aptos
Apartamentos por piso		50 Aptos X Piso
Pisos = Altura Permitida		2 Pisos
Apartamentos por Punto Fijo		5 Aptos X Pto.
Cantidad Edificios		10 Edificios
PARQUEADEROS		
Áreas Residual, No cuenta en índice Licencia		12.264 M2
Parqueaderos por Apartamento + Depósitos Individual	3	11 m2 c/u.
Área Parqueadero		3.292 M2
Residual = Sociales y Comunes Piscina = Ganancia del Proyecto.		8.972 M2

VALORACION PROYECTO x OFERTA EDILICIA EN SECTOR. SUSTENTO DE ESCENARIOS			
Promedio Proyectos similares. A 17 Km al Norte de Cartagena. Y 5 Km alrededor del Lote			
	Área Construida = M2	UNITARIO	X APTO.
	APTO. Promedio	125	\$ 3.200.000 \$400.000.000
Apto = VR. Unitario Venta del Proyecto		\$ 3.520.000	por M2
Oferta por Apartamento	115	\$ 404.800.000	Por Apto.



Venta total Aptos. = VR. Proyecto	100	40.380.736.000
Sobre el lote avaluado se ofertan 100 apartamentos de \$400 millones de pesos cada uno, + con 110 M2 de área privada, + con 3 parqueaderos por apartamento y en torre con ascensor de 3 pisos.		

MARCACIONES EN LOTE



Hotel BOCACANOA =
ENTRADA A 3 KM. Hacia Cartagena



ENTRADA; ASENTAMIENTO BOCACANOA 3 KM. AL NORTE



ESCENARIOS DESARROLLO INMOBILIARIO A FUTURO

Por estas consideraciones el terreno se debe ofrecer unitariamente por M2 y al consultar el mercadeo de la lonja por lotes similares, definimos el precio comercial en \$152 millones por hectárea de terreno y la porción de bien de uso público en \$100 millones por hectárea de terreno, inicialmente lo asumimos así;

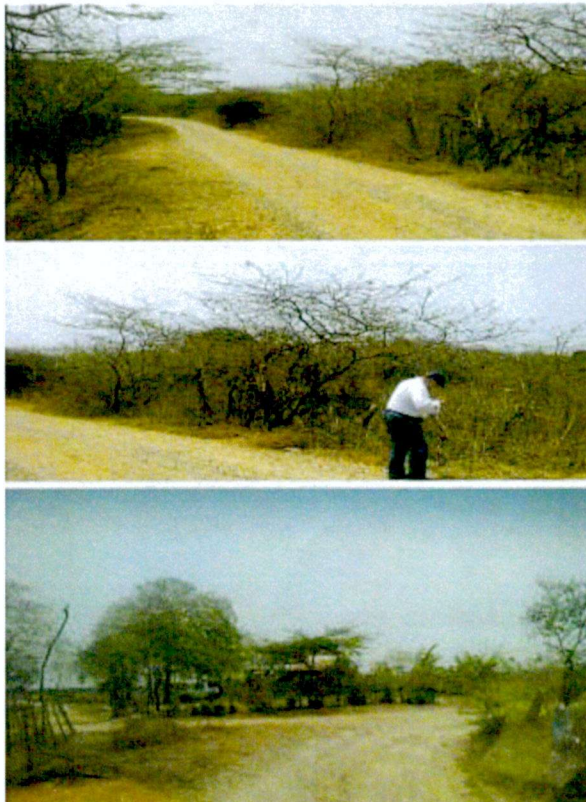
1er. Escenario = GANANCIA AL APORTAR EL LOTE EN BRUTO AL PROYECTO			
Posible Utilidad al vender Proyecto	40%	16.152.294.400	
Valor Lote = Predio Avalúo (Lote) en Bruto		\$ 399.090.000	Vr. Avalúo
Participación al Aportar Predio, tal como está, reflejo en utilidad	0,99%	\$ 159.634.500	
Retorno de Capital neto al vender el Proyecto, y previo aporte del predio, como esta, al mismo.			\$ 558.724.500
Ventajas; vende el predio de contado al precio de hoy + Gana utilidad con proyecto, sin esfuerzo.			



Para lograr factibilidad de un posible proyecto sobre el lote y que su precio refleje el mercado alrededor debe cumplir unas condiciones mínimas, además para lograr ofrecerlo por M2. Como por ejemplo; Que tenga real y jurídicamente el acceso desde la autopista, adecuando el actual acceso carretable que llegue desde el lote, mínimo al caserío Punta Canoa. Con el Esquema básico las habilitaciones pueden realizarlas el dueño del lote o el futuro promotor constructor, si la hacen hoy duplicarían el precio del lote en bruto. Por ejemplo; rellenarlo equilibradamente por lo menos el área útil comercialmente y una parte para evitar que sea una laguna hábitat de algún ecosistema, adecuando la escorrentía para usarla en futuro urbanismo, Cercarlo para tomando posesión, y así lograríamos;

2do. Escenario = APORTAR CON LA DEMARCACION Y ADECUACION			
Possible Utilidad al vender Proyecto	40%	16.152.294.400	
Valor Lote = Posesión y Demarcado		\$ 758.080.000	Vr. Futura Posesión
Participación al Aportar Predio, reflejo en utilidad	1,88%	\$ 303.200.000	
Capital neto al vender el Proyecto, y previo aporte del predio al mismo.			1.061.280.000
Ventajas; vende el predio de contado al precio que justifica inversión + Gana utilidad con proyecto, al tomar posesión del lote, delimitarlo y adecuarlo.			

LLEGADA AL LOTE



LOTE INTERNO





FACTIBILIDAD CON LICENCIA

De ahí en adelante y dependiendo del mercadeo, pueden presentarse varios tipos de proyectos inmobiliarios con atractivos fundamentales como la presencia cercana del mar, de ser área rural con alta seguridad y de una comunicación inmediata a Cartagena. Lo más expedito es hacer un conjunto en altura, cerrado.

El tener una licencia podría elevar el precio del lote a \$100 mil pesos por M2. Lo presentamos como curiosidad:

3er. Escenario CON LA POSIBILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION		
Posible Utilidad al vender Proyecto	40%	\$ 16.152.294.400
Valor Lote = Posesión, Demarcado y con licencia.		\$ 2.288.210.000
Participación al Aportar Predio, reflejo en utilidad	5,67%	\$ 915.280.000
Capital neto al vender el Proyecto, y previo aporte del predio al mismo.		3.203.490.000
Ventajas; vende el predio de contado al precio justo + Gana utilidad con proyecto, al tomar posesión del lote, delimitarlo, adecuarlo Y APORTAR LICENCIA DE CONSTRUCCION.		

Se deduce que el esfuerzo para posesionarse del lote, delimitarlo, adecuarlo y tener claridad de licencias, lo hace rentable así no se construya directamente, solo aportando bajo estas condiciones, para saber cuál es la incidencia porcentual en el valor de un posible proyecto inmobiliario, para considerar el valor del proyecto ya sea en el actual estado o invirtiendo para mejorar el lote.

LINDEROS DEL LOTE



CASA DE MAR BEACH & GOLF RESORT 34 Casas en conjunto





ESTIMACION;

Este avalúo corresponde al valor comercial del inmueble en términos de dinero en moneda colombiana; se entiende como el precio más probable entre un vendedor y un comprador, estarían dispuestos a pagar y a recibir en un mercado libre de presiones y con alternativas de negociación entre las partes.

MÉTODOS VALUATORIOS POR M2

El objetivo del avalúo es precisar un valor comercial del M2, aplicable a todo el lote en su estado actual, sin construcciones, con las consideraciones de ubicación, tamaño, posibilidades, características parciales, añejamiento, etc. Por eso promediamos varios métodos y proponemos un valor unitario, así;

a.- Método comparativo del mercado: consiste en establecer el precio o valor comercial del inmueble, a partir del estudio de ofertas y transacciones, en condiciones similares, a pesar que hay lotes más pequeños y más alejados de tal manera que sean comparables al objeto del avalúo. Se hizo directamente en el sitio con la oferta en tiempo real y las bases de la Lonja de Bolívar.

b.- Método factibilidad inmobiliaria Anexo: consiste en establecer el precio del inmueble, a partir de simular tres escenarios para un producto a construir sobre el predio, a partir de las condiciones urbanas explícitas en este informe. Involucrando la normatividad vigente. El valor encontrado es diferencial para cada lote por el uso ordenado y sacando el máximo provecho al POT, llegando a un lote perfecto demarcado, adecuado y con certeza de pre licencias, así;

% ITEMS APORTADOS = COSTOS PROYECTO FUTURO		
Lote = Precio retro visando, como probable valor del lote en bruto, que sirve cuando demarca, adecua y tiene licencias iniciales, que es este su incidencia;	5,67%	\$ 2.288.210.000
TASA ACEPTADA AL ESTRUCTURAR PROYECTOS		
Licencias Definitivas, Refrendar las iniciales = Tablas de la SCA	0,50%	\$ 201.903.680
Dotación de Servicios Públicos y Obras Urbanismo.	12,50%	\$ 5.047.592.000
Construcción Edificaciones = Datos de Camacol, en área rural de Cartagena.	30,00%	\$ 12.114.220.800
Financieros = Tasas de Asobancaria; Incluye el manejo Fiduciario,	8,83%	\$ 3.565.618.989
Ventas = Convenio y Tarifas Lonja de propiedad	2,50%	\$ 1.009.518.400
Utilidad = Se pacta antes de comenzar. Participa el lote al aportar.	40,00%	\$ 16.152.294.400
CALCULADO SOBRE VENTA DEL PROYECTO	100,00%	\$ 40.380.736.000



AVALUO COMERCIAL

Según el componente de costos por ítems de un posible proyecto, sustentado en el último escenario a futuro, donde el lote ya estaría demarcado, adecuado y con pre licencias, al aportarlo, se deduce que la incidencia al aportarlo para un proyecto inmobiliario comercial similar a los vecinos, está entre el 5% al 8% por ciento del valor del todo el proyecto.

Desde este punto y regresando al origen inmobiliario, que es el lote en su estado actual, encontramos que su valor por M2 de terreno a hoy, es de \$15.620 / M2, al aplicarlo a su cabida bruta de 25.550 M2, entonces el avalúo comercial queda en **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVENTA MIL PESOS COLOMBIANO MCTE. (\$399.090.000)**

La vigencia del presente avalúo, según la ley, es de un (1) año contada a partir de la fecha que aparece aquí mismo.

Para cualquier comentario o aclaración al respecto, gustosamente quedamos a sus órdenes.

Cordialmente,

Víctor Raúl Martínez Astudillo.
Registro Nacional de Avaluador SIC #01057225

Con el inmueble así avaluado planteamos los siguientes;

Resumen Escenarios Inmobiliarios Para confirmar con certeza el avalúo	
PRE- AVALUO PREDIO EN ESTADO ACTUAL	\$ 399.090.000
Sobre este lote se ofertan 100 apartamentos de \$400 millones de pesos cada uno, + con 110 M2 de área privada, + con 3 parqueaderos por apartamento y en torre con ascensor de 3 pisos.	
El valor de este proyecto se compara el beneficio de aportar el lote al mismo.	
1er. Escenario = GANANCIA AL APORTAR EL LOTE EN BRUTO AL PROYECTO	
Retorno de Capital neto al vender el Proyecto, y previo aporte del predio, como esta, al mismo.	\$ 558.724.500
Diferencia a favor, es ganancia neta adicional al Aportar el Predio en bruto	40% \$ 159.634.500



2do.- Escenario = APORTAR CON LA DEMARCACION Y ADECUACION		
Capital neto al vender el Proyecto, y previo aporte del predio al mismo.		\$ 1.061.280.000
Diferencia a favor, es ganancia neta adicional al Aportar el Predio demarcado y adecuado.	166%	\$ 662.190.000

3er.- Escenario CON LA POSIBILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION		
Capital neto al vender el Proyecto, y previo aporte del predio al mismo.		\$ 3.203.490.000
Diferencia a favor, es ganancia neta adicional al Aportar el Predio demarcado y adecuado.	502%	\$ 2.804.400.000

% ITEMS APORTADOS = COSTOS PROYECTO		
Lote = Precio fijado, sirve demarcando, adecuando y con Licencias iniciales.	5,67%	\$ 2.288.210.000
Licencias Definitivas, Refrendar las iniciales = Tablas de la SCA	0,50%	\$ 201.903.680
Dotación de Servicios Públicos y Obras Urbanismo.	12,50%	\$ 5.047.592.000
Construcción Edificaciones = Datos de Camacol, en área rural de Cartagena.	30,00%	\$ 12.114.220.800
Financieros = Tasas de Aso bancaria; Incluye el manejo Fiduciario,	8,83%	\$ 3.565.618.989
Ventas = Convenio y Tarifas Lonja de propiedad	2,50%	\$ 1.009.518.400
Utilidad = Se pacta antes de comenzar. Participa el lote al aportar.	40,00%	\$ 16.152.294.400
CALCULADO SOBRE VENTA DEL PROYECTO	100,00%	\$ 40.380.736.000

CIERRE FINANCIERO		
Sobre el lote avaluado se ofertan 100 apartamentos de \$400 millones de pesos cada uno, + con 110 M2 de área privada, + con 3 parqueaderos + en torre con ascensor de 3 pisos.		
Venta de Proyecto	100%	\$ 40.380.736.000
Costo Proyecto	60%	\$ 24.228.441.600
Utilidad Bruta	40%	\$ 16.152.294.400
FINANCIAR COSTO DEL PROYECTO CON RECURSOS VENTA		
Costo obra directa	42,50%	\$ 17.161.812.800
Con Crédito = obra servicios	55,00%	\$ 9.438.997.040
Con Cuotas Iniciales = resto obra	63,75%	\$ 7.722.815.760
Valor de cada Apartamento		\$ 404.800.000
Cuota Inicial	30%	\$ 121.440.000
Total Cuotas Iniciales	100	\$ 12.114.220.800
PUNTO DE EQUILIBRIO	64	Apartamentos



LONJA SCA

CARRERA 56 # 2-111. - TELEFAX 513.22.95 - TEL. 513.36.73 - CALI



VICTOR RAUL MARTINEZ
ARQUITECTO

237

SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO
RADICACION No. 01057225
FECHA : ABR 26 2007 folios 1
HORA : 10 AM.

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

COPIA DE RADICACION

REPUBLICA DE COLOMBIA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES		
Renovación <input checked="" type="checkbox"/> DICIEMBRE 14 DE 2009		
IDENTIFICACIÓN		
1. Personas naturales		
Nombre VICTOR RAUL MARTINEZ ASTUDILLO		
Documento de identidad C.C. 14.964.306		RNA : 01057225
Profesional Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> UNIVERSIDAD VALLE	Profesión ARQUITECTO	T.P.No. 1707 - CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO LA SECRETARIA GENERAL
Otros títulos de educación formal :		
CERTIFICA		
Que el documento que se presenta es copia fiel del formulario original de inscripción en el registro nacional de evaluadores que reposa en esta Superintendencia, de acuerdo con el artículo octavo de la resolución 13334 de 27 de abril de 2004.		
Experiencia en años 15	AVALUADOR DESDE ENERO DE 1997	
INSCRITO EN AVALUO DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES		
2. Personas Jurídicas DIVISION LONJA INMOBILIARIA - SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS		
RNA - 07 204421		
NIT. 89930804-5		
Personería No. 1247	Fecha AGO 19 1981	
Representante legal PRESIDENTE SCA.		
3. Reporte de inhabilidades, incompatibilidades y recusaciones : NINGUNA		
Resolución No.	Fecha	
Causal		
INSCRITO EN EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES SEGUN RESOLUCION 13314 DEL 27 DE ABRIL DE 2004		
ART. TERCERO. NUMERO DE RNA CORRESPONDE AL NUMERO DE RADICACION DE ESTA INSCRIPCION.		



CERTIFICA

Que el arquitecto **VICTOR RAUL MARTINEZ ASTUDILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.964.306 y registro nacional de **AVALUADOR** vigente RNA #01057225 de la Superintendencia de Industria y Comercio, es socio de numero de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

También se encuentra inscrito en la División Lonja Inmobiliaria de la Sociedad de Arquitectos regional Valle del Cauca desde el año 2002 como **PERITO AVALUADOR** y está autorizado legalmente para realizar avalúos comerciales inmobiliarios a nivel nacional

El arquitecto Víctor Raúl fue Director de nuestra Lonja Inmobiliaria desde febrero de 2012 hasta febrero de 2013 y Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos del Valle del Cauca, durante el periodo 2013-2017.

Se expide este certificado según la ley 1637 de julio 19 de 2013, por la cual se reglamenta la profesión de evaluador.

Se expide en Cali a los diez y seis (16) días del mes de Febrero de Dos Mil Diez y Ocho (2018).

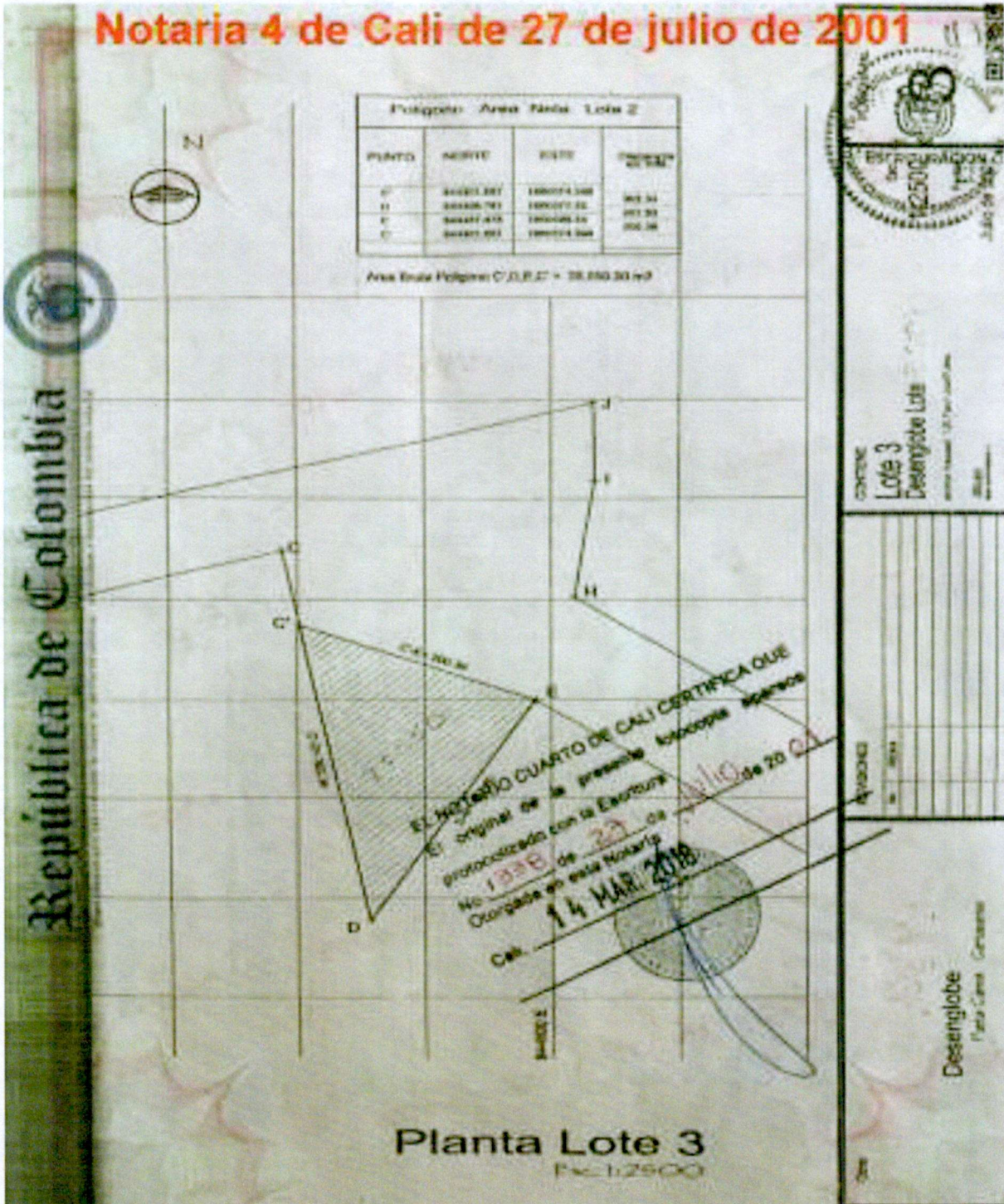
Atentamente,

ARQ. FRANCISCO LEON RAMIREZ POTES
Presidente SCA-Valle del Cauca



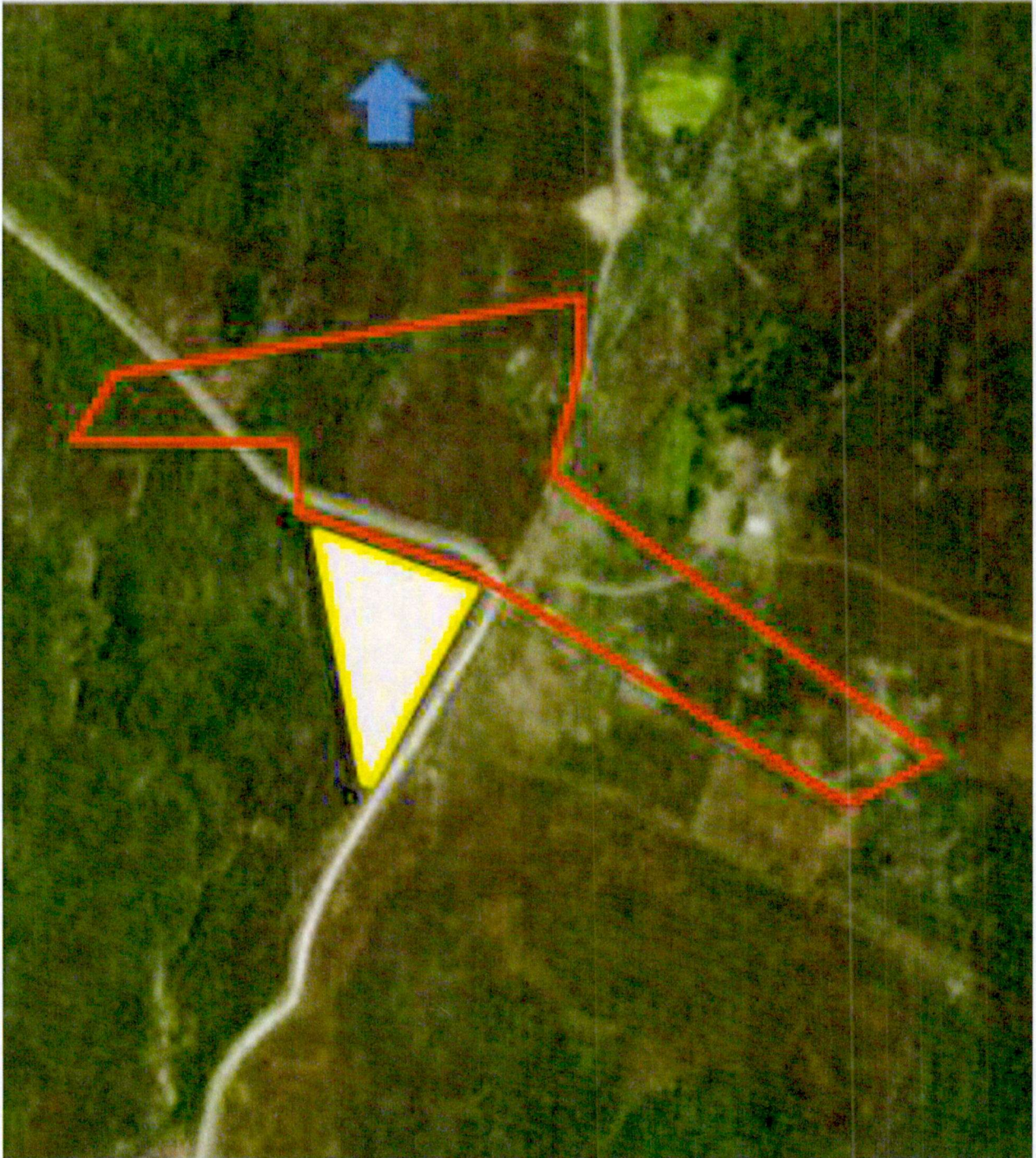
ESCRITURA PUBLICA 1338

Notaria 4 de Cali de 27 de julio de 2001



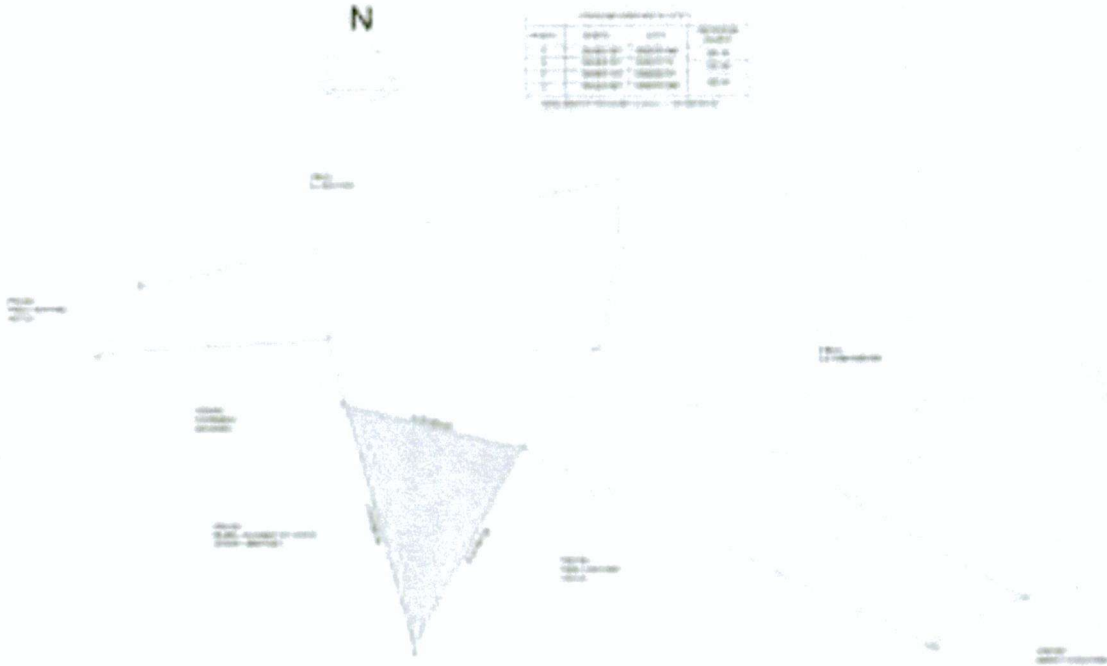


ESCRITURA EN TERRENO





VERIFICACION LINDEROS CAD GPS

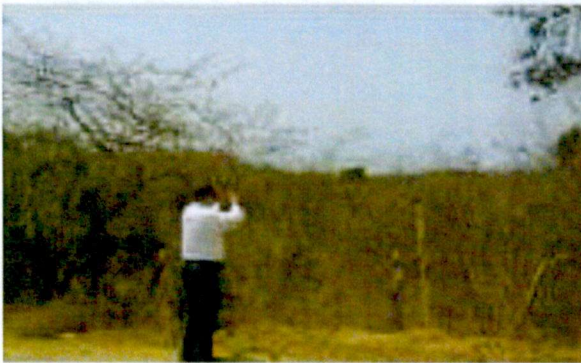


Poligono Area Nata Lote 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	Distancia en mts.
C'	844301.667	1660574.506	302.34
D	844358.787	1660277.32	257.80
E	844487.478	1660499.54	200.30
C'	844301.667	1660574.506	

Area Bruta Poligono C',D,E,C' = 25.550.00 m2



LINDEROS DEL LOTE





LOTE INTERNO





MARCACIONES EN LOTE





245

UBICACION TOPOGRAFICA EN SITIO





LOCALIZACION SATELITAL



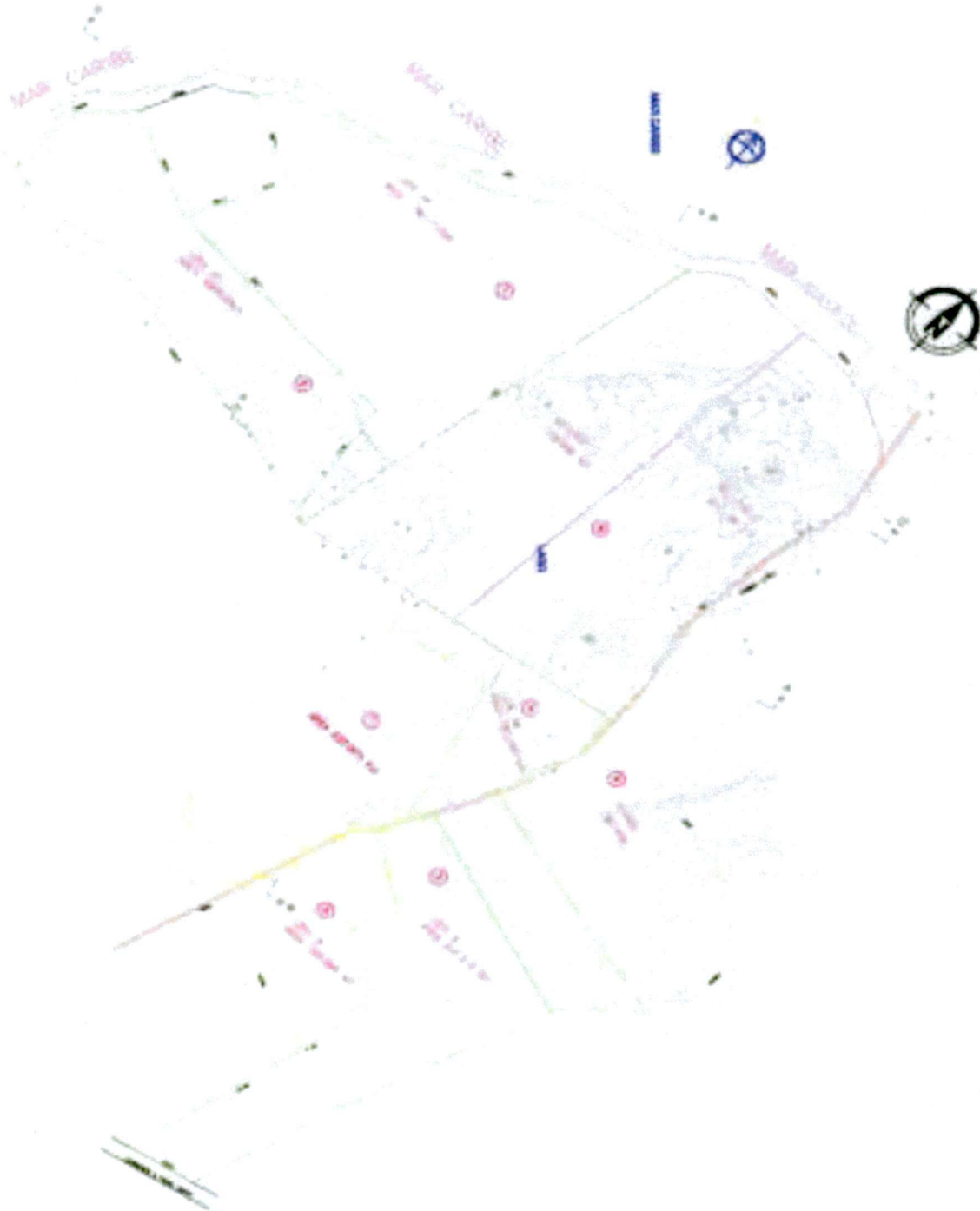


247





VECINOS INMEDIATOS





249

LOTE + CASERIO





CASERIO PUNTA CANOA





PLAYA DEPUNTA CANOA





CAMARONERA + CONDOMINIO FARO

1KM OCC. LOTE = LA PLAYA CARIBE





CONJUNTOS 2 KM S-O





LLEGADA AL LOTE





255

ACCESO DESTAPADO DE CASERIO





CORREGIMIENTO PUNTA CANOA





CORREGIMIENTO PUNTA CANOA





VECINOS CARETEABLE PTAR





259

CARRETEABLE PAVIMENTADO



42



AUTOPISTA AL PREDIO





AUTOPISTA AL PREDIO





PROYECTOS INMOBILIARIOS ECO-SOSTENIBLES

Alrededor del Predio

Al Pie Troncal Caribe



PUNTA CANOA DESDE PALMAR





PROYECTOS EN CANOA

SIMILARES = PARCELACIONES DE CONJUNTOS
HORIZONTALES CERRADOS.





Hotel BOCACANOA =

ENTRADA A 3 KM. Hacia Cartagena



ENTRADA; ASENTAMIENTO BOCACANOA 3 KM. AL NORTE





Hotel BOCACANOA

A 3 KM.



PLAYA DEL SECTOR + DUNA ACUIFERA





MANZANILLO DEL MAR



MONSERRAT





BARLOVENTO + SIRIACA





CASA DE MAR BEACH & GOLF RESORT 34 Casas en conjunto

a 6 Km. al Sur





CASA DE MAR = Desde campo golf al oriente aledaño a la carretera.



PORTERIA





PROYECTOS CONSTRUCCION

CONJUNTOS CERRADOS. = CASAS O EDIFICIOS.

SON UNIDADES DE VIVIENDA.

HOTLES + CASAS + APARTAMENTOS.

COMO RESORT= COMUNES (PISCINA. KISCOS, GIMNASIO)

PLAYA PUBLICA DIRECTA + CANCHAS PRIVADAS





HOTEL MAR DE INDIAS

Hoy solo en Proyecto

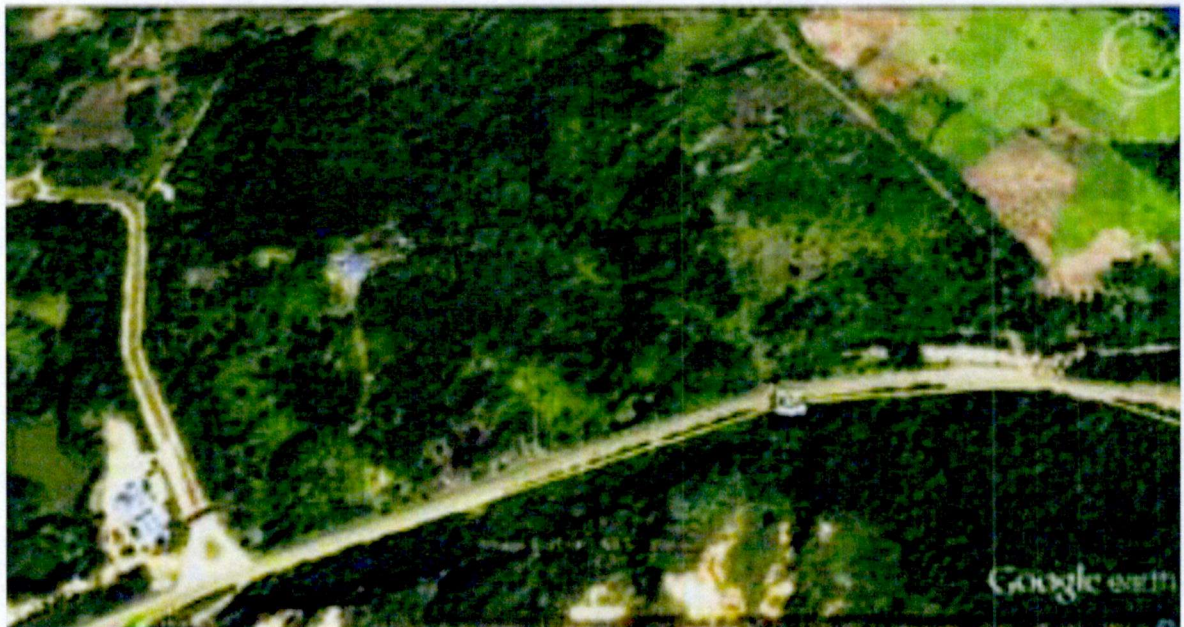


AL NORTE INMEDIATO AL PREDIO.





HOTEL MAR DE INDIAS





SEAWAY 95 = CONDOMINIO EDIFICIO APARTAMENTOS EN CONSTRUCCION



RESTAURANTE ALEDAÑO





Entre Corregimientos ARROYOGRANDE y ARROYODEPIEDRA. Autopista Cartagena a B/quilla Al Norte del Predio.



**ARROYO DE PIEDRA A 5 KM.
ARROYO GRANDE A 9 KM.
SON DOS PUEBLOS CERCA AL PREDIO.**

**EN LA MITAD DE LA RUTA A BARRANQUILLA
QUE ES MERCADO PARA EL PREDIO**



Corregimiento ARROYOGRANDE

SOPORTE DE SERVICIOS URBANOS



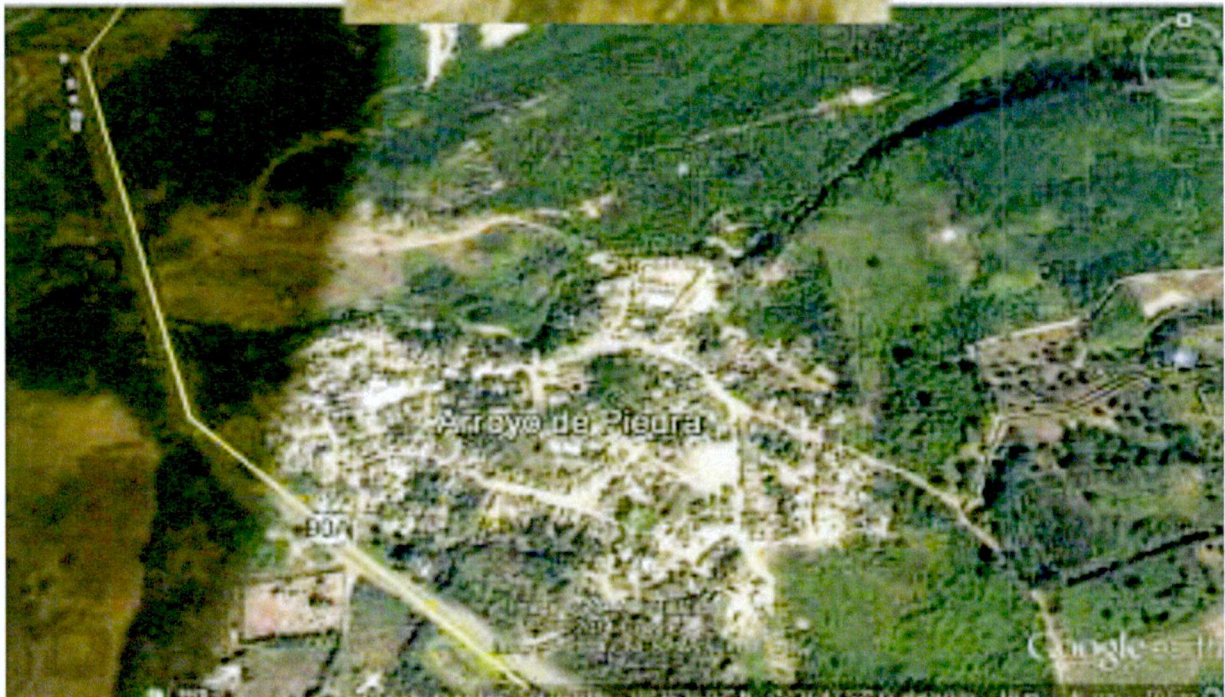
PUEBLO 9 KM AL NORTE HACIA BARRANQUILLA





AUTOPISTA 90 =

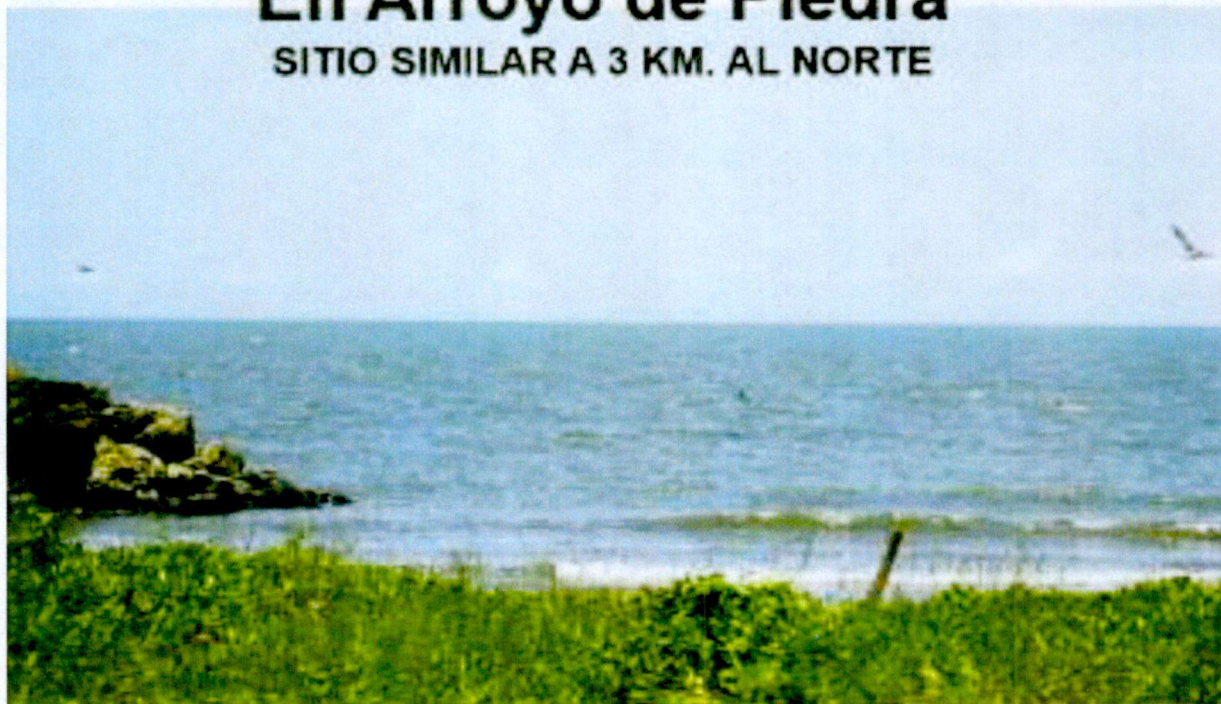
ALREDEDOR DE CORREGIMIENTO ARROYO DE PIEDRA
DESARROLLAN CASAS EN CONDOMINIO
A 3 KM. AL NORTE DEL PREDIO.
POSEE PISTA DE ATERRISAJE.



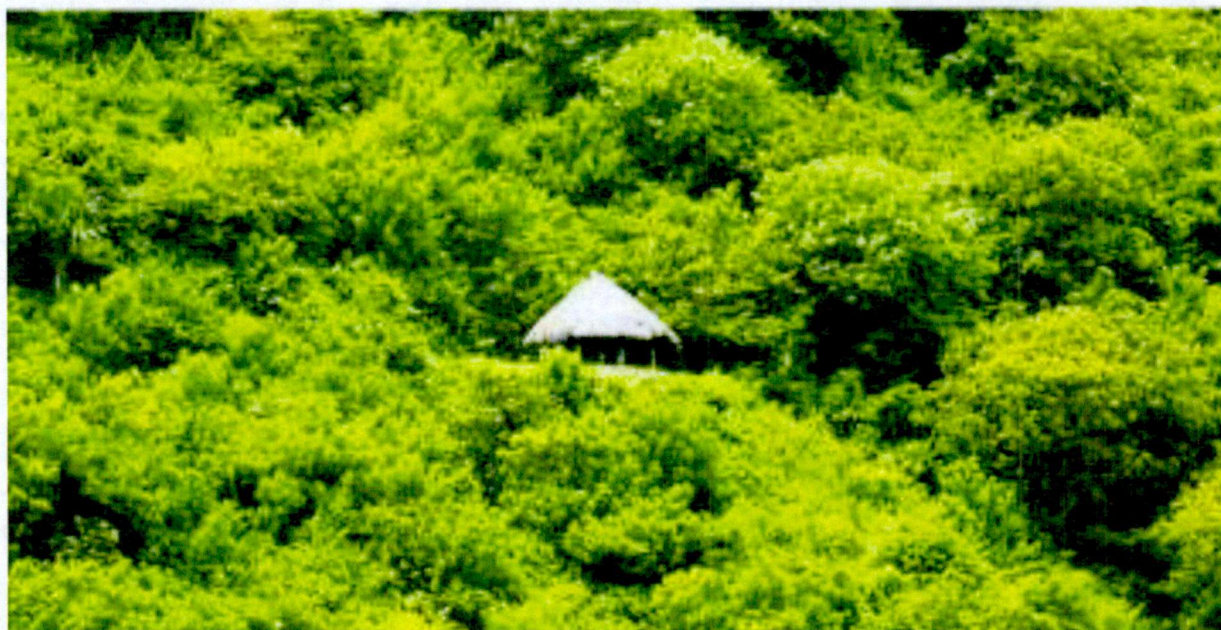


Costa CARAIBICA = En Arroyo de Piedra

SITIO SIMILAR A 3 KM. AL NORTE



EN LOMAS AL FRENTE CABEN CAÑAS AISLADAS





279

TIERRA SANTA

Lugar de retiros de RCCC





DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL CARTAGENA DE INDIAS

Actividad Económica: La actividad económica de Cartagena gira en trismo, la industria petroquímica - plástica, comercio y actividades logísticas y portuarias.

POT

DECRETO No. 0977 de 2001
20 DE NOVIEMBRE DE 2001



**P.O.T. DE CARTAGENA, CON RELACION AL PREDIO**

Decreto No. 0977 de Noviembre de 2001.- "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".

ARTICULO 25: IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DE LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y MEDIDAS DE MANEJO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.**9. Áreas protectoras del Sistema Hídrico**

Acuífero de Punta Canoa. Localizado alrededor del corregimiento de Punta Canoa. Se define como área de protección con la finalidad de mantener las reservas de agua y la calidad de la misma, como fuente de agua de los pobladores de la zona, caracterizada por su déficit hídrico.

Así mismo exigirán a los usuarios de los pozos la instalación de contadores de caudal o volumétricos y conformarán una red de usuarios para obtener datos sistemáticos de los niveles estáticos y dinámicos de los pozos de monitoreo y de bombeo.

No se podrán explotar las reservas estáticas por la cercanía a la línea de costa, ya que esto ocasionaría un cambio en el gradiente hidráulico, que induciría el avance de la cuña marina y la salinización del acuífero.

El acuífero será protegido de toda infiltración que pueda causar su contaminación, así como de daños de su cubierta que puedan afectar las zonas de recarga. Por lo tanto se prohíbe la instalación de actividades que puedan generar aguas residuales. La construcción de pozos sépticos deberá hacerse en forma estanca evitando filtraciones hacia el subsuelo, aunque podrán instalar campos de infiltración en el suelo superficial.

ARTICULO 38. SUSCEPTIBILIDAD A LA EROSIÓN COSTERA.**4. Erosión costera entre La Boquilla y el Límite Norte del Distrito:**

El fenómeno de la erosión de playas entre La Boquilla y Palmarito se presenta en los sectores de La Boquilla y en Isla Cascajo.

En los extremos sur de las espigas de Punta Canoas y Arroyo de Piedra, en unas longitudes de 1.000 y 700 m respectivamente, se viene presentando un retroceso acelerado de las playas. En ambos casos la línea de costa es baja donde el oleaje incide con toda su intensidad sobre el frente de playa, la playa trasera y las dunas que se ubican paralelamente al borde costero.

Al norte de Arroyo de Piedra hacia Palmarito se define como una costa inconsolidada. Dentro de las escasas áreas que sufren actualmente la acción erosiva de la línea de costa se destaca la Isla Cascajo. Por presentarse como un saliente o cabo, dicho sitio soporta en todo tiempo la llegada de olas de considerable altura procedentes de mar abierto. Esas olas causan una continua erosión sobre el bajo arrecifal que forma la isla.

ARTICULO 56: DEL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO. Lo Constituyen áreas ubicadas dentro de su suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios., de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 58: SUELO RURAL DEL DISTRITO. Corresponde a sectores localizados en la siguiente forma: En las unidades de geomorfología denominadas colinas y lomas del Corregimiento de Punta Canoa localizada en el acuífero del mismo nombre.

ARTICULO 67: COMPOSICIÓN DEL SISTEMA DE VIAS ESTRUCTURANTES, VÍAS NACIONALES, REGIONALES Y SUBREGIONALES, SVN-SVR. Estas cumplen el papel de vías estructurantes de los usos del suelo definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

1.-Carretera de la Cordialidad (Ruta 90, Nacional). Hace parte de la Transversal o Troncal del Caribe que conecta entre sí a la región Caribe colombiana (Paraguachón límites con Venezuela, Maicao, Riohacha, Santa



Marta, Barranquilla, y Cartagena). Ésta entra al distrito por el norte y a la ciudad, por la región de Los Pozones. Es el sistema más importante en cuanto a la integración del distrito con la región y con el país.

ARTICULO 205: TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN. Se refiere y aplica en aquellas áreas del suelo de expansión cuyo plan maestro de acueducto, alcantarillado y dotación de servicios ha sido proyectado dentro del mediano y largo plazo del presente plan. Además, para aquellas áreas del suelo suburbano que cumplan con los requerimientos de saneamiento básico exigidos por la Ley 388/97.

ARTICULO 294: SUELO RURAL. En esta categoría se encuentran los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos exclusivamente agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. En este suelo se encuentran:

1. Suelo rural en el ámbito norte: correspondientes a las áreas de Arroyo de Piedra, Arroyo Grande, Bayunca y Pontezuela, dentro de las cuales gran parte de las unidades geomorfológicas de las lomas y colinas se conservan como suelo rural para usos de este tipo y en donde, en todo caso, se procurará la protección del acuífero de Arroyo Grande, delimitado cartográficamente por Cardique.



CARTAGENA DE INDIAS - COLOMBIA
DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL

AVALUO LOTE RURAL
Corregimiento "PUNTA CANOA"
Área = 25.500 M2

ANEXO;
POSIBILIDADES DISTRITO



CARTAGENA DE INDIAS – COLOMBIA

Ubicada al norte de Colombia a orillas del mar Caribe.

Es la capital del departamento de Bolívar .

La quinta ciudad del país en población e importancia.

Desde 1991 es un Distrito Turístico y Cultural.

Es el epicentros turístico más importantes de Colombia.

El segundo centro urbano en importancia en el Caribe colombiano, después de Barranquilla.





CARTAGENA DE INDIAS – COLOMBIA

Año de Fundación: 1.533

Población: 1.200.000 habitantes

Clima: Tropical Húmedo

Humedad Relativa: 90%

Acceso: Vía aérea, marítima, fluvial y terrestre.

Localización: 10° 26' latitud Norte, 75° 33' Longitud Oeste

Altitud: 2 mts. sobre el nivel del mar

Extensión: 609.1 Km²

Moneda: Peso Colombiano





CARTAGENA DE INDIAS

Principal puerto de contenedores y de cruceros.
Cuenta con un importante foco industrial en la Zona Industrial de Mamonal y una completa infraestructura logística y portuaria que la hace altamente competitiva.







CARTAGENA DE INDIAS - COLOMBIA
DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL

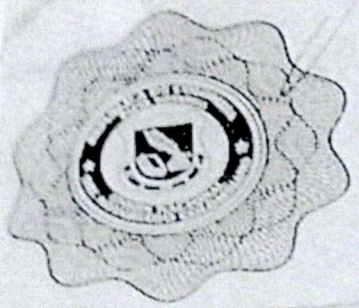
AVALUO LOTE RURAL
Corregimiento "PUNTA CANOA"
Área = 25.500 M2

ANEXO PLANOS + CD;

- **PLANO AUTOCAD GPS**
- **LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO SITU**
- **DISCO COMPACTO = VIDEOS + PRESENTACION + PLANOS**

1338
10/27/2001

AA 5072837



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA: (global) 060-185970. --
CODIGO CATASTRAL : (global) 011500 2000 98000

UBICACION DEL PREDIO

MUNICIPIO CARTAGENA / DEPARTAMENTO: BOLIVAR URBANO (X)
DIRECCION: LOTE DE TERRENO (CASERIO PUNTA CANOAS), *****
DATOS DE LA ESCRITURA:

ESCRITURA PUBLICA: 1338 / DIA: 27 / MES: julio
AÑO: 2001 DE LA NOTARIA: CUARTA DEL CIRCULO DE CALI *****

NATURALEZA DEL ACTO

SEGREGACION, CUANTIA \$0,00 *****
\$S.942.500,00 *y*****
101 - COMPRAVENTA, CUANTIA:

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

MELBA NELLY FLOREZ GIL, C.C. 31.279.626 DE CALI / MURIEL ROSARIO
DE JESUS / C.C. 30.759.013 DE ARJONA - BOLIVAR - - - -

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE CALI

ESCRITURA NUMERO: MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO (1338) - - - -
FECHA DE OTORGAMIENTO: JULIO VEINTISIETE (27) DE DOS MIL UNO (2001)

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, ante mí **PEDRO JOSE BARRETO VACA, NOTARIO (4o) CUARTO DEL CIRCULO DE CALI**, compareció la señora **MELBA NELLY FLOREZ GIL**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.279.626 de Cali, obrando en nombre propio hábil para contratar y obligarse, manifestó: **PRIMERO:** Que es **dueña y poseedora** de: Un lote de terreno ubicado en el caserío de Punta Canoa, jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolivar, lote con área de **ciento cincuenta mil metros cuadrados (150.000 M2)**, determinado por los siguientes linderos: Del punto A al punto B en dirección suroes

292

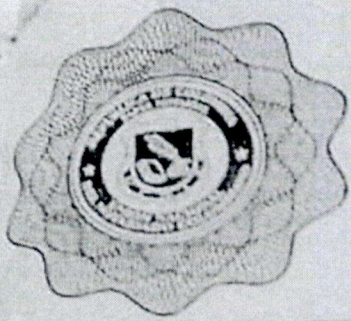
en 84.96 metros con predio de Pablo Antonio Vacca, del punto B al punto C en dirección sudeste en 250.00 metros con predio de Fernando Navarro, del punto C al punto D en dirección suroeste en 376.94 metros con predio de Fernando Navarro, del punto D al punto E en dirección noreste en 257.80 metros con predio de Pablo Antonio Vacca, del punto E al F - 12 en dirección sureste en 499.14 metros con predio de Pablo Antonio Vacca, del punto F - 12 al punto G en dirección este en 104.29 metros con predio de Marco Tulio Pino, del punto G al punto H en dirección noroeste en 545.02 metros con Finca la Fanfarrona, del punto H al punto I en 116.18 y del punto I al punto J en 79.42 metros en dirección noreste con Finca la Fanfarrona, y del punto J al punto A y encierra en dirección noroeste en 489.99 metros con la Finca Mi Refugio. *****

- **SEGUNDO:** Que adquirió el(los) Inmueble(s) por compra hecha al señor Pablo Antonio Vaca Murcia, mediante escritura pública No. 1337 del veintisiete (27) de julio de dos mil uno (2001) de la Notaría Cuarta de Cali, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, al folio de matrícula inmobiliaria global No. **060-185970.** *****

TERCERO: Que por medio del presente instrumento publico y haciendo la respectiva segregación material del predio descrito en el punto primero de esta escritura, transfiere(n) a titulo de venta real y enajenación perpetua a favor de **MURIEL ROSARIO DE JESUS VERBEL MARTINEZ,** los derechos de dominio y posesión sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, ubicado en el caserío de Punta Canoa, jurisdicción del municipio de Cartagena, departamento de Bolívar, lote con área de **veinticinco mil quinientos cincuenta metros cuadrados (25.550 m2),** determinado por los siguientes linderos: Del punto C´ al punto D en dirección sureste en 302.34 metros con predio de Fernando Navarro, del punto D al punto E en 257.80 metros al noreste con predio de Pablo Antonio Vaca, del punto E al punto C´ y cierra en 200.39 metros al noroeste con predio de Melba Nelly Florez. No obstante la mención de la cabida y linderos,

74

AA 5072836



venta se hace como cuerpo cierto.
CUARTO: Que hecha la venta anterior el(la) los) compareciente(s) vendedor(a-es) se reserva(n) el resto del predio, así LOTE con área de **ciento veinticuatro mil quinientos cincuenta metros cuadrados**

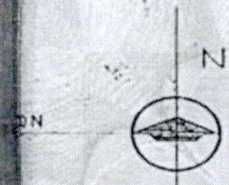
(124.550 M2), determinado por los siguientes linderos: Del punto A al punto B en dirección suroeste en 84.96 metros con predio de Pablo Antonio Vacca, del punto B al punto C en dirección sudeste en 250.00 metros con predio de Fernando Navarro, del punto C al punto C' en dirección suroeste en 74.6 metros con predio de Fernando Navarro, del punto C' al punto D en dirección sureste en 200.39 metros con predio vendido a Muriel Rosario de Jesus Verbel Martinez, del punto E al F - 12 en dirección sureste en 499.14 metros con predio de Pablo Antonio Vacca, del punto F - 12 al punto G en dirección este en 104.29 metros con predio de Marco Tulio Pino, del punto G al punto H en dirección noroeste en 545.02 metros con Finca la Fanfarrona, del punto H al punto I en 116.18 y del punto I al punto J en 79.42 metros en dirección noreste con Finca la Fanfarrona, y del punto J al punto A y encierra en dirección noroeste en 489.99 metros con la Finca Mi Refugio.

- QUINTO: Manifiesta(n) además el(la)(los) vendedor(a)(es) que el inmueble que vende(n) se encuentra libre de todo gravamen, presta pendiente, hipotecas, embargo judicial, condiciones resolutorias y en general de toda limitación del dominio. En todo caso la vendedora se compromete a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de ley.

SEXTO: El precio de el((los) inmueble(s) que se transfiere(n) por este instrumento es la suma de **OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$8.942.500,00)** que la vendedora declara tener recibidos de manos de el(la-los) comprador(a-es) en dinero efectivo y a completa satisfacción.

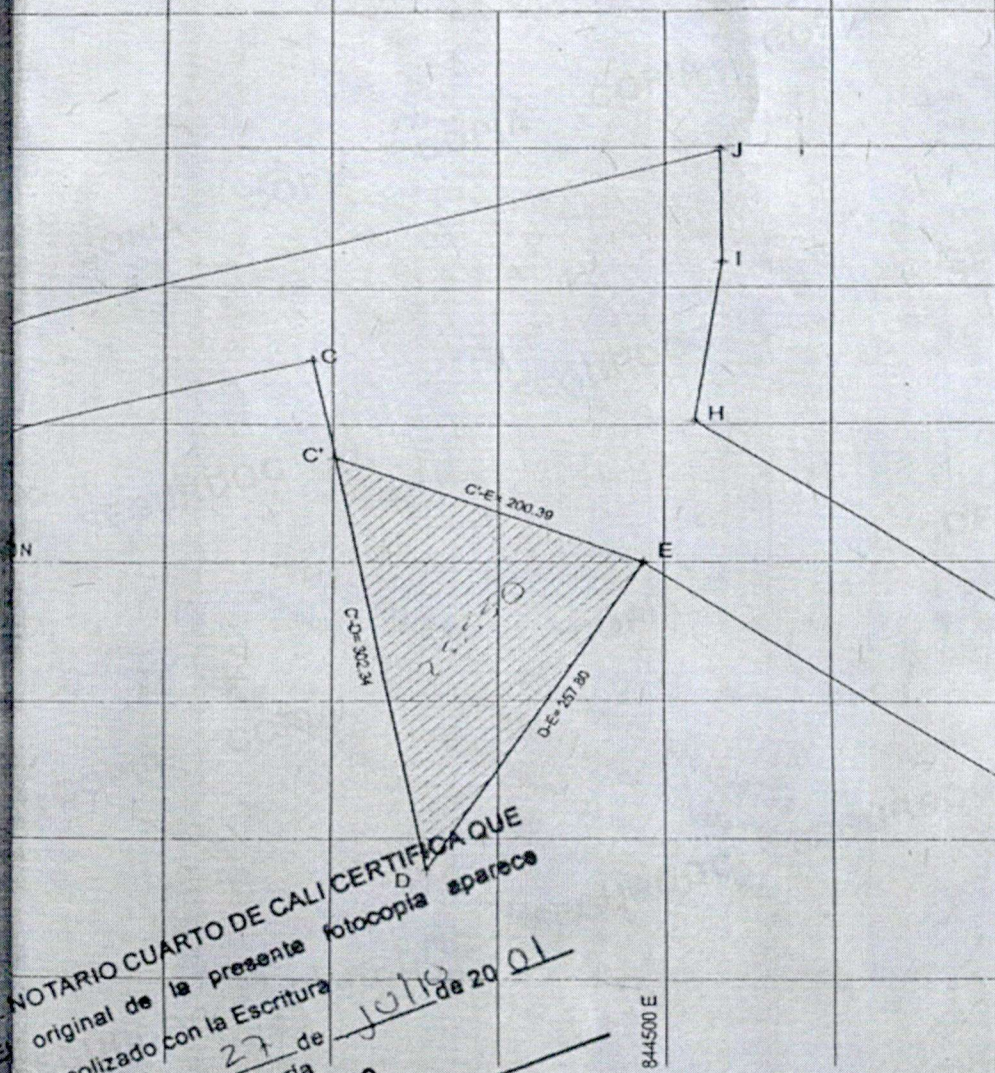
Presente(s) **MURIEL ROSARIO DE JESUS VERBEL MARTINEZ,**

294



Poligono Area Neta Lote 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	Distancia en mts.
C'	844301.667	1860574.506	302.34
D	844358.787	1860277.32	257.80
E	844487.478	1860499.54	200.39
C'	844301.667	1860574.506	

Area Bruta Poligono C',D,E,C' = 25 550.00 m2



EL NOTARIO CUARTO DE CALI CERTIFICA QUE
 El original de la presente fotocopia aparece
 protocolizado con la Escritura
 No. 1338 de 27 de Julio de 2001
 Otorgada en esta Notaria
 Cali, 14 MAR. 2018



Planta Lote 3
 Esc. 1:2500

PLANCHAS No.

3

CONTIENE Lote 3 Desenglobe Lote 3

Esc.: 1:2500

Fecha: Julio de 2001

REVISIONES

No.	FECHA

Desenglobe
 Plancha Caraca Cartagena

Obras:

Señora

JUEZ QUINTA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
LISSETHE PAOLA RAMIREZ ROJAS
E. S. D.

Ref : PROCESO EJECUTIVO
DTE: VICTOR HUGO PARDO
DDA: MURIEL ROSARIO DE JESUS VERBEL MARTINEZ
RADICACION 2016-00097

OF. EJEC. CIVIL. MPAL.
11/07/16 10:43:37:04
[Handwritten signature]

GERARDO PEREZ MURICIA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.170.874, Abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional No. 68.167 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la demanda en el proceso de la referencia, estando dentro de la oportunidad procesal, por medio del presente escrito me permito **OBJETAR EL AVALUO** presentado por el señor Víctor Raúl Martínez Astudillo y aportado por la parte actora, de acuerdo a lo previsto en el artículo 228 del Código General del Proceso, toda vez que no se compadece con la realidad del valor comercial del predio al cual se refiere por las siguientes razones:

1. El inmueble embargado está localizado en el área de mayor valorización del distrito de Cartagena, conocido como EL ANILLO VIAL, VIA AL MAR, que conduce de Cartagena a Barranquilla, toda vez que el estrato 6 de la ciudad se está desarrollando en ese sector.

Se han construido los mejores proyectos urbanísticos, hoteles, colegios, resorts y condominios de la ciudad, tales como el Hotel Karibaná, Barceló, Best Western, Condominios tales como Palma Real, Barcelona de Indias, Volare Mare, entre otros; donde el metro cuadrado construido está por encima de los \$ 6'000.000, como lo demuestro con la oferta que hace FINCA RAIZ y que adjunto al presente escrito.

El pasado 28 de julio del año en curso se inauguró el Viaducto de la Paz, considerado el más largo del país. Esa obra hace parte de la Concesión Cartagena-Barranquilla, cuyo financiamiento estuvo estructurado por Goldman Sachs (GS) uno de los grupos de banca de inversión y de valores más grande del mundo, lo que hace que sea el polo de desarrollo turístico y habitacional más importante de Cartagena, en su primera etapa está localizado a poca distancia del inmueble objeto del avalúo.

2. En el año 2007, la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ**, efectuó avalúo del inmuebles objeto del presente proceso y de los predios aledaños a éste, teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico e infraestructura de la zona que para esa fecha, no era la misma que la que hoy presenta, estimando el metro cuadrado de dichos predios en la suma de \$50.000 el metro cuadrado, como lo demuestro con el informe que contiene las mismas fotos, el mismo plano del avalúo presentado por el perito aportado por la parte demandante y que adjunto como prueba de lo manifestado .

Al momento del avalúo a que hago alusión, el predio de propiedad de mi mandante, era de propiedad de la señora Melba Flores, relacionada en la página 4 del citado avalúo, en la cual aparecen los propietarios de los inmuebles, persona ésta que le vendió el área hoy embargada a mi representada.

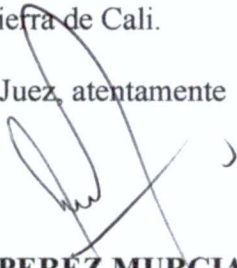
El perito hace unas apreciaciones, en la cual considera que el aporte del lote a un proyecto, las ganancias adicionales al entregar el lote en bruto al proyecto, costos proyecto a futuro, se calcula sobre venta del proyecto, concluyendo que el valor por metro cuadrado del lote es de QUINCE MIL SEIS CIENTOS VENTE PESOS (\$ 15.620); por tal motivo, considero en tal sentido, que el avalúo aportado al presente proceso se encuentra desactualizado, por tanto, no se podrá tener en cuenta a la realidad actual, pues basta mirar la fecha del mismo para dar por un hecho que han ONCE (11) años de haberse realizado el peritazgo que determino el precio del predio objeto del embargo, sin lugar a dudas, necesariamente ha sufrido un incremento en la valorización, además deberá tenerse en cuenta para el caso que nos ocupa, que la infraestructura y el desarrollado de la zona de la ubicación del terreno ha cambiado.

Por lo anteriormente expuesto, amparándome en los artículos 227, 228 del código General del proceso presento Contradicción al dictamen aportado por la parte actora y solicito a la Señora juez, oficie a la "**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ**" quien actualmente se localiza en la Carrera 15 # 119-43 oficina 507 Teléfono 6123378 de la ciudad de Bogotá para que se sirva actualizar el avalúo que efectuó en el año 2007 o realizar otro avalúo al predio objeto de la Litis a costa de mi representada, de lo contrario esta será aportada por el suscrito dentro del término conferido por usted señora Juez, para la cual le solicito se sirva conceder el termino que usted estime teniendo en cuenta la ubicación del inmueble.

Adjunto: Avalúo realizado por **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA**, Oferta que hace **FINCA RAIZ** de predios en el sector de **PUNTA CANOA** donde ésta localizado el lote objeto del embargo en el presente proceso.

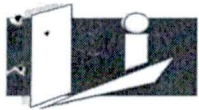
Notificaciones: recibo las notificaciones en la siguiente dirección: Calle 11 No 3 – 67 of. 808 del edificio Sierra de Cali.

De la Señora Juez, atentamente



GERARDO PEREZ MURCIA
T. P. No. 68.167 del C. S. de la J.
C. C. No. 19.170.874

Señor
NOTARIO DEL CIRCULO DE CALI
E. S. D.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALUÓ COMERCIAL

LOTES URBANOS

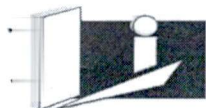
TERRENOS PUNTA CANOA

CARTAGENA

BOLÍVAR

SEPTIEMBRE DE 2007

8105

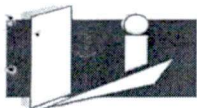


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN
2. ASPECTOS JURÍDICOS
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
5. METODOLOGÍA
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR
8. AVALUÓ COMERCIAL



1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 SOLICITANTE : BRIGHAM ANDINA LTDA.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Lotes urbanos sin desarrollar.
- 1.3 TIPO DE AVALUÓ : Comercial.
- 1.4 NOMBRE DEL PREDIO : Lote A 2
Lote A 4
Lote A
Lote B
Lote La Chiquita
Lote No. 1
- 1.5 LOCALIZACION : Los predios se ubican en el Caserío Punta Canoa Corregimiento de la Boquilla Municipio de Cartagena.
- 1.6 MUNICIPIO
- 1.7 DEPARTAMENTO : Cartagena.
- 1.8 DESTINACIÓN ACTUAL : Bolívar.
- 1.9 FECHA DE INSPECCIÓN : Ninguna.
- 1.10 FECHA DE INFORME : Agosto 14 de 2007.
: Septiembre 3 de 2007.



. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIOS:

Lote A 2:	Germania Gómez
Lote A 4:	Briham Andina Ltda
Lote A:	Alfredo Gutiérrez
Lote B:	Melba Flores
Lote La Chiquita:	Roberto E Guerrero
Lote No1:	Pablo Vaca

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Lote A 2: Escritura Publica No 2652 del 7 de diciembre de 2001 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.

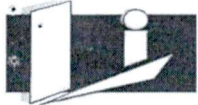
Lote A 4: Escritura Publica No 2802 del 26 de diciembre de 2001 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.

Lote A: Escritura Publica No 2803 del 26 de diciembre de 2001 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.

Lote B: Escritura Publica No 1337 del 27 de julio de 2001 de la Notaría 4a de Cali.

Lote La Chiquita: Escritura Publica No 806 del 11 de marzo de 1994 de la Notaría 1a de Cartagena.

Lote No.1: Escritura Publica No 3922 del 24 de Agosto de 1988 de la Notaría 55 de Bogotá D.C.



2.3 MATRICULA INMOBILIARIA:

Lote A 2:	060-187778
Lote A 4:	060-187780
Lote A:	060-185972
Lote B:	060-173175
Lote La Chiquita:	060-128360
Lote No. 1	060-185971

2.4 REGISTRO

CATASTRAL: No fue suministrado.

2.5 DOCUMENTOS

SUMINISTRADOS: Copias del folio de matrícula inmobiliaria y escrituras públicas.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



314

8

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Cartagena de Indias posee una población que supera los 900.000 habitantes. Es un importante centro turístico, puerto comercial, zona industrial y lugar de eventos internacionales.

Cartagena de Indias, ciudad de paz, festiva, amable y acogedora, es un destino lleno de historia: joya arquitectónica que vive como la ciudad Corazón del Caribe.

Ubicado sobre el mar Caribe en la costa norte de Colombia, con una de las bahías más hermosas de América, enmarcada por murallas que sirvieron de protección a sus tesoros. Conservando su tradición colonial ha permitido el desarrollo turístico, complementados por la belleza de sus paisajes y playas.

Cartagena de Indias, considerada por su arquitectura y valor histórico como Patrimonio de la Humanidad (UNESCO) desde 1984 con la denominación de Puerto, Fortaleza y Conjunto Monumental de Cartagena.

Consta de un aeropuerto Internacional Rafael Núñez y el más importante puerto marítimo del Caribe.

Con una temperatura promedio de 26°C en un clima semihúmedo, Altitud 1 Msnm y con un mar de temperaturas calidas todo el año.

La manera más fácil y cómoda de llegar es por vía aérea con vuelos directos desde Bogotá que arriban en 60 minutos; también hay vuelos diarios directos desde Bucaramanga, Cali, Medellín, San Andrés. En cuanto a los vuelos directos



Internacionales pueden realizarse desde Estados Unidos (Miami, Houston y New York), México, Guatemala, Panamá, Cuba, Costa Rica, Venezuela y España. Cartagena cuenta con el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez, ubicado a sólo 20 minutos del sector turístico-hoteler, 12 minutos de la Zona Norte y a 10 minutos del centro amurallado. Las líneas aéreas nacionales que llegan a diario son Avianca, Aires, Aerorepública. Las internacionales son Copa Airlines, American Airlines y charters adicionales que llegan cada semana.

3.2 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

La zona posee un uso comercial turístico e industrial.

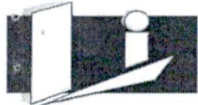
3.3 VÍAS DE ACCESO

El Anillo Vial que comunica a Cartagena con Barranquilla y desviación en el kilómetro 8 en vía pavimentada e iluminada a 4 kilómetros de Punta Canoa.

Es un sistema de autopista para tráfico rápido, con vías paralelas de servicios que deben permitir circulación directa y conexión con los diferentes sectores de la zona; En su etapa actual o primera etapa se mantendrá la calzada existente posteriormente se complementara con la doble calzada de tráfico rápido, con separador central.

3.4 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de los servicios públicos contiene las redes matrices e instalación de acueducto, alcantarillado sanitario, fluvial, manejo de basuras, y energía eléctrica y buen servicio de transporte público urbano.



3.5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DECRETOS

La zona norte pertenece al Distrito Turístico de Cartagena, Esta reglamentado por el acuerdo No. 14 del concejo de Cartagena de Indias con fecha del 25 de marzo 1994, por el cual se rige el plan maestro de ordenamiento para esta zona.

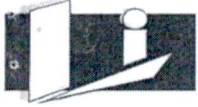
Estas normas son el instrumento de planificación, que definen las políticas y precisan las reglas urbanísticas necesarias para orientar el uso del suelo y lograr un desarrollo armónico e integral consecuente con el turismo internacional del caribe. Entre los cuales tiene los siguientes usos:

Principales:

- Hoteles
- Casino
- Conceptos Deportivos
- Centros Comerciales

Complementarios:

- Conjuntos residenciales
- Condominios
- Servicios comunitarios a nivel residencial.



317
11

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

Se trata de un globo de terreno de 141 Hectáreas y con un frente al mar caribe de 1.340 metros de playa virgen aproximadamente, con una topografía con pequeñas elevaciones y un terreno consolidado y peninsular, con una altitud mínima de 7 metros sobre el nivel del mar y una máxima de 87 metros sobre el nivel del mar.

La importancia de tener un terreno con un área mayor de 100 Hectáreas importante permite obtener todos los máximos beneficios del reglamentario del POT.

4.2 CERRAMIENTO

El terreno cuenta con cerramiento perimetral parte en cerca poste y alambre y cercas vivas.

4.3 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble objeto de avalúo dispone de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto



5. METODOLOGÍA

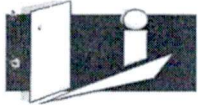
Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cual de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.



En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

MÉTODO DE MERCADO

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación, área, calidad de acabados interiores, número de líneas telefónicas, número de baños, alturas, estado de conservación y destino económico.

MÉTODO DE LA RENTA

El método de la renta o del ingreso consiste en estimar el valor comercial del inmueble a partir del canon de renta (bruta), el cual se divide entre el porcentaje de rentabilidad que arroja el estudio de mercado en renta.



320

14

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

6.1 La localización general del inmueble en un sector al Norte del Municipio de Cartagena, zona caracterizada por presentar una actividad múltiple que mezcla los usos, turísticos, comerciales, institucionales y residenciales.

6.2 Situado en área Metropolitana de Cartagena, a 14 minutos de la Torre del Reloj, acceso con vías Pavimentadas e iluminadas de excelente calidad.

6.3 Fácil acceso a dos Aeropuertos Internacionales.- Cartagena, 7.5 millas al norte el Aeropuerto Internacional Rafael Núñez. y a Barranquilla 53.7 millas el Aeropuerto Internacional Ernesto Cortizos.

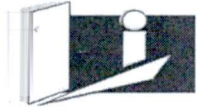
6.4 Concepto arquitectónico de Alta densidad de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbanístico de Cartagena.

6.5 Valorización, la mas alta de la zona, ubicación geográfica Privilegiada., Terreno Continental, Único terreno con una gran extensión de tierra en la zona y playa.

6.6 La disposición de importantes vías de acceso que permiten la comunicación con diferentes puntos de la ciudad.

6.7 La reglamentación urbanística vigente para el inmueble, que permite el uso actual.

6.8 Las características físicas del terreno como cabida superficiaria, linderos, dimensiones, forma, topografía y ubicación dentro de la manzana y urbanización.



6.9 El valor comercial asignado esta relacionado con la cabida superficialia registrada en los documentos públicos suministrados por el solicitante.

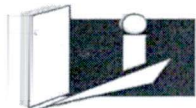
6.10 La oferta y demanda de inmuebles, en el sector y en zonas de alguna manera comparables.

6.11 El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

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

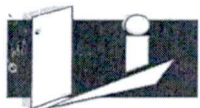
6.13 El valor asignado por LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

6.14 De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.



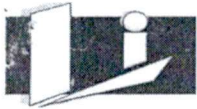
7. CERTIFICACIÓN DEL CONSULTOR

- Que LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., sus directivos y asociados, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa ó indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores profesionales y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.



CONTENIDO

1. INTRODUCCION
2. ASPECTOS JURIDICOS
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE
5. METODOLOGIA
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. CERTIFICACION DEL CONSULTOR
8. AVALUO COMERCIAL



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



325

19

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACION
- ANEXO FOTOGRAFICO



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



328

20

AVALUO COMERCIAL

LOTES URBANOS

TERRENOS PUNTA CANOA

CARTAGENA

BOLIVAR

SEPTIEMBRE DE 2007



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



327
21

PANORÁMICA HACIA EL MAR CARIBE



ENTRADA HACIA LOS TERRENOS



**ROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 612 33 78
Avenida (Carrera) 19 No. 108 - 45 Of. 402
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá, D.C.
Colombia**

338
22

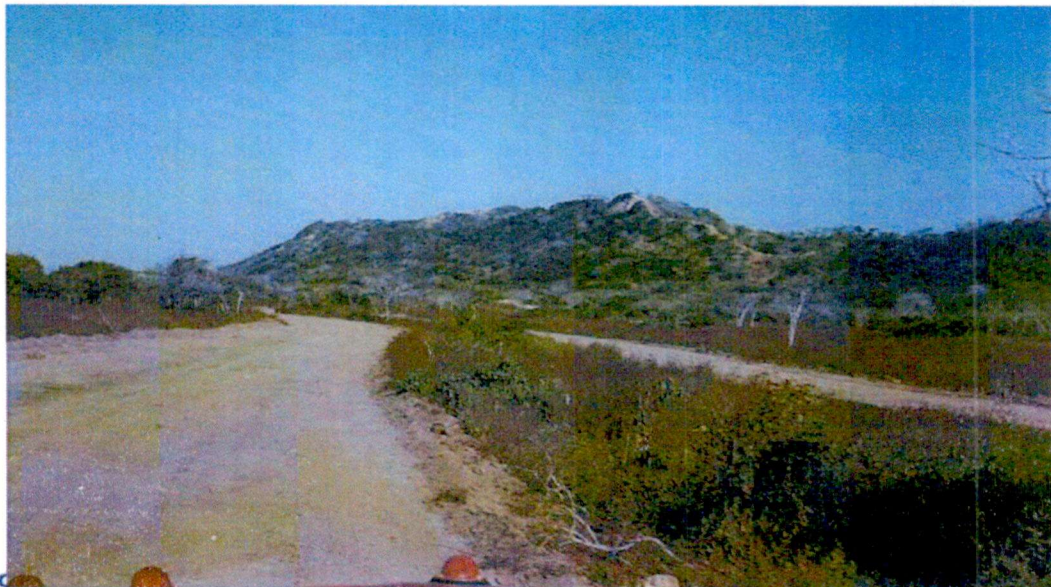


PANORÁMICAS DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA INTERNA DEL TERRENO



ENTRADA HACIA LOS TERRENOS



339
23



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PANORÁMICAS DEL TERRENO

PANORÁMICA HACIA LAS MONTAÑA



TOPOGRAFÍA DE LAS MONTAÑAS



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 612 33 78
Avenida (Carrera) 19 No. 108 - 45 Of. 402
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá, D.C.
Colombia

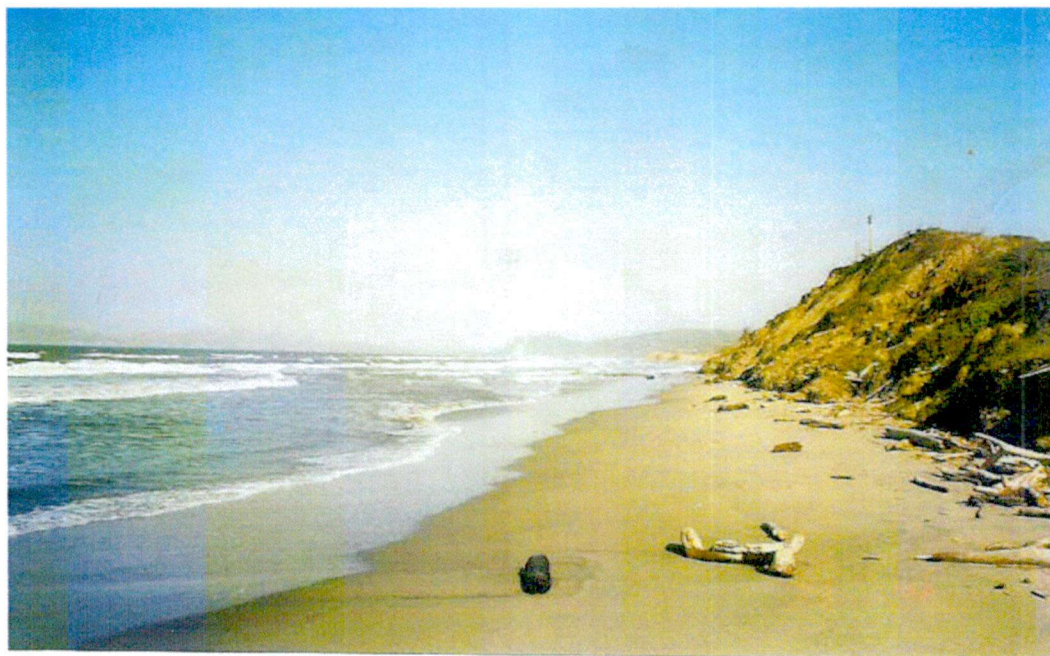


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



340
24

PANORÁMICA DE LA PLAYA HACIA EL NORTE DEL TERRENO



PANORÁMICA EN LA PLAYA HACIA LA CIUDAD DE CARTAGENA (SUR)



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 612 33 78
Avenida (Carrera) 19 No. 108 - 45 Of. 402
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá, D.C.
Colombia

341
25



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ACCESO VIAL



**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 612 33 78
Avenida (Carrera) 19 No. 108 - 45 Of. 402
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá, D.C.
Colombia

342
26



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PANORÁMICA HACIA LA BAHIA BARLOVENTO

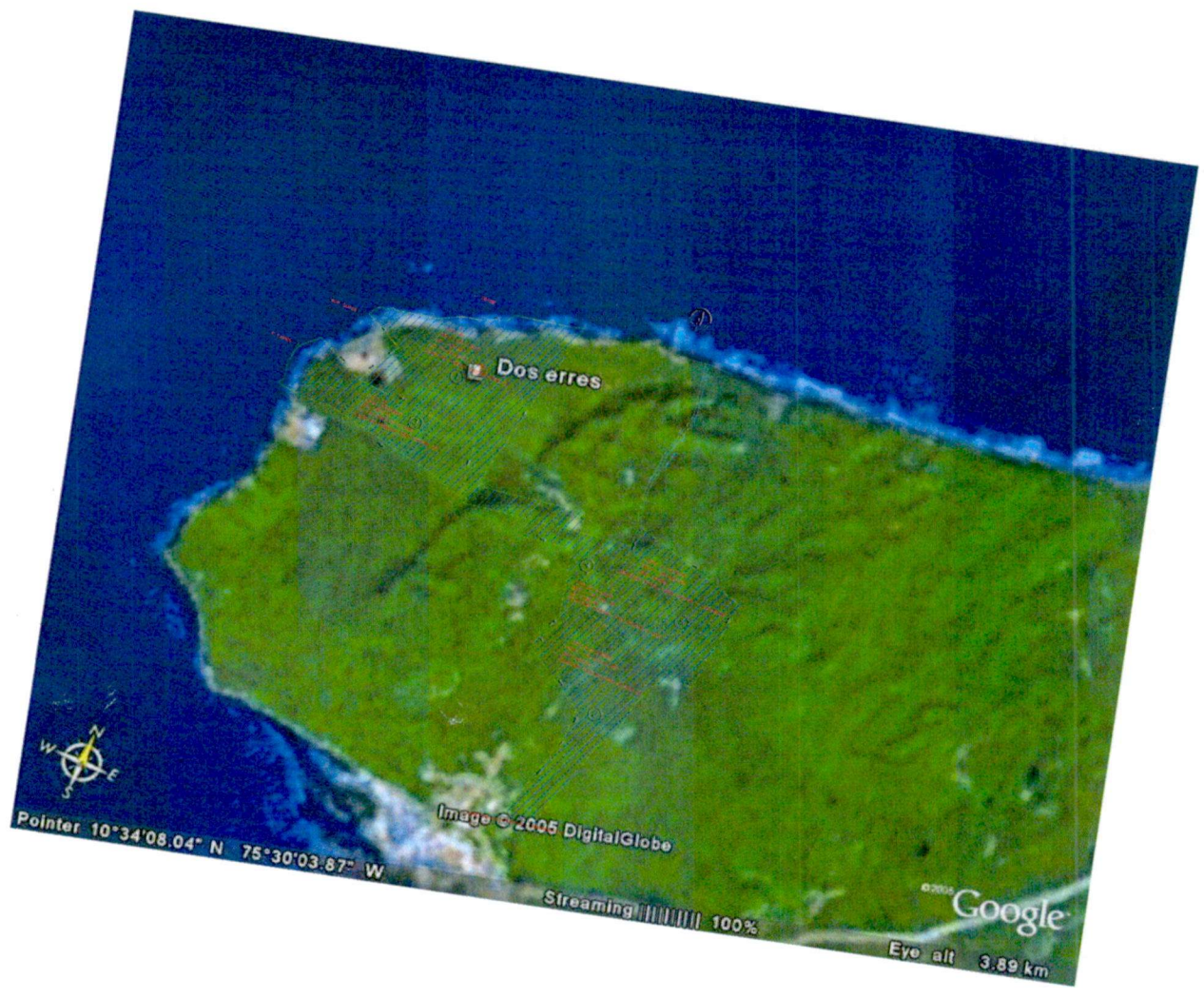


MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"

Telefax: 612 33 78
Avenida (Carrera) 19 No. 108 - 45 Of. 402
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá, D.C.
Colombia



PLANO DE LOCALIZACION



304
28

Inicio > Bolívar > Cartagena

3 Apartamentos en Venta en Punta Canoa - Cartagena

Barrios Superados: Providencia Centro Amurallado Historica Y Turistica Manga Pie De La Popa El Cabrero Manga Historica Y Turistica Castillo Grande Historica Y Turistica Crespo Torices Puerta De Las Americas Castiliogrande

Bolívar Cartagena De la Virgen y Turística punta canoa

Te ayudamos a buscar tu inmueble

Buscar por palabra

Tipo de oferta

Venta (nuevo y usado) (3)

Precio


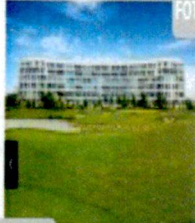

Desde \$

Hasta \$

Tipo de Inmueble

Lote (17)

Ordenar por PUBLICIDAD

- | | | | | | |
|---|----------|---|---------------------|------------------|----------|
|  | 10 FOTOS | Apartamento en Cartagena
Punta Canoa | 226,00 m2
3 hab. | \$ 1.380.000.000 | Comparar |
|  | 3 FOTOS | Apartamento en Cartagena
Punta Canoa | 175,00 m2
3 hab. | \$ 1.600.000.000 | Comparar |
|  | 9 FOTOS | Apartamento en Cartagena
Punta Canoa | 124,00 m2
2 hab. | \$ 840.000.000 | Comparar |

EXPOINMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN SANTA MARTA 2018 + FERIA DIGITAL

MÁS INFORMACIÓN AQUÍ

Blue7

Calle 75 No. 49-10

Gerardo Pérez Murcia
Abogado Titulado Unilibre

Señora

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS

AUG 23 '19 PM 4:50

E. S. D.

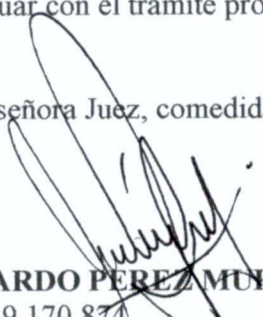
Row
31 F
OF. EJEC. CIVIL MPAL

Ref.: Proceso Ejecutivo
Dte.: **VICTOR HUGO PARDO**
Rad.: 021 - 2016 - 097 - 00

GERARDO PEEREZ MURCIA, persona mayor de edad, vecino de Cali, abogado titulado, en ejercicio, identificado con la C.C. 19.170.874, con T.P. No. 68.167 expedida por el C.S. de la J., estando dentro del término concedido por su despacho, mediante Auto 2 No. 3153 del 23 de julio de 2019, proferido dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito allegar a fin de que haga parte del proceso, el avalúo realizado por la Lonja Colombiana, a través de la perito evaluadora SORAYANET RUIZ CHAPARRO, identificada con la C.C. 31.911.012, con registro abierto de evaluadores No. AVAL 31911012; del predio del predio en el área suburbana del caserío PUNTA CANOA, corregimiento PUNTA CANOA, de la ciudad de CARTAGENA BOLIVAR.

Con la presentación del presente avalúo, de manera respetuosa le solicito a la señora Juez, continuar con el trámite procesal.

De la señora Juez, comedidamente,



GERARDO PEREZ MURCIA
C.C. 19.170.874
T.P. 68.167 del C.S. de la J.



3SS

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

**INFORME CORPORATIVO
VALUACIÓN INMUEBLE SUBURBANO
LOTE DE TERRENO**

1040819

DIRECCIÓN

PREDIO UBICADO EN ÁREA SUBURBANA A 500
METROS DEL CASERÍO PUNTA CANOA.

**CORREGIMIENTO PUNTA CANOA
CARTAGENA - BOLÍVAR - COLOMBIA**



PROPIETARIO

MURIEL VERBEL MARTÍNEZ

21 de agosto de 2019



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Ed. Banco de Bogotá, Of. 602
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com



356

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

VALORACIÓN PARA TRAMITES LEGALES

1040819

CLASIFICACIÓN DEL ACTIVO

INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE

LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN

**PREDIO UBICADO EN ÁREA SUBURBANA A 500
METROS DEL CASERÍO PUNTA CANOA.**

CARTAGENA - BOLÍVAR - COLOMBIA

SOLICITADO POR

MURIEL VERBEL MARTÍNEZ

PROPIETARIO

MURIEL VERBEL MARTÍNEZ

FECHA

21 de agosto de 2019



(+57) (2) 8801159

(+57) (2) 8895878

(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Ed. Banco de Bogotá, Of. 602

E-mail: comercial@lonjacolombiana.com

www.lonjacolombiana.com



357

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

INTRODUCCIÓN

MARCO INTERNACIONAL DE VALORACIÓN

El objetivo del International Valuation Standard Committee es asegurar que las normas internacionales de valoración (**IVS**) sean homogéneas con los requisitos de valoración establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), incluyendo las NIIF para el sector privado y las normas internacionales de contabilidad para el sector público. El IVSC intenta que las IVS y las normas de valoración que existen en los diferentes países se complementen y se apoyen mutuamente, no obstante estas diferencias pueden existir, y en ese caso el IVSC recomienda que las mismas sean puestas en conocimiento por los profesionales que realizan la valoración, del mismo modo que recomienda explicar claramente la metodología seguida en la valoración. **En cualquier caso, estas normas establecen qué deben hacer los valoradores más que cómo se deben aplicar los procedimientos o metodologías específicas, cuya solución depende de la capacidad del valorador para seleccionar las técnicas pertinentes y aplicar sus conocimientos.**

En la terminología contable, los activos son recursos controlados por una organización como resultado de eventos pasados y de los cuales se espera que fluyan algunos beneficios económicos futuros a la organización. Estos activos pueden ser tangibles o intangibles.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com



358

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

RESUMEN

El presente documento de **VALUACIÓN** fue elaborado por **LA LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ**, realizando un análisis metódico y técnico de los bienes, con el fin de estimar su valor de Mercado / Razonable.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el Valor del bien como son: Estado General, Localización, Servicios, Vida Útil, Tamaño, etc., integrados en a los métodos valuatorios de acuerdo a las normas vigentes como Res. 620 del 2008 del I.G.A.C y los Estándares de Valuación Internacional (IVS), se obtuvieron los siguientes resultados:

AVALÚO # : 1040819
 SOLICITANTE : **MURIEL VERBEL MARTÍNEZ**
 PROPIETARIO : **MURIEL VERBEL MARTÍNEZ**
 DIRECCIÓN INMUEBLE : PREDIO UBICADO EN ÁREA SUBURBANA
 A 500 METROS DEL CASERÍO PUNTA
 : CANOA.
 CORREGIMIENTO PUNTA CANOA
 CIUDAD : CARTAGENA
 DEPARTAMENTO - PAÍS : BOLÍVAR - COLOMBIA
 FECHA DE LA VALUACIÓN : 21-ago-19

ÍTEMS	ÁREA (M2)	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
<u>TERRENO</u>	25.550,00	\$ 139.900	\$ 3.574.445.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 3.574.445.000
APROXIMACIÓN A MILLONES			\$ 3.574.000.000

ZORAYANET RUIZ CHAPARRO
GÉRENTE

R. N. A. DE LA S. I. C. N° 05 204035 - R. N. A. # 3938 - RAA # AVAL-31911012



(+57) (2) 8801159
 (+57) (2) 8895878
 (+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
 E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

5



360

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

1.6. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

CLASE DE ACTIVO : INMUEBLE
 TIPO DE INMUEBLE : LOTE DE TERRENO
 USO ACTUAL : LOTE SIN DESARROLLAR.
 DESTINACIÓN ECONÓMICA : LOTE DE TERRENO PARA DESARROLLO
 DE PROYECTO RESIDENCIAL Y
 TURÍSTICO
 DIRECCIÓN : PREDIO UBICADO EN ÁREA SUBURBANA
 A 500 METROS DEL CASERÍO PUNTA
 CANOA.
 CORREGIMIENTO : PUNTA CANOA
 LOCALIDAD : DE LA VIRGEN Y TURÍSTICA
 MUNICIPIO : CARTAGENA
 DEPARTAMENTO : VALLE DEL CAUCA
 PAÍS : COLOMBIA

1.7. TITULACIÓN

ESCRITURA PUBLICA : No. 1.338
 FECHA 27-jul-01
 NOTARIA 4 DE CALI
 MATRICULA INMOBILIARIA : 060-186811
 NUMERO PREDIAL : 000100021295000
 CÓDIGO ÚNICO : 130010001000000021295000000000

NOTA: Esta descripción NO constituye Estudio Jurídico de Títulos y por lo tanto debe tomarse como una simple información sobre el predio. Se asume en el avalúo, que el inmueble no tiene inconvenientes para una transacción normal.

1.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**1.8.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

NORTE : MAR CARIBE
 SUR : CASCO URBANO PUNTA CANOA
 ORIENTE : VÍA INTERNA, DB CARTAGENA, VOLARE
 MARE.



(+57) (2) 8801159
 (+57) (2) 8895878
 (+57) 315528 39 31
 Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
 E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com



361

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

OCCIDENTE : MAR CARIBE**1.8.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES**PONTEZUELA
ARROYO DE PIEDRA
LA BOQUILLA**1.8.3. USOS - ACTIVIDADES PREDOMINANTES**TURÍSTICO - CASAS CASCO URBANO -
CASAS TÍPICAS DE FINCAS.**1.8.4. TIPOS DE EDIFICACIONES**CASAS DE VIVIENDA (CASCO URBANO) -
CASAS DE FINCAS.**1.8.5. HITOS DE REFERENCIA DEL SECTOR**APROXIMADAMENTE 500 M. DEL CASCO
URBANO DE PUNTA CANOA.**1.8.6. VÍAS DE ACCESO O INFLUENCIA DEL SECTOR****1.8.6.1. VÍAS:** VÍA PRINCIPAL QUE COMUNICA A
CARTAGENA CON BARRANQUILLA**1.8.6.2. ESTADO:** PAVIMENTADAS E ILUMINADAS DE
EXCELENTE CALIDAD. -VÍA DOBLE
CALZADA CON SEPARADOR CENTRAL,
TRAFICO RÁPIDO

(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31
Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com



36

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

1.9. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

1.9.1. GENERALIDADES

LOCALIZADO EN UN SECTOR AL NORTE DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA, ZONA CARACTERIZADA POR PRESENTAR UNA ACTIVIDAD MÚLTIPLE QUE MEZCLA LOS USOS, TURÍSTICOS, COMERCIALES, INSTITUCIONALES Y RESIDENCIALES, ZONA DE ALTA VALORIZACIÓN, UBICACIÓN GEOGRÁFICA PRIVILEGIADA,

1.9.2. CABIDA SUPERFICIARIA

ÁREA TOTAL TERRENO 25.550,00 M2

DOCUMENTOS: CERTIFICADO DE TRADICIÓN N° 060-186811 IMPRESO EL 03 DE SEPTIEMBRE DE 2018.

Por no existir plano con agrimensura, el área debe considerarse como aproximada.

1.9.3. LINDEROS GENERALES DEL PREDIO

NORTE : APARECEN EN
SUR : LAS RESPECTIVAS
ORIENTE : ESCRITURAS DE
OCCIDENTE : COMPRA - VENTA

1.9.4. TOPOGRAFÍA:

CON PEQUEÑAS ELEVACIONES

1.9.5. FORMA GEOMÉTRICA:

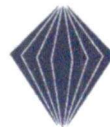
TRIANGULAR



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

9



363

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

1.9.6. FRENTE - FONDO Y SU RELACIÓN

FRENTE: Promedio 1.340,00 Metros
FONDO: Promedio 19,07 Metros
RELACIÓN: 1: 0,01

1.9.7. REGLAMENTACIÓN DE USOS DEL SUELO.

PLAN DE ORDENAMIENTO : POT
FECHA : 25-mar.-94
ACUERDO : 0014
USO : ACTIVIDAD TURÍSTICA, RESIDENCIAL,
INSTITUCIONAL, RECREATIVA, VIVIENDA
TEMPORAL.

COMPATIBLE : ACTIVIDAD PORTUARIA 1,
AGROINDUSTRIAL, COMERCIAL 1,
COMERCIAL 2, INDUSTRIAL 1

COMPLEMENTARIO : ACTIVIDAD PORTUARIA 2, ACTIVIDAD
PORTUARIA 3*, INDUSTRIAL 3*,
INSTITUCIONAL 1, INSTITUCIONAL 2

RESTRINGIDO : INSTITUCIONAL 3, INSTITUCIONAL 4

PROHIBIDO : ACTIVIDAD PORTUARIA 4, COMERCIAL
3, COMERCIAL 4



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31
Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

10



364

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

SUELO SUBURBANO

En los predios ubicados en las áreas de actividad industrial turística localizadas en Suelo Rural Suburbano, declaradas en este ordenamiento como zonas de Desarrollo Turístico Prioritario al tenor del artículo 18 de la Ley 300 de 1996, podrán desarrollarse proyectos de hotelería, vivienda campestre y/o condominios turísticos con la intensidad de uso autorizada para cada área de actividad según las normas que conforman este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. En este caso, con el fin de lograr un equilibrio con la situación del mercado para los efectos turísticos de que trata la Ley 300 de 1996, artículos 16 y 17, logrando mantener la competitividad del sector, el área potencial adicional de edificación a ser estimada en el cálculo de que trata el numeral 2 del artículo 6 del decreto 1599 de 1998, será la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que el propietario o promotor presenta ante las autoridades distritales y que se enmarque dentro de la nueva norma que se permite en la respectiva localización, y la cantidad de metros cuadrados de la norma anterior.

USO PRINCIPAL

ACTIVIDAD TURÍSTICA: Hoteles, Apartahoteles y en general establecimientos turísticos de alojamiento.

RESIDENCIAL: En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura mas altillo, con el fin de permitir mayor flexibilidad en los diseños arquitectónicos, siempre y cuando se cumpla con los aislamientos establecidos en el presente Acuerdo. En ningún caso se podrá exceder el índice de construcción establecido. Las áreas destinadas a campos de golf podrán ser utilizadas como área libre del proyecto. Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayunca-Pontezuela se regirán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.

VIVIENDA TEMPORAL: Vivienda Temporal.



(+57) (2) 8801159

(+57) (2) 8895878

(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá

E-mail: comercial@lonjacolombiana.comwww.lonjacolombiana.com

11



365

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

USO COMPATIBLE

ACTIVIDAD PORTUARIA 1: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones menores dedicadas al transporte de personas y/o actividades deportivas acuáticas, embarcaderos, puertos turísticos, deportivos, marinas, clubes náuticos y los de cabotaje menor.

AGROINDUSTRIAL: Labores agrícolas, horticultura, floricultura y pasto, animales de labores, ganadería, aves de corral, apiarios, acuicultura, explotaciones forestales, camaroneras.

COMERCIAL 1: VENTA DE BIENES: Tienda de barrio (artículos de consumo inmediato) salsamentaría, cigarrerías, bizcocherías, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopiadora, librerías, fuente de soda, heladerías, floristerías, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salón de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda. **VENTA DE SERVICIOS:** Estudios profesionales y oficinas personales anexos a vivienda, cerrajerías, remontadoras.

COMERCIAL 2: VENTA DE BIENES: Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas). **VENTA DE SERVICIOS:** Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.

INDUSTRIAL 1: Fabricación de dulces caseros, repostería. Cestería, cerámica. Actividades de edición, encuadernadoras. Talleres de modistería, orfebrería, tapicería de muebles, ortopedia.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31
Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com



366

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

USO COMPLEMENTARIO

ACTIVIDAD PORTUARIA 2: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de carga excepto hidrocarburos y combustible. Se incluyen en esta actividad los puertos pesqueros, los astilleros y buques escuela

ACTIVIDAD PORTUARIA 3*: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.

* Sólo se pueden desarrollar en la "CENTRALIDAD PORTUARIA MULTIMODAL" localizada en la isla de Barú.

INDUSTRIAL 3*: Cervecería, procesadoras de pescado, Procesadoras de sal y azúcar, Álcalis e industria de cloro, Textiles, Destilerías, Industrias lecheras, Fábrica de grasas y jabones, Industria de papel y pulpa, Industria de cuero, Fabricación de metales, Lavanderías, Fabricación de cementos, Plaguicidas, Mataderos, Ensamble de automóviles, Fabrica de pinturas, Fábrica de plásticos, Fábrica de colas y pegantes, Fabricación de vidrios y productos de vidrio en general, Industrias de aluminio, Industria de fertilizantes Nitrogenados, Asbesto, Acero, Explosivos, Plantas de Energía con carbón, Planta de energía nuclear, Descerezaación y fermentación de café, Muelles carboníferos, Productos farmacéuticos, Grasas y jabones, Fabricación de llantas, Plantas de Coke, Refinería de petróleo.

* Sólo se pueden desarrollar en la "CENTRALIDAD PORTUARIA MULTIMODAL" localizada en la isla de Barú.

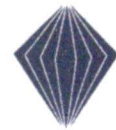
INSTITUCIONAL 1: Asistencial: Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales. Educativo: Guardería, jardín infantil, educación preescolar. Seguridad: Puesto de policía, CAI, puesto militar. Culto: Capilla, sala de culto. Recreativo: Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

13



367

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

INSTITUCIONAL 2: Asistencial: Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso. Educativo: Colegio(Primaria, Bachillerato), centro de educación tecnológico, seminario. Administrativo: JAL, embajada, consulado, notaria, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía. Cultural: Teatro, auditorio, museo, biblioteca. Seguridad: Subestación o estación militar o de policía, bombero. Culto: Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación. Recreativo: Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal I.

USO RESTRINGIDO

INSTITUCIONAL 3: Asistencial: Hospital, Clínica general. Educativo: Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico. Administrativo: Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte. Cultural: Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de exposición, Centro de Convenciones. Seguridad: Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval. Culto: Catedral, Palacio Arzobispal. Recreativo: Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, unidad deportiva.

INSTITUCIONAL 4*: Jardines, cementerios.

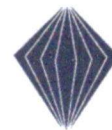
USO PROHIBIDO

ACTIVIDAD PORTUARIA 4: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios atienden exclusivamente embarcaciones militares de todo tamaño.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31
Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

14



368

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

COMERCIAL 3: VENTA DE BIENES: Combustibles y similares, estaciones de servicio, monta llantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas. **VENTA DE SERVICIOS:** Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.

COMERCIAL 4: VENTA DE BIENES: Central de abastos, centro de acopio, almacenamiento de combustible. **VENTA DE SERVICIOS:** Mataderos, frigoríficos, zona franca, terminal de transporte terrestre, central de carga.



(+57) (2) 8801159

(+57) (2) 8895878

(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá

E-mail: comercial@lonjacolombiana.comwww.lonjacolombiana.com

15



369

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

CAPITULO II

2. ASPECTO ECONÓMICO

2.1. ACTIVIDAD DE LA ZONA:

TURÍSTICO, RESIDENCIAL.

2.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

OFERTA	BAJA
DEMANDA	MODERADA
FACTOR DE COMERCIALIDAD	MODERADO

2.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

1. ESTA A DOS MINUTOS DEL CENTRO URBANO
2. LA DISPOSICIÓN DE IMPORTANTES VÍAS DE ACCESO QUE PERMITEN LA COMUNICACIÓN CON DIFERENTES PUNTOS DE LA CIUDAD.
3. CERCANO AL MAR CARIBE
4. TOPOGRAFÍA PLANA
5. SIN RIESGO DE INUNDACIONES.
6. LA LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE EN UN SECTOR AL NORTE DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA, ZONA CARACTERIZADA POR PRESENTAR UNA ACTIVIDAD MÚLTIPLE QUE MEZCLA LOS USOS, TURÍSTICOS, COMERCIALES, INSTITUCIONALES Y RESIDENCIALES, A 14 MINUTOS DE LA TORRE DEL RELOJ (CARTAGENA)

2.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

EN EL MOMENTO DE LA VISITA TÉCNICA NO SE IDENTIFICÓ ASPECTOS QUE AFECTEN NEGATIVAMENTE EL VALOR DEL INMUEBLE O SU COMERCIALIZACIÓN.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

66



370

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

CAPITULO III

3. CONCEPTOS Y DEFINICIONES DEL VALOR

3.1. VALOR DE MERCADO: (Framework – IVS-) Es el valor estimado al que un activo o pasivo se deben intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

3.2. VALOR RAZONABLE (IFRS): Es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, puede estar disponibles transacciones de mercado observables y para otros, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo -estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercados presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

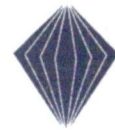
Cuando un precio para un activo o pasivo es NO observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado se mide utilizando supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

15



371

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

CAPITULO IV

4. MÉTODOS Y PROCESOS DE VALORACIÓN.

4.1. TÉCNICAS DE VALORACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas.

4.1.1. Enfoque de comparación de Mercado:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor del bien que se avalúa comparándolo con otros similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación, homogenización mediante factores, etc. . En general, un bien que se valora se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

4.1.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

El Costo de Reposición Depreciado:

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.



17



372

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

4.1.3. Enfoque de Capitalización de Renta o ingresos:

Este enfoque considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización. Es usado cuando el valor depende esencialmente de la capacidad de generar ganancias.

4.1.4. Técnica Residual:

Esta técnica se desarrolla con base en los enfoques de comparación y de costo. Busca establecer el valor de mercado a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto hipotético a desarrollar en el inmueble, teniendo en cuenta: la reglamentación urbanística vigente, el mercado del bien final vendible y el principio de mayor y mejor uso.

4.1.5. Técnica Encuestas:

Método o técnica de Encuesta: es uno de los métodos que están contemplados en la Resolución N° 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, organismo rector en el tema para avalúos urbanos y rurales en Colombia, consiste en determinar el valor comercial del bien mediante encuesta a peritos Avaluadores expertos que conocen la zona, las características y variables particulares del predio objeto del encargo

4.2. DATOS DE ENTRADA - JERARQUÍA

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

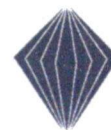
4.3. REVELACIONES

4.3.1. Metodología Valuatoria Empleada y Nivel de Jerarquía.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com



373

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAIZ

Nit. 805.024.907-9

- Método o enfoque de Comparación de Mercado.
- Nivel de jerarquía : 2 Y 3, Ofertas obtenidas de inmobiliarios, Internet, datos del mercado de inmuebles similares.

4.3.2. Justificación Metodología Valuadora Empleada.

Enfoque de Comparación de Mercado: obteniendo un Índice de Variación de 4,36, que es inferior a 7,5, por lo tanto se adoptó el valor del m2 obtenido por este método.

ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31
Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

20



374

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

CAPITULO V

5. CRITERIOS Y DECLARACIONES

- Es importante expresar que puede existir una diferencia entre el Valor del avalúo y el Precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "**Valor Objetivo**" del bien, en el "**Valor de Negociación**" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al bien, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo valuado y vendido.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo valuatorio, la base y finalidades del mismo y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor. El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse.

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

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los evaluadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

nl



375

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*.

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien, la propiedad o los títulos de la misma.

- El Valuador certifica que no revelara información sobre la valuación y la documentación aportada a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Los Títulos de Propiedad, áreas y linderos que se aportaron para la valoración son responsabilidad del solicitante o propietario.

El alcance de la presente consultoría no implica de modo alguno el análisis mediante pruebas no destructivas, ni la identificación o evaluación de daños ocultos.

Según el Decreto 422 de Marzo 8 del 2000, Art. 2, este avalúo tendrá una vigencia de un año, pero por las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en periodos no mayores a seis (6) meses, tiempo el cual se considera, que el valor comercial puede cambiar.



(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

12



376

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

LCP

COEFICIENTE DE AFECTACIÓN GENERAL**USO - CLASE - DESTINO**

USO ACTUAL

LOTE

CLASE DE INMUEBLE

LOTE DE TERRENO

DESTINO

LOTE SIN URBANIZAR

SERVICIOS PÚBLICOS

SERVICIO	IDEAL	PREDIO
ACUEDUCTO:	INSTALADO	DISPONIBLE
ELECTRICIDAD	INSTALADA	DISPONIBLE
ALCANTARILLADO	INSTALADO	SIN INSTALAR
GAS NATURAL	INSTALADO	SIN INSTALAR
ALUMBRADO PUBLICO	BUENO	BUENO
RECOLECCIÓN BASURA	CONSTANTE	NO EXISTE
TRANSPORTE PUBLICO	PERMANENTE (TRANSPORTE PUBLICO - PARTICULAR)	BUENO PUBLICO Y PARTICULAR
VÍAS VEHICULARES	PAVIMENTADAS (PRINCIPAL -BUENAS -DOBLE CARRIL)	PAVIMENTADAS, VÍAS ARTERIAS PRINCIPAL

TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE**TIPOLOGÍA**

ESTRATO:

SUBURBANO - TURÍSTICO

CATEGORÍA PARTICULAR:

LOTES DE MEDIANA Y GRAN EXTENSIÓN.

NORMAS URBANÍSTICAS:

ACTIVIDAD TURÍSTICA, RESIDENCIAL,
INSTITUCIONAL, RECREATIVA, VIVIENDA
TEMPORAL.

SECTOR




TURÍSTICO - CASAS CASCO URBANO -
CASAS TÍPICAS DE FINCAS.**COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE**(+57) (2) 8801159
(+57) (2) 8895878
(+57) 315528 39 31Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá
E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

23

ENFOQUE O MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO - TERRENO

Se determina basándose en valores de predios semejantes en sus características, utilizando la base de datos, consultas con Avaluadores idóneos, ofertas y ventas de inmuebles, destacando los elementos similares y diferentes, homogenizando cada uno de ellos.

AREAS INMUEBLE - M2 **TERRENO** **25.550,00**

#	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO M2	ÁREA CONST	\$ OFERTA	\$ CONSTRUCCIÓN	HOMOGENIZACION			VALOR HOMOG. M2	FOTOS	TEL./BARRIO / TIPO	
						factor	UBICACIÓN	TAMANO				
1	lote Rural 116,000 frente 125mts, pasa energía, gas y agua, dos lotes colindantes, todo al día, pendiente predial, cerca de punta canoa y caribbean blue club.	116.000	-	\$ 17.400.000.000	\$ -	\$ 150.000	0,90	0,98	1,09	\$ 144.273		carlos aristizabal 3188566533 - (035)3785633
2	LOTE SUB URBANO RESIDENCIAL - VENDIDO	330	-	\$ 45.000.000	\$ -	\$ 136.364	1,00	1,00	0,97	\$ 132.927		3126784429 - (035)6625778
3	SUBURBANO, DISPONIBLE SERVICIOS, HABITACIONAL	120	-	\$ 20.000.000	\$ -	\$ 166.667	0,95	1,00	0,90	\$ 142.500		HENRY 3106357667

VALOR PROMEDIO	\$ 139.900
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 6.103
VALOR MÁXIMO	\$ 146.004
VALOR MÍNIMO	\$ 133.797
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,5 > 4,36

DETERMINACIÓN DE LA VALORACIÓN ENFOQUE: COMPARACIÓN DE MERCADO		
ÍTEM	ÁREA M2	AVALÚO \$/M2
VALOR ADOPTADO TERRENO	25.550,00	\$ 139.900
TOTAL		\$ 3.574.445.000

377



378

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

LCP

CONCLUSIÓN DEL AVALÚO**CONCLUSIÓN DEL AVALÚO**

Se concluye el avalúo comercial de acuerdo a un análisis estadístico de los valores obtenidos en los diferentes métodos utilizados.

RES 620 de 2008 I.G.A.C.

MÉTODO - ENFOQUE	VALOR
ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO	\$ 3.574.445.000
MAX.	\$ 3.574.445.000
MIN.	\$ 3.574.445.000

ANÁLISIS ESTADÍSTICO

RES 620 de 2008 I.G.A.C.

PROMEDIO ARITMÉTICO	:	\$ 3.574.445.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	:	\$ -
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	: 7,5>	0,00
MEDIANA	:	\$ 3.574.445.000
VALOR PROMEDIO ACEPTABLE		\$ 3.574.445.000

MÉTODO - VR. ADOPTADO

ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO	\$ 3.574.445.000
FACTOR OFERTA HERWEET	1,0000
FACTOR DEMANDA HERWEET	1,0000
FACTOR DE COMERCIALIDAD A.G. P.	1,0000
FACTOR DE COMERCIALIDAD INTEGRADO	1,0000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 3.574.445.000
APROXIMACIÓN A MILLONES	\$ 3.574.000.000,0



(+57) (2) 8801159

(+57) (2) 8895878

(+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Edificio Banco de Bogotá

E-mail: comercial@lonjacolombiana.comwww.lonjacolombiana.com



379

LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

Nit. 805.024.907-9

CONCLUSIÓN DEL VALOR

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor Técnico del bien, se pueden concluir los valores unitarios y totales así:

AVALÚO # : 1040819
 SOLICITANTE : **MURIEL VERBEL MARTÍNEZ**
 PROPIETARIO : MURIEL VERBEL MARTÍNEZ
 DIRECCIÓN INMUEBLE : PREDIO UBICADO EN ÁREA SUBURBANA
 CORREGIMIENTO PUNTA CANOA
 CIUDAD : **CARTAGENA**
 DEPARTAMENTO - PAÍS : **BOLÍVAR - COLOMBIA**
 FECHA DE LA VALUACIÓN : 21-ago-19

ÍTEMS	ÁREA (M2)	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
TERRENO	25.550,00	\$ 139.900	\$ 3.574.445.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 3.574.445.000
APROXIMACIÓN A MILLONES			\$ 3.574.000.000

NOTA: Este es un informe de valoración, en ningún caso se realizó el estudio de títulos de propiedad, Áreas y linderos, los cuales fueron suministrados por el solicitante o propietario.

De acuerdo a los análisis técnicos realizados, se estima que el inmueble a avaluar posee un valor a la fecha de:

TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE.

\$ 3.574.000.000


ZORAYANET RUIZ CHAPARRO
 GERENTE

R. N. A. DE LA S. I. C. N° 05 204035 - R. N. A. # 3938 - RAA # AVAL-31911012

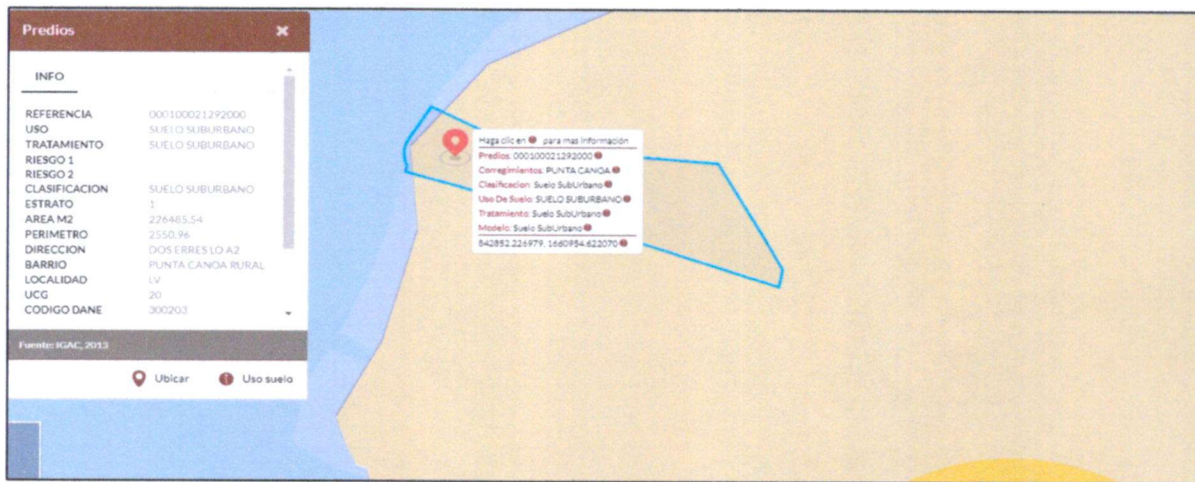


(+57) (2) 8801159
 (+57) (2) 8895878
 (+57) 315528 39 31

Cra. 4 No. 11-45 Ed. Banco de Bogotá, Of. 602
 E-mail: comercial@lonjacolombiana.com
www.lonjacolombiana.com

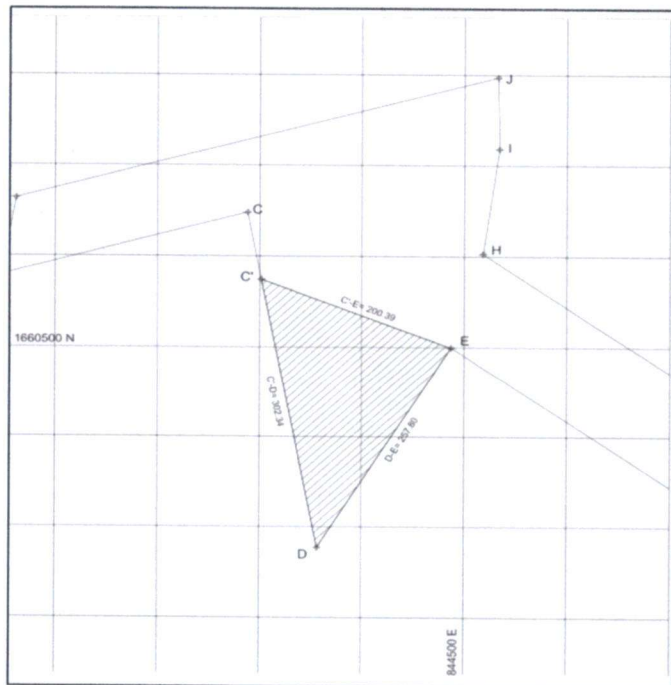
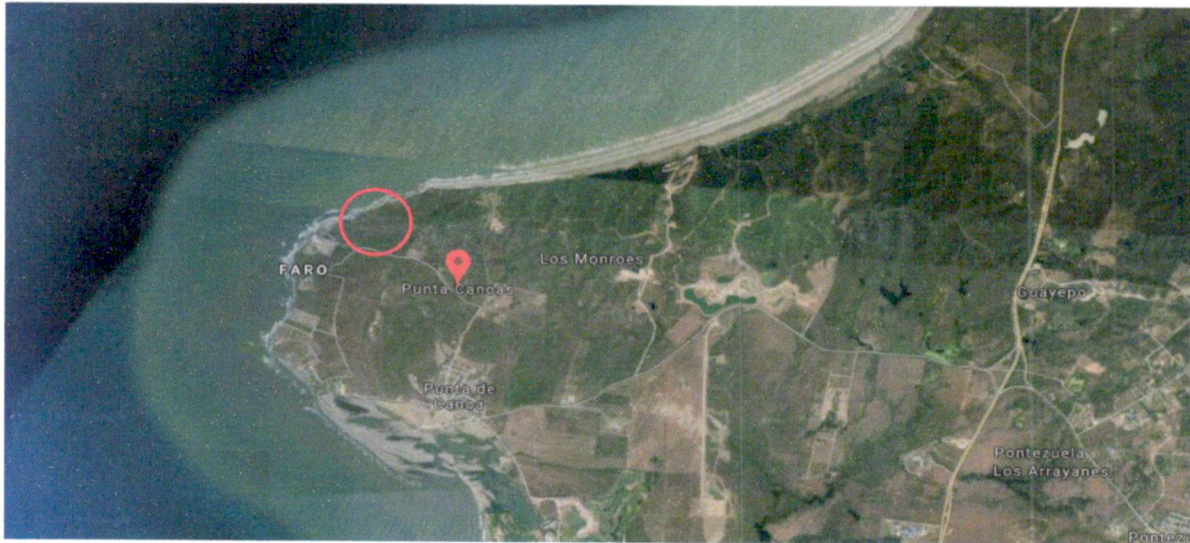
26

UBICACIÓN CARTOGRÁFICA



2x

UBICACIÓN CARTOGRÁFICA



28

REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALÚO # 1040819
FECHA 21-ago-19



LONJACOLOMBIANA
DE PROPIEDAD RAÍZ

VISTA LINDERO SOBRE LA VIA



VISTA GENERAL



VISTA LINDERO SOBRE LA VIA



VISTA LINDERO SOBRE LA VIA



VISTA GENERAL



VIA DE INGRESO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALÚO # 1040819
FECHA 21-ago-19



VISTA LINDERO SOBRE LA VIA



VISTA GENERAL



VISTA GENRAL



VISTA GENERAL



30



PIN de Validación: b2270a75



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



384

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) ZORAYANET RUIZ CHAPARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31911012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-31911012.

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 03 de Mayo de 2018.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA. 4 # 11-45 OFC. 602
Teléfono: 572-8801159
Correo Electrónico: comercial@lonjacolombiana.com

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

Técnico Laboral en Avalúos - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales.

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) ZORAYANET RUIZ CHAPARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31911012.

3/10



PIN de Validación: b2270a75



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



El(la) señor(a) ZORAYANET RUIZ CHAPARRO 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.



PIN DE VALIDACIÓN

b2270a75

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal