



9674-56268

**RE: informe pericial proceso rad.# 021-2016-00097-00**

Juzgado 05 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

&lt;j05ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Lun 21/06/2021 02:06 PM

**Para:** Memoriales 05 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

&lt;memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

2 archivos adjuntos (3 MB)

AVALUO PUNTA CANOA.zip; AVALÚO LOTE PUNTA CANOA PDF..pdf;

Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle**LISSETHE PAOLA RAMIREZ ROJAS**

Juez Quinta Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

j05ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Calle 8 # 1 – 16, oficina 302 - Edificio Entreceibas

Cali – Colombia

**De:** Juzgado 05 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j05cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** viernes, 18 de junio de 2021 8:09**Para:** Juzgado 05 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

&lt;j05ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**Asunto:** RV: informe pericial proceso rad.# 021-2016-00097-00

Cordial saludo

Reenvío memorial que por error fue remitido a este despacho judicial

**POR FAVOR ACUSE RECIBIDO**

“LA FIRMA ELECTRÓNICA TENDRÁ LA MISMA VALIDEZ Y EFECTOS JURÍDICOS QUE LA FIRMA” (ARTÍCULO 5 DEL [DECRETO 2364 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2012](#)) "PRUEBA ELECTRÓNICA: AL RECIBIR EL ACUSE DE RECIBO POR PARTE DE ESA DEPENDENCIA, SE ENTENDERÁ COMO ACEPTADO Y SE RECEPCIONARÁ COMO DOCUMENTO PRUEBA DE LA ENTREGA DEL USUARIO. (LEY 527 DEL 18/08/1999) RECONOCIMIENTO JURÍDICO DE LOS MENSAJES DE DATOS EN FORMA ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE LAS REDES TELEMÁTICAS". DECRETO 806 DE JUNIO 4 DE 2020.

**De:** alberto ahumada <beto-ahumada@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 17 de junio de 2021 17:01**Para:** Secretaria Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali <seofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 05

Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali &lt;j05cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;; Juzgado 05 Civil Municipal

Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali &lt;j05ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**Asunto:** informe pericial proceso rad.# 021-2016-00097-00

**De:** Secretaria Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali <seofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** jueves, 27 de mayo de 2021 10:34 a. m.

**Para:** alberto ahumada <beto-ahumada@hotmail.com>

**Asunto:** Oficio CYN/005/1182/2021 Rad: 021-2016-00097

Adjunto se envía el correspondiente Oficio.

Por favor, acuse recibo de la presente comunicación a la mayor brevedad posible. En todo caso, y a falta de dicha confirmación, se advierte que se presume la recepción del presente mensaje, de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 20, 21 y 22 de la Ley 527 del 18 de agosto de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.

Atendiendo la capacidad institucional y la necesidad de proteger la salud de los usuarios, abogados y servidores de la rama judicial se ha adaptado condiciones para operar el servicio, priorizando la virtualidad de conformidad al **ACUERDO PCSJA20-11623** dando aplicación a los **ACUERDOS PCSJA20-11567 y ACUERDO PCSJA20-11581** estableciendo las reglas sobre condiciones de trabajo en la rama judicial, el ingreso y permanencia en las sedes, condiciones de bioseguridad, trabajo en casa y además teniendo en cuenta las disposiciones del Gobierno Nacional y local con la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID19, hemos habilitado los siguientes canales de atención a su disposición:

- Si desea radicar un memorial o solicitud formal para un proceso, lo puede enviar al correo:

JUZGADO 1: [memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj01ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 2: [memorialesj02ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj02ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 3: [memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 4: [memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 5: [memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj05ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 6: [memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 7: [memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 8: [memorialesj08ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj08ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 9: [memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JUZGADO 10: [memorialesj10ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:memorialesj10ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

- Si desea solicitar información del trámite o el estado actual de un proceso, puede consultar en la página web en el Link de Consulta de Procesos <https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=BapHIM6DzfatI3GGHLOpndx3zEM%3d> (podrá solicitar instructivo o paso a paso)
- Si desea descargar una decisión que ha sido notificada en estados desde el febrero 2016 <https://www.ramajudicial.gov.co/web/10228/1280> (podrá solicitar instructivo o paso a paso)
- Si desea consultar órdenes de pago disponibles y citas a esas órdenes de pago disponibles; <https://www.ramajudicial.gov.co/web/oficina-de-apoyo-juzgados-civiles-municipales-de-ejecucion-de-cali-/30> (también podrá solicitar instructivo o paso a paso)
- Si aun requiere información específica y/o, consultar un trámite, agendamiento de cita para entrega de Oficios por parte de nuestro personal de atención al público puede escribirnos [apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Tener en cuenta la información necesaria para consultar o solicitar; el Radicado, Juzgado de Origen, identificación, si es parte, apoderado o autorizado. Así como los horarios para atender lo solicitado

Cordialmente,

9702

**ASISTENTE ADMINISTRATIVO GRADO 05****Esta comunicación es informativa. Por favor no responder a esta dirección de correo**

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
PERITO AVALUADOR

**AVALUO COMERCIAL**  
**(VALOR DE MERCADO).**

**SOLICITANTE:**  
***JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA DE CALI.***

**DIRIGIDO A:**  
***JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA DE CALI***

**TERRENO.**



**ELABORADO POR: ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
**PERITO AVAL-12549300 R.A.A.**  
**PERITO AVALUADOR Y MEDICO VETERINARIO ZOOTECNISTA.**

Cartagena de Indias, D.T. Y C., 15 de Junio de 2021.

Señores:

**JUZGADOS QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA DE CALI.**  
E. S. D.

**REF: CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR**  
**DEMANDANTE: VICTOR HUGO PARDO RESTREPO**  
**DEMANDADO: MURIEL ROSARIO DE JESUS VERBEL Y OTROS**  
**RADICACION: 021-2016-00097-00**

Cordial saludo:

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12549300, designado como Perito evaluador en el Proceso de la referencia, de acuerdo a su solicitud adjunto estoy entregando el informe correspondiente al Valor justo de Mercado o Valor Comercial del inmueble tipo Lote denominado DOS ERRES, ubicado en el Corregimiento de Punta Canoa, del Municipio de Cartagena, Departamento de Bolívar, Colombia.

Matrícula Inmobiliaria No. 060-186811.

Toda inquietud que surja al respecto le ruego hacérmela saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Atentamente,



---

**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
Perito Valuador.-Auxiliar de la justicia

CONTENIDO

|                                | Pág. |
|--------------------------------|------|
| 1. CERTIFICACIÓN               | 4    |
| 2. INFORMACIÓN BÁSICA          | 5    |
| 3. TITULACION                  | 8    |
| 4. CARACTERISTICAS DEL BIEN    | 8    |
| 5. ENTORNO                     | 11   |
| 6. SUSTENTACION DEL VALOR      | 13   |
| 7. CUADRO DE AREAS             | 17   |
| 8. CALCULO DEL VALOR           | 17   |
| 9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO | 18   |
| 10. FECHA DE AVALUO            | 21   |
| ANEXOS.                        | 22   |

## 1. CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente me permito certificar que:

1. No tengo interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no he sido ni soy propietario parcial o total del bien avaluado.
2. Los bienes que se inspeccionaron, en el estado en que se encontraron al momento de la inspección y su valorización corresponde exactamente a ese estado. Cualquier cambio en el mismo posterior a su inspección no es responsabilidad mía.
3. De acuerdo con lo convenido con El Solicitante, el Avalúo entregado corresponde al valor comercial o de mercado del inmueble en condiciones normales y pueden variar de acuerdo con la oferta y demanda de este tipo de bienes en el mercado en un momento dado.
4. Este informe es válido para una posible negociación. El Perito Valuador no asume ninguna responsabilidad ante el uso de este informe para un propósito diferente al indicado.
5. Este trabajo fue elaborado siguiendo las normas nacionales y las mejores prácticas internacionales para la realización de avalúos técnicos de acuerdo a la metodología y estándares de calidad exigidos en el ámbito mundial.

Cartagena De Indias D. T. y C., 15 de Junio de 2021.



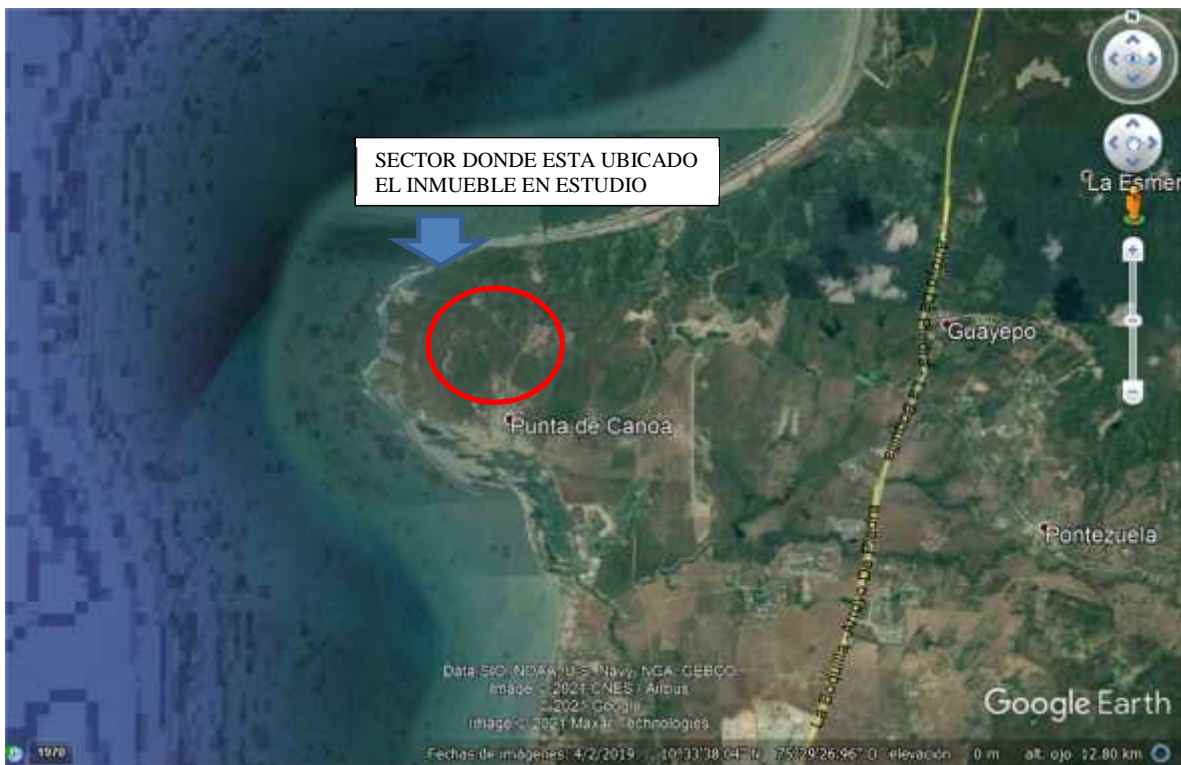
**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
Perito Valuador.-Auxiliar de la justicia

**AVALUO COMERCIAL  
TERRENO.**  
PUNTA CANOA, CARTAGENA (BOLIVAR)

**2. INFORMACION BASICA.**

DIRECCION DEL INMUEBLE: El inmueble en estudio es un lote denominado DOS ERRES, ubicado en el Corregimiento de Punta Canoa, del Municipio de Cartagena Departamento de Bolívar, Colombia.

Al sector se accede por la Carretera Vía al Mar y luego se toma la Vía a Punta Canoa recién asfaltada y al inmueble en estudio por una carretera destapada encontrándose a unos 500 metros. Del casco urbano.



Fuente: Google Earth

En la imagen anterior se aprecia el sector donde está ubicado el inmueble en estudio.

TIPO DE INMUEBLE: El inmueble en estudio es un terreno.



**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
**PERITO AVALUADOR**

**CLASE DE AVALUO:** Comercial, teniendo como base el Valor de Mercado se determinará de manera precisa y sustentada el valor del inmueble en estudio.

**SOLICITANTE:** JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI.

**DIRIGIDO A:** JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI.

**OBJETIVO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo para un Proceso Judicial.

**DESTINACION ACTUAL:** El inmueble es un lote en suelo suburbano.

**FECHA DE INSPECCION OCULAR:** Se practicó el día 11 de Junio de 2021, en dicha visita se tomaron las fotografías que aparecen en el registro fotográfico anexo al presente informe y se verificó el estado general del inmueble en estudio.

**DOCUMENTOS ANALIZADOS EN EL AVALUO:** Copia simple del certificado de libertad y tradición folios matricula inmobiliaria No, 060-186811. Aclaro que este es un concepto técnico para obtener el valor de mercado, no corresponde a un estudio de títulos, no son materia del avalúo.

**RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):**

El evaluador declara que: No existe 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.

**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
**PERITO AVALUADOR**

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 y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del evaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

**CRITERIOS Y BASES DE VALOR.**

Para la elaboración del presente informe se tiene presente lo siguiente:

- ) Este informe técnico de valoración está basado en las Normas Nacionales e Internacionales de Valoración (IVS 101, IVS 102 e IVS 103), específicamente el método de valor de mercado para obtener el valor de mercado del activo en estudio.
- ) Valor de Mercado: “Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones”.
- ) Tipo de propiedad: Propiedad inmobiliaria.
- ) Normas de aplicación: Valor de mercado como base de valoración IVS 101 y revelación de la valoración IVS 103.

**HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.**

- ) No presenta problemas de estabilidad de suelos.
- ) No existen restricciones legales de tipo ambiental que afecte la ubicación del inmueble en estudio.
- ) No hay evidencia de amenazas naturales.
- ) Las posibilidades de invasión son mínimas(en la actualidad hay unas personas que recientemente hicieron unas 4 viviendas en madera,pero hay en curso un proceso de desalojo ), la seguridad es buena y la comercialización es tipo media - alta (de 6 a 48 meses).

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA  
PERITO AVALUADOR

- ) No existen servidumbres de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones o afectaciones del inmueble en estudio.
- ) No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.
- ) La actividad económica del sector es residencial campestre, turístico; comercial e institucional en el área urbana del Corregimiento de Punta Canoa, con valorización positiva, la oferta de inmuebles similares es moderada y la demanda es media.

**3. TITULACION.**

PROPIETARIA: MURIEL ROSARIO VERBEL MARTINEZ.

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-186811.

REFERENCIA CATASTRAL: 00-01-0002-1295-000

DATOS CATASTRALES 2021:

- Avalúo Catastral: \$14.397.000
- Destino: 17.
- Tarifa: 16 por 1,000
- Exención: 0%
- Valor del impuesto a cargo anual: \$230.352
- Descuento: \$0
- Valor del impuesto a pagar a la fecha: \$1.719.528
- Área terreno (m<sup>2</sup>): 5546
- Área construcción (m<sup>2</sup>): 0

**4. CARACTERISTICAS DEL BIEN.**



*En las imágenes se aprecia la vista del inmueble en estudio.*

El inmueble en estudio corresponde a un lote de terreno, con maleza y arboles propios de la región con cerramientos en horcones de madera y alambre de púa y presenta ondulaciones.

**ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:**

No aplica.(existen unas viviendas en maderas recientemente construidas y que están en proceso de desalojo)

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

El lote se encuentra en general en buen estado de conservación, requiere desmonte y cerramiento en parte de sus linderos.

**VETUSTEZ O EDAD:**

Vida Técnica: No aplica.

Edad Promedio: No aplica.

Vida Remanente: No aplica.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

Artículo 2º. Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**REMODELACIONES O AMPLIACIONES:**

Al inmueble No se le han realizado remodelaciones o ampliaciones recientemente.

**SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO.**

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.

AGUA: NO.

LUZ: NO.

GAS NATURAL: NO.

ALCANTARILLADO: NO.

**ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

Al predio se le asignó el estrato 0

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

**LINDEROS Y MEDIDAS.**

Aparecen en las respectivas escrituras de compraventa

La escritura pública No. 1338 del 27 de Julio de 2001, de la Notaría Cuarta de Cali no fue suministrada.

**NOTA:** Se deja constancia que la demandada la Señora MURIEL ROSARIO VERBEL MARTINEZ compro según ESCRITURA 1338 DEL: 27/7/2001 NOTARIA 4 DE CALI, folio de matrícula No.060-185970 un área de 25.000 m2, Le asignan un nuevo folio de matrícula el No.060-186811, pero la factura del predial aparece que el área es de 5.546 m2. Recomendamos verificar linderos y medidas.

**USO DEL SUELO:**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>PLAN DE ORDENAMIENTO</b> | : POT  |
| <b>FECHA</b>                | : 20-NOV.-2001   |
| <b>ACUERDO</b>              | : 0977   |
| <b>USO</b>                  | : ACTIVIDAD TURÍSTICA, RESIDENCIAL, INSTITUCIONAL,<br>RECREATIVA, VIVIENDA TEMPORAL.                   |
| <b>COMPATIBLE</b>           | : ACTIVIDAD PORTUARIA 1, AGROINDUSTRIAL,<br>COMERCIAL 1, COMERCIAL 2, INDUSTRIAL 1                     |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>       | : ACTIVIDAD PORTUARIA 2, ACTIVIDAD PORTUARIA 3*,<br>INDUSTRIAL 3*, INSTITUCIONAL 1,<br>INSTITUCIONAL 2 |

**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
**PERITO AVALUADOR**

**RESTRINGIDO** : INSTITUCIONAL 3, INSTITUCIONAL 4

**PROHIBIDO** : ACTIVIDAD PORTUARIA 4, COMERCIAL 3, COMERCIAL 4

**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 registrarán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.

**VIVIENDA TEMPORAL:** Vivienda Temporal.

**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, marquería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos,

**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
**PERITO AVALUADOR**

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.

**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.

**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**

**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
**PERITO AVALUADOR**

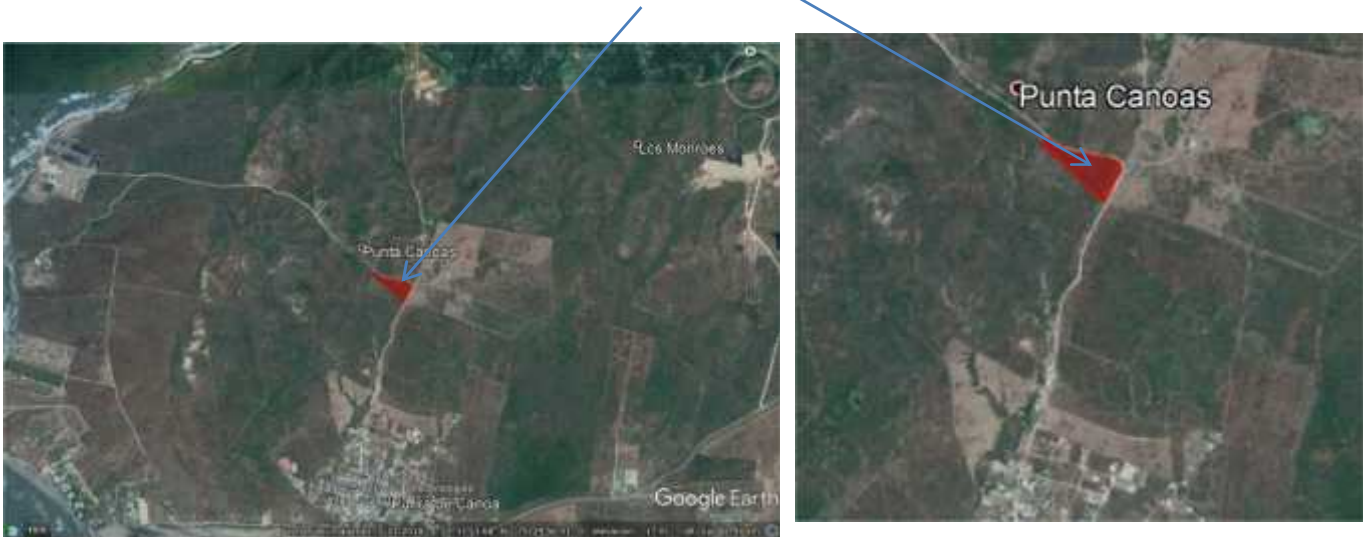
**ACTIVIDAD PORTUARIA 4:** Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios atienden exclusivamente embarcaciones militares de todo tamaño.

**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.

**CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



**TOPOGRAFÍA:**

El terreno cuenta con una topografía plana con pequeñas áreas ligeramente ondulada.

**CERRAMIENTOS:**

El terreno tiene cerramiento tipo cerca con postes de madera y alambre púa.

**FORMA:**

El terreno tiene forma triangular.

**RELACIÓN FRENTE FONDO:**



El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) de 1:0,01 aproximada, la cual se considera buena.

### **ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE**

#### **COMERCIABILIDAD:**

Debido a las características, ubicación del inmueble y dependiendo del precio, este predio es medianamente fácil de comercializar.

#### **RENTABILIDAD ACTUAL:**

Al momento de la inspección se encuentra sin ocupación.

#### **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.

#### **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:**

Comercio área urbana del caserío de Punta Canoa y playas del Mar Caribe.

#### **ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:**

Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

#### **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:**

Se prevé con el tiempo consolidar el uso residencial – campestre – turístico.

## **5. ENTORNO.**

**LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN:** El inmueble en estudio hace parte del Corregimiento de Punta Canoa, se toma la Vía al Mar y antes de llegar al peaje de Marahuaco se toma la carretera que conduce a Punta Canoa.

El Sector se caracteriza por sus actividades tipo Residencial, turístico y campestre.

En el sector se encuentran lotes sin desarrollar, con vocación turística para casas de recreo y descanso

**SISTEMA DE TRANSPORTE:** Saliendo de Cartagena a Punta Canoa y viceversa hay una ruta de transporte público que cubre esta ruta.

En general el sistema de transporte del sector es regular.

**DESARROLLO Y ACTIVIDAD CONSTRUCTORA:** El Sector donde se encuentra el inmueble en estudio, hay lotes sin desarrollar, lotes desarrollados como casas campestres, actualmente no tiene ningún tipo de desarrollo o actividad constructora.

Se encuentran cerca áreas urbanas como Arroyo de Piedra, Pontezuela y Manzanillo del Mar.

- Actividad Económica : El sector en estudio desarrolla poca actividad económica, las actividades principales son el turismo, la pesca y algunos cultivos de pan coger.
- Desarrollo : En desarrollo, en el sector se construyen complejos residenciales importantes.
- Valorización : Lenta y positiva, con perspectivas a futuro de valorización importante.

**SERVICIOS PUBLICOS:** El inmueble no tiene infraestructura de servicios; los sectores aledaños y sobre la vía al Mar cuentan con todos los servicios públicos básicos de luz y agua.

**PLANO DEL CORREGIMIENTO DE PUNTA CANOA DONDE ESTA UBICADO EL INMUEBLE EN ESTUDIO:**



FUENTE: <https://midas.cartagena.gov.co/Results/Item>

El Corregimiento de Punta Canoa está delimitado de la siguiente manera:

Por el Norte limita con el Mar Caribe.

Por el Sur limita con Manzanillo del Mar.

Por el Oriente limita con Arroyo de Piedra, vía al Mar y Ponzuela.

Por el Occidente limita con el Mar Caribe.

## **6. SUSTENTACION DEL VALOR.**

Para la determinación del justo precio además de lo descrito en el presente informe del avalúo comercial, se realizó una investigación de mercado en donde se buscaron ofertas de

predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas en venta de lotes, ubicados en el sector en estudio y similares. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Ubicadas sobre vía principal y secundaria.
- Áreas de lote entre 2500 m<sup>2</sup> y 115000 m<sup>2</sup>.
- Con ubicación medianera en la manzana en su mayoría.

Ver anexo ofertas.

Nota: Todas estas ofertas de terreno se verificaron telefónicamente.

#### MÉTODO(S) VALUATORIO(S)

El método utilizado en el presente Avalúo Comercial es el de mercado o método comparativo. El método de mercado o método comparativo utilizado para obtener el valor del terreno y construcción, se basa en la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tierra, propiedad y bienes.      | <input checked="" type="checkbox"/> Objetividad.              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mayor y mejor uso.               | <input checked="" type="checkbox"/> Certeza de fuentes.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Principio de sustitución.        | <input checked="" type="checkbox"/> Transparencia.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Precio, costo, mercado y valor.  | <input checked="" type="checkbox"/> Integridad y suficiencia. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Valor de mercado.                | <input checked="" type="checkbox"/> Independencia.            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Enfoques o métodos de valuación. | <input checked="" type="checkbox"/> Profesionalidad.          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Utilidad                  |

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

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

Ver anexo ofertas.

#### MEMORIAS DE CÁLCULO.

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

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

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

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 10%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las

circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

Ver cuadro anexo.

**Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial del lote:**

| OFERTAS |  |                                |
|---------|--|--------------------------------|
| ID      | ÁREA LOTE (m <sup>2</sup> )                                      | PRECIO POR m <sup>2</sup> (\$) |
| 1       | 2.500  | \$ 133.000                     |
| 2       | 10.000   | \$ 135.850                     |
| 3       | 10.000   | \$ 152.000                     |
| 4       | 11.599   | \$ 125.558                     |
| 5       | 115.000  | \$ 146.300                     |
|         |  |                                |
|         | <b>PROMEDIO</b>  | <b>\$ 138.542</b>              |
|         | <b>N° DE DATOS</b>   | <b>5</b>                       |
|         | <b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>                                       | <b>9.464</b>                   |
|         | <b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>                                  | <b>6,83%</b>                   |
|         | <b>RAÍZ N</b>  | <b>2,24</b>                    |
|         | <b>t-student</b>   | <b>1,75</b>                    |
|         | <b>LÍMITE SUPERIOR</b>   | <b>\$ 145.932</b>              |
|         | <b>LÍMITE INFERIOR</b>   | <b>\$ 131.152</b>              |
|         | <b>VALOR COMERCIAL DE TERRENO POR m<sup>2</sup> ADOPTADO \$:</b> | <b>\$ 138.500</b>              |

**OBSERVACIONES:** En la determinación del valor comercial de venta de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona y avalúos realizados en el sector.

Para fijar el valor comercial de venta de lote adoptado de \$138.500, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de lote adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de lote adoptado por m<sup>2</sup> de \$138.500 se multiplica por el área del lote de 25.550 m<sup>2</sup>, arrojando un valor comercial para el lote de \$3.538.675.000,00

**CONSIDERACIONES ESPECIALES**

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector. Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

**FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:**

- ) Lote urbano con gran potencial para desarrollar un proyecto de viviendas.
- ) Es un lote bien ubicado, con fácil acceso.
- ) Tiene una muy buena relación frente fondo.
- ) Buen transporte.
- ) El sector cuenta con valorización positiva y la actividad edificadora del sector es positiva.

**FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:**

- ) El inmueble en estudio requiere desarrollo e infraestructura urbanística para habilitarlo y desarrollar un proyecto de vivienda.
- ) El sector apenas se encuentra en desarrollo.

**CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:**

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

**PROMEDIO(S) DEL AVALÚO**

**PROMEDIO POR m<sup>2</sup> DE LOTE:**

Nuestro Avalúo arroja un promedio por m<sup>2</sup> de área de lote (25.550 m<sup>2</sup>), sin incluir construcción de \$138.500 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

**OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA  
PERITO AVALUADOR

PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios Públicos y reflejo comercial del Sector.

PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

**7. CUADRO DE AREAS.**

AREA DEL TERRENO: 25.550 M2

**Nota:** Para el presente estudio técnico se tomaron las áreas de los documentos de titulación para el lote.

**8. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO.**

| DESCRIPCIÓN                    | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | Vr. UNITARIO | Vr. PARCIAL             |
|--------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------|
| Terreno                        | 25550                  | \$ 138.500   | \$ 3.538.675.000        |
| <b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL:</b> |                        |              | <b>\$ 3.538.675.000</b> |

**AVALUO COMERCIAL AJUSTADO: \$3.538.675.000.00**

**SON: TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE.**

*Teniendo en cuenta que normalmente no se negocia por el valor ofrecido porque en un mercado libre y abierto las condiciones de comercialización dependen del comportamiento de la oferta y la demanda, sugerimos un 10 % por defecto o exceso.*

**RANGO MINIMO: \$3.100.000.000.00 RANGO MAXIMO: \$3.900.000.000.00**

NIVEL DE JERARQUIA:

Datos de nivel de entrada de Nivel 2. Variables observables en el mercado, distintas del nivel 1. Se refiere a los precios de oferta de activos similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

**9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**

➤ Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:



- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

**Se declara que:**

- Las descripciones de los hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultado solo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no hemos sido ni somos propietarios parcial o total del bien avaluado.
- La valuación se realizó conforme al código de ética.
- El valuador tiene experiencia y conocimiento del mercado local y la tipología del bien que está valorando.
- El Valuador ha realizado una visita de inspección al bien valorado en el presente informe.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
**PERITO AVALUADOR**

- El perito no asume responsabilidad alguna por la veracidad de la información suministrada por el mandante en las facturas, planos, certificados y demás documentos que facilite.
- El valor que se establece corresponde al valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta todos los aspectos que el presente informe se consignan.
- El Perito no asume ninguna responsabilidad por las diferencias de medidas efectivas o reales y las consignadas en los documentos y certificaciones legales.
- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que nos fueron entregados por el interesado y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.
- En la elaboración del presente informe ha participado Alberto Ahumada Arrieta en calidad de Perito Valuador.
- Las informaciones sobre áreas, linderos, matrícula inmobiliaria etc. fueron resultado de los documentos suministrados, amparados en el artículo 14 del decreto 1420 de 1998, aclaramos que los Peritos Valuadores no somos responsables de la veracidad de la información recibida y
- El presente informe no es un estudio de títulos.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

**DECLARACIONES E INFORMACIONES SOLICITADAS SEGÚN EL**  
**ARTÍCULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.**

**1. La identidad de quién rinde el dictamen y de quién participó en su elaboración.**

Perito: ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA, Cédula de ciudadanía N° 12549300.

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

Manifiesto al Despacho que estoy disponible para sustentar el presente dictamen pericial, para lo cual me pueden notificar en la siguiente dirección y correo electrónico:  
Barrio El Campestre Mz. 28, Lote 11 tel: 6653676, Cel: 310-3623233 y correo: beto-ahumada@hotmail.com

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

El presente estudio estuvo a cargo de ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA, Cédula de ciudadanía N°12549300, Veterinario y Perito Valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

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

No he realizado publicaciones impresas de carácter público de este tipo.

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

Anexo la lista de los casos en la que he sido designado como perito.

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

No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte demandante ni por su apoderado.

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

No me encuentro incurso en ninguna causal de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia de que trata el artículo 50 del Código General del Proceso.

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

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA  
PERITO AVALUADOR

Ejerczo como Perito Valuador en la rama judicial desde el año 1990, desde dicha fecha he participado en varios procesos, en donde los métodos cuantitativos y cualitativos para la elaboración de los informes siempre han sido los mismos y de la misma forma.

El presente informe es un estudio técnico y no corresponde a un estudio de títulos.

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

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.

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

Los documentos e información empleados en la elaboración del dictamen fueron:

) Certificado de libertad y tradición F.M.I. No.060-186811

10. **FECHA DEL AVALUO**: 15 de Junio de 2021.

Espero que esta información sea de utilidad para Ustedes y agradezco la confianza depositada, cualquier aclaración adicional con gusto la suministraré.

Atentamente,

**SON: TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE.**



**ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA**  
AVAL-12549300 R.A.A.—Licencia CSJ. N°0108  
Perito Valuador.

Anexos:

- ) CUADRO DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO.
- ) REGISTRO INVESTIGACION DE MERCADO
- ) REGISTRO FOTOGRAFICO.

ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA  
PERITO AVALUADOR

) CREDENCIAL PERITO



**LONJA**  
DE PROPIEDAD RAÍZ  
Peritajes y Avalúos D. C.  
EXPERTOS DESDE 1982

REGISTRO CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ No. 30012281

El Suscrito Director Ejecutivo de la  
Lonja de Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.

HACE CONSTAR QUE:

El señor **ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.549.300, Médico Veterinario Zootecnista con Título Profesional No. 33490 del Consejo Profesional de MVZ y Técnico Laboral por Competencias en Avalúo de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo), e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales de Tercer Ingreso (Instituto de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano), es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAJES Y AVALÚOS D. C. con la afiliación No. 650 y se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con el No. AVAL-12549300 en las siguientes categorías:

- > 1 Inmuebles Libres
- > 2 Inmuebles Rurales
- > 4 Obras de Infraestructura
- > 5 Inmuebles Especiales
- > 7 Maquinaria y Equipo y Maquinaria Móvil
- > 8 Maquinaria y Equipo Especiales
- > 10 Semovientes y Animales

El señor **ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA**, pertenece al Capítulo de Avalúo Corporativos de la Lonja Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.

El señor **ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA** se compromete a cumplir con las normas y principios de ética de la actividad profesional de la Ley del Avaluador 1674 de 2013, como también los de la Constitución Política de Colombia.

Se expide la presente a solicitud del interesado a los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil veintuno (2021). Valida hasta los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil veintidós (2022).

Cordialmente,



**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
Director Ejecutivo



MEMBERS FOUNDATION



**LONJA**  
DE PROPIEDAD RAÍZ  
Peritajes y Avalúos D. C.  
EXPERTOS DESDE 1982

Registro Cámara de Comercio Bogotá No. 30012281



EXPEDICIÓN:  
Febrero  
04/2021

VALEDEZ:  
Febrero  
04/2022

www.lonjapropiedadraiz.com  
contacto@lonjapropiedadraiz.com

Afiliación No. 650

Expedido a:  
**ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA**  
C. C. No. 12.549.300

**ANDRÉS HENAO BAPTISTE**  
Director Ejecutivo



**LONJA**  
DE PROPIEDAD RAÍZ  
Peritajes y Avalúos D. C.  
EXPERTOS DESDE 1982

Registro Cámara de Comercio Bogotá No. 30012281

www.lonjapropiedadraiz.com

El señor

**ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA**

es Médico Veterinario Zootecnista con Título Profesional No. 33490 del Consejo Profesional de MVZ y Técnico Laboral por Competencias en Avalúo de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales de Tercer Ingreso. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA en las siguientes categorías:

- > 1 Inmuebles Libres
- > 2 Inmuebles Rurales
- > 4 Obras de Infraestructura
- > 5 Inmuebles Especiales
- > 7 Maquinaria y Equipo y Maquinaria Móvil
- > 8 Maquinaria y Equipo Especiales
- > 10 Semovientes y Animales

No. AVAL-12549300

MEMBERS FOUNDATION



Corporación Lonja de Propiedad Raíz Peritajes y Avalúos D. C.  
Carrera 26A No. 62-11 - Oficina 103/402 - Teléfonos: 3441242 - 2122259 - 319 2192684  
BOGOTÁ, D. C.



# ALBERTO R. AHUMADA ARRIETA PERITO AVALUADOR



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26426 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548300, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12548300.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| Categoría                            | Alcance   | Fecha       | Régimen           |
|--------------------------------------|---|-------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos        | • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura catastral principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.  | 27 Nov 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales        | • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, abecccación de suelos, pozos, túneles, plantaciones, sites en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | 27 Nov 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura | • Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Puentes, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de Infraestructura similar.   | 27 Nov 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales     | • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avencos de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerados anteriores.   | 27 Nov 2019 | Régimen Académico |

| Categoría  | Alcance   | Fecha       | Régimen           |
|--|---|-------------|-------------------|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipo y Maquinaria Móvil | • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, sistemas eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales, y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: Vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores agrícolas y tractores, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, scooters y similares. | 27 Nov 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales            | • Navas, aeromoviles, trenes, locomotoras, vagones, ferrocarriles y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.  | 27 Nov 2019 | Régimen Académico |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                    | • Semovientes, animales y muías no clasificados en otra especialidad.   | 27 Nov 2019 | Régimen Académico |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR  
Dirección: URBANIZACIÓN EL CAMPESTRE MZ. 28 LOTE # 11  
Teléfono: 3109623233 / 6795674  
Correo Electrónico: albertoahumada@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548300.  
El(a) señor(a) ALBERTO RAFAEL AHUMADA ARRIETA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de validación: b48b9actb



https://www.raa.org.co



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 actual contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACION

b48b9actb

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 diez (10) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210616564844038967**

**Nro Matrícula: 060-186811**

Pagina 1 TURNO: 2021-060-1-83468

Impreso el 16 de Junio de 2021 a las 11:47:34 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 08-01-2002 RADICACIÓN: 2001-23573 CON: ESCRITURA DE: 12-12-2001

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1338 de fecha 27-07-2001 en NOTARIA 4 de CALI LOTE QUE SE DESPRENDE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION con area de 25.550 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

MELBA NELLY FLOREZ GIL ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL SENOR PABLO ANTONIO VACA MURCIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1.337 DE FECHA 27-07-2001 DE LA NOTARIA DE CALI, REGISTRADA EL 22-08-2001 EN EL FOLIO DE MATRICIULA 060-0185970.- PABLO ANTONIO VACA MURCIA, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DACION EN PAGO LE HIZO EL SE'OR ROBERTO GUERRERO MEDINA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3373 DE FECHA 10-07-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13-08-98, FOLIO DE MATRICULA # 060-0093066. ACLARADA LA ESCRITURA # 3373 DE 10-07-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA EN CUANTO A LA ACLARATORIA DE LINDEROS Y AREA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3922 DE FECHA 24-08-88 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13-08-98, FOLIO DE MATRICULA # 060-0093066. DIVIDIDO EL INMUEBLE EN CUATRO LOTES, MEDIANTE LA ESCRITURA # 3941 DE FECHA 25-08-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-10-98, FOLIO 060-0093066 Y 060-0173175 AL 060-0173178.- DECLARADA LA PARTE RESTANTE (AREA 1,622.324.58M2), DESPUES DE UNA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4609 DE FECHA 15-10-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-12-98, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175.- DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL LOTE, (ARE 1.572.324.58 M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4610 DE FECHA 15-10-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-12-98, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175. ACLARADAS LAS ESCRITURAS #S 4609 Y 4610 DE 15-10-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, EN CUANTO A LAS AREAS VERDADERAS DE LA PARTE RESTANTE (AREA 1.571.324.58 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4818 DE FECHA 06-10-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-12-98, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175. ACLARADAS LAS ESCRITURAS #S 4608, 4610 Y 4818 EN CUANTO AL FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 5079 DE FECHA 30-11-98 DE LA NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-12-98, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175. DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE (AREA 1.346.324,58 M2) DESPUES DE OTRA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 876 DE FECHA 30-03-99 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-05-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175. ACLARADA LA ESCRITURA # 876 EN CUANTO AL AREA, LINDEROS Y MEDIDAS DE LA PARTE RESTANTE (AREA 1.346.324,58 M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1131 DE FECHA 04-05-99 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-05-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175. DESENGLOBADA UNA PORCION DEL LOTE (AREA 16.000 M2); Y DECLARADA LA PARTE RESTANTE (AREA 1.339.324.58 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 3955 DE FECHA 04-06-99 DE LA NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-06-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175. ACLARADA LA ESCRITURA # 3955 EN CUANTO AL AREA CORRECTA DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION (AREA 1.346.324.58 M2) Y DE LA PARTE RESTANTE (AREA 1.330.324.58 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4458 DE FECHA 25-06-99 DE LA NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29-06-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175.- DESENGLOBADA UNA PORCION DEL LOTE (AREA 21.400.00M2); DECLARADA LA PARTE RESTANTE (AREA 1.308.924.58 M2), Y DECLARADA LA PARTE (AREA 1.308.924.58M2) SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 870 DE 11-06-99 DE LA NOTARIA 16 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15-05-99, FOLIO DE MATRICULA # 060-0173175.- ROBERTO GUERRERO MEDINA, ADQUIRIO SIETE (7) LOTES EN LA SIGUIENTE FORMA: CINCO (5) POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO PROFERIDA POR EL JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTGENA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 15-06-81, REGISTRADA EL 12-04-82 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S. 060-0028668, 060-0028669, 060-0029058, 060-0029042 Y 060-0029068. OTRO LOTE POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO PROFERIDA POR EL JUZGADO 4. CIVIL DEL







OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210616564844038967

Nro Matrícula: 060-186811

Pagina 2 TURNO: 2021-060-1-83468

Impreso el 16 de Junio de 2021 a las 11:47:34 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
CIRCUITO DE CARTAGENA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 01-08-78, REGISTRADA EL 08-11-78 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0011824. Y EL
OTRO POR HABERSE DECRETADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, PROFERIDA POR EL JUZGADO 3. CIVIL DEL
CIRCUITO DE CARTAGENA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 15-01-80, REGISTRADA EL 21-04-81 EN EL FOLIO # 060-0036392.- DIVIDIDO ESTE LOTE
EN CINCO (5) MANZANAS, SEGUN ESCRITURA # 1265 DE FECHA 22-04-85 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA REGISTRADA EL 25-04-85 EN LOS
FOLIOS #S. (060-0036392) 060-0067388 AL 060-0067392.- LOTEADAS ESTAS MANZANAS EN (27) LOTES SEGUN LA MISMA ESCRITURA # 1265 DE
FECHA 22-04-85 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-04-85 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S. 060-0067393 AL 060-0067419.
ENLOBADOS ESTOS (27) LOTES SEGUN ESCRITURA # 0060 DE FECHA 27-01-87 DE LA NOTARIA 6A. DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 29-01-87
EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0079066. ENLOBADOS POSTERIORMENTE LOS (7) LOTES CON MATRICULAS 060-0028668, 060-0028669, 060-
0029042, 060-0029068, 060-0029058, 060-0011824 Y EL 060-0079066, PRODUCTO DEL LOTE DE LOS (27) LOTES ANTES DESCRITO, SEGUN CONSTA
EN LA ESCRITURA # 1543 DE FECHA 20-06-88 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 07-07-88 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-
0093065. DIVIDIDO MATERIALMENTE EL LOTES EN DOS PORCIONES, SEGUN CONSTA EN LA CITADA ESCRITURA # 1543 DE 20-06-88 DE LA
NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS #S 060-0093066 Y 060-0093067.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE QUE SE DESPRENDE DE OTRO DE MAYOR EXTENSION EN EL #CASERIO DE PUNTA CANOAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 185970

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-23573

Doc: ESCRITURA 1338 DEL 27-07-2001 NOTARIA 4 DE CALI

VALOR ACTO: \$8,942,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: FLOREZ GIL MELBA NELLY

CC# 31279626

A: VERBEL MARTINEZ MURIEL ROSARIO

CC# 30759013 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-03-2000 Radicación: 2000-3998

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1030 DEL 23-12-1998 VALORIZACION DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: DPTO.ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA

NIT# 764

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-04-2010 Radicación: 2010-060-6-7430



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210616564844038967

Nro Matrícula: 060-186811

Pagina 3 TURNO: 2021-060-1-83468

Impreso el 16 de Junio de 2021 a las 11:47:34 AM

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

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

Doc: OFICIO VAL-DJ-3 DEL 25-03-2010 VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-01-2014 Radicación: 2014-060-6-409

Doc: OFICIO AMI-OFI 67218 DEL 22-10-2013 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA -UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA - NIT# 125

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-06-2015 Radicación: 2015-060-6-11967

Doc: OFICIO AMC-OFI-42773 DEL 22-05-2015 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DESEMBARGO OFICIO AMI-OFI 67218 DEL 22/10/2013
TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA

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

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA -UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA - NIT# 125

A: VERBEL MARTINEZ MURIEL ROSARIO CC# 30759013

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-04-2016 Radicación: 2016-060-6-6000

Doc: OFICIO 688 DEL 03-03-2016 JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: PARDO RESTREPO VICTOR HUGO CC# 16645717

A: VERBEL MARTINEZ MURIEL ROSARIO DE JESUS - CC 30759013

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-03-2017 Radicación: 2017-060-6-5036

Doc: RESOLUCION 2050000051 DEL 08-03-2017 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE:201413295.

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

DE: DIAN NIT:800197268-4

A: VERBEL MARTINEZ MURIEL ROSARIO DE JESUS - CC 30759013

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210616564844038967**

**Nro Matrícula: 060-186811**

Pagina 4 TURNO: 2021-060-1-83468

Impreso el 16 de Junio de 2021 a las 11:47:34 AM

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

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-060-1-83468**

**FECHA: 16-06-2021**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: **MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI**

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

## INMUEBLES SIMILARES TIPO LOTE EN OFERTA PARA VENTA.

| No. De MUESTRA            | CONTACTO                           | AÑO  | CARÁCTER          | AREA M <sup>2</sup> | Vr. OFERTA        | Vr. / M <sup>2</sup> | FACTOR POR HOMOGENEIZACIÓN POR OFERTA | FACTOR POR HOMOGENEIZACIÓN POR UBICACIÓN O TAMAÑO |
|---------------------------|------------------------------------|------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|---|
| 1                         | INV. CARAZO<br>COD:399544          | 2021 | oferta de venta   | 2500                | \$ 350,000,000    | <b>\$ 140,000.00</b> | 0.95                                  | 1.00  |
| 2                         | MB INMOBILIARIA<br>COD:MBLT_000180 | 2021 | oferta de venta   | 10000               | \$ 1,100,000,000  | <b>\$ 110,000.00</b> | 0.95                                  | 1.30  |
| 3                         | ROSARIO HERNANDEZ<br>COD:3455147   | 2021 | oferta de venta   | 10000               | \$ 2,000,000,000  | <b>\$ 200,000.00</b> | 0.95                                  | 0.80  |
| 4                         | ERRIN INMOBILIARIA<br>COD:2547915  | 2021 | oferta de venta   | 11599               | \$ 1,095,000,000  | <b>\$ 94,404.69</b>  | 0.95                                  | 1.40  |
| 5                         | DOMOS<br>COD:1075995               | 2021 | oferta de venta   | 115000              | \$ 16,100,000,000 | <b>\$ 140,000.00</b> | 0.95                                  | 1.10  |
| Media aritmética:         |                                    |      | <b>\$ 138,542</b> |                     | Límite superior:  |                      | <b>\$ 148,006</b>                     |   |
| Desviación Standard:      |                                    |      | <b>\$ 9,464</b>   |                     | Límite inferior:  |                      | <b>\$ 129,078</b>                     |   |
| Coeficiente de variación: |                                    |      | 6.83%             |                     | Valor asumido:    |                      | <b>\$ 138,500</b>                     |   |

| <b>VALOR<br/>HOMOGENIZAD<br/>O</b> | <b>No. De<br/>MUESTRA</b> |
|------------------------------------|---------------------------|
| \$ 133,000.00                      | 1                         |
| \$ 135,850.00                      | 2                         |
| \$ 152,000.00                      | 3                         |
| \$ 125,558.24                      | 4                         |
| \$ 146,300.00                      | 5                         |

| <b>OBSERVACIÓN</b>  | <b>No. De MUESTRA</b> |
|---|-----------------------|
| La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. | 1                     |
| La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. | 2                     |
| La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. | 3                     |
| La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. | 4                     |
| La muestra en estudio cuenta con mayor área que el inmueble en estudio. | 5                     |

**CONTACTO**

<https://invcarazo.com/lote-venta-cartagena-de-indias/399544>

<https://www.mbinmobiliariacartagena.com/lotes/lote-punta-canoa-mblt-00180/>

<https://rosariohernandez.com/inmueble/3455147/>

<https://erinmobiliaria.co/lote-terreno-venta-zona-norte-punta-canoas-via-cartagena-barranquilla-cartagena-de-indias/2547915>

[http://www.doomos.com.co/de/6200791\\_se-vende-lotepunta-canoa.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](http://www.doomos.com.co/de/6200791_se-vende-lotepunta-canoa.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

| <b>OFERTAS</b>   |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>ID</b>  | <b>ÁREA LOTE (m<sup>2</sup>)</b> |
| 1  | 2,500                            |
| 2  | 10,000                           |
| 3  | 10,000                           |
| 4  | 11,599                           |
| 5  | 115,000                          |
|  |                                  |
|  | <b>PROMEDIO</b>                  |
|  | <b>N° DE DATOS</b>               |
|  | <b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>       |
|  | <b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>  |
|  | <b>RAÍZ N</b>                    |
|  | <b>t-student</b>                 |
|  | <b>LÍMITE SUPERIOR</b>           |
|  | <b>LÍMITE INFERIOR</b>           |
| <b>VALOR COMERCIAL DE TERRENO POR m<sup>2</sup> ADOPTADO \$:</b> |                                  |



|                                      |
|--------------------------------------|
|                                      |
| <b>PRECIO POR m<sup>2</sup> (\$)</b> |
| \$ 133,000                           |
| \$ 135,850                           |
| \$ 152,000                           |
| \$ 125,558                           |
| \$ 146,300                           |
|                                      |
| <b>\$ 138,542</b>                    |
| <b>5</b>                             |
| <b>9,464</b>                         |
| <b>6.83%</b>                         |
| <b>2.24</b>                          |
| <b>1.75</b>                          |
| <b>\$ 145,932</b>                    |
| <b>\$ 131,152</b>                    |
| <b>\$ 138,500</b>                    |

## INMUEBLES SIMILARES TIPO LOTE EN OFERTA PARA VENTA.

| No. De MUESTRA            | CONTACTO                           | AÑO  | CARÁCTER          | AREA M <sup>2</sup> | Vr. OFERTA        | Vr. / M <sup>2</sup> | FACTOR POR HOMOGENIZACIÓN POR OFERTA | FACTOR POR HOMOGENIZACIÓN POR UBICACIÓN O TAMAÑO | VALOR HOMOGENIZADO |
|---------------------------|------------------------------------|------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------------|--|--------------------|
| 1                         | INV. CARAZO<br>COD:399544          | 2021 | oferta de venta   | 2500                | \$ 350.000.000    | <b>\$ 140.000,00</b> | 0,95                                 | 1,00   | \$ 133.000,00      |
| 2                         | MB INMOBILIARIA<br>COD:MBLT_000180 | 2021 | oferta de venta   | 10000               | \$ 1.100.000.000  | <b>\$ 110.000,00</b> | 0,95                                 | 1,30   | \$ 135.850,00      |
| 3                         | ROSARIO HERNANDEZ<br>COD:3455147   | 2021 | oferta de venta   | 10000               | \$ 2.000.000.000  | <b>\$ 200.000,00</b> | 0,95                                 | 0,80   | \$ 152.000,00      |
| 4                         | ERRIN INMOBILIARIA<br>COD:2547915  | 2021 | oferta de venta   | 11599               | \$ 1.095.000.000  | <b>\$ 94.404,69</b>  | 0,95                                 | 1,40   | \$ 125.558,24      |
| 5                         | DOMOS<br>COD:1075995               | 2021 | oferta de venta   | 115000              | \$ 16.100.000.000 | <b>\$ 140.000,00</b> | 0,95                                 | 1,10   | \$ 146.300,00      |
| Media aritmética:         |                                    |      | <b>\$ 138.542</b> |                     | Límite superior:  |                      | <b>\$ 148.006</b>                    |  |                    |
| Desviación Standard:      |                                    |      | <b>\$ 9.464</b>   |                     | Límite inferior:  |                      | <b>\$ 129.078</b>                    |  |                    |
| Coeficiente de variación: |                                    |      | 6,83%             |                     | Valor asumido:    |                      | <b>\$ 138.500</b>                    |  |                    |

| <b>No. De MUESTRA</b> | <b>OBSERVACIÓN</b>  |
|-----------------------|---|
| 1                     | La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. |
| 2                     | La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. |
| 3                     | La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. |
| 4                     | La muestra en estudio cuenta con menor área que el inmueble en estudio. |
| 5                     | La muestra en estudio cuenta con mayor área que el inmueble en estudio. |

| <b>No. De MUESTRA</b> | <b>CONTACTO</b>   |
|-----------------------|---|
| 1                     | <a href="https://invcarazo.com/lote-venta-cartagena-de-indias/399544">https://invcarazo.com/lote-venta-cartagena-de-indias/399544</a>   |
| 2                     | <a href="https://www.mbinmobiliariacartagena.com/lotes/lote-punta-canoa-mblt-00180/">https://www.mbinmobiliariacartagena.com/lotes/lote-punta-canoa-mblt-00180/</a>   |
| 3                     | <a href="https://rosariohernandez.com/inmueble/3455147/">https://rosariohernandez.com/inmueble/3455147/</a>   |
| 4                     | <a href="https://erinmobiliaria.co/lote-terreno-venta-zona-norte-punta-canoas-via-cartagena-barranquilla-cartagena-de-indias/2547915">https://erinmobiliaria.co/lote-terreno-venta-zona-norte-punta-canoas-via-cartagena-barranquilla-cartagena-de-indias/2547915</a> |
| 5                     | <a href="http://www.doomos.com.co/de/6200791_se-vende-lotepunta-canoa.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.doomos.com.co/de/6200791_se-vende-lotepunta-canoa.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>                 |

## INVESTIGACION MERCADO LOTES

MUESTRA UNO (LOTE EN VENTA)



INICIO VENTAS ARRIENDO SERVICIOS CONSULTAS Y PAGOS

### CARTAGENA PUNTA CANOA VENTA LOTE 631E01

[Detalles del inmueble](#)



- Código: 399544
- País: Colombia
- Departamento: Bolívar
- Ciudad: Cartagena de Indias
- Estado: Usado
- Área Terreno: 2500 m<sup>2</sup>
- Tipo de inmueble: Lote
- Tipo de negocio: Venta
- Administración: \$0

Precio de venta  
**\$350.000.000**  
Pesos Colombianos

Contacto: <https://invcarazo.com/lote-venta-cartagena-de-indias/399544>

MUESTRA DOS (LOTE EN VENTA)



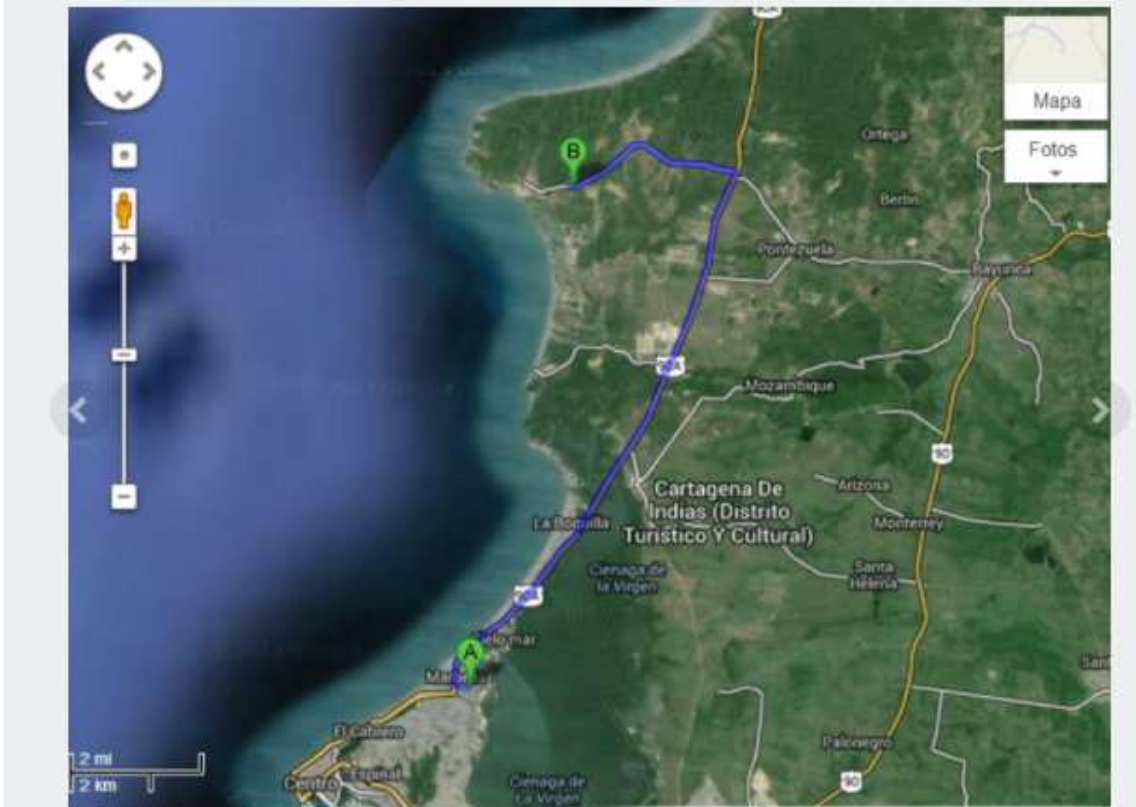
- Inicio
- Quienes Somos
- Apartamentos
- Bodegas
- Casas
- Casa - Lotes

### Lote Punta Canoa

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Codigo:</b> MBLT_000180    |
| <b>Zona:</b> Norte            |
| <b>Lote Punta Canoa</b>       |
| <b>Área:</b> 10.0000          |
| <b>Valor:</b> \$1.100.000.000 |

**Descripción:** Por su maravillosa ubicacion este resulta idela para su futuro proyecto, cuenta con 10.000 metros de Area, el valor del M2 es de 110.000 pesos, con las siguientes especificaciones Medidas: 120.41 mts (frente) x 86.34 mts y 91.90 mts (lados) x 108.57 mts (Fondo).

### Galeria Fotografica



Contacto: <https://www.mbinmobiliariacartagena.com/lotes/lote-punta-canoa-mblt-00180/>

## MUESTRA TRES (LOTE EN VENTA)

Llámanos: +57 312 3417856 | Email: info@rosariohernandez.com



INICIO NUESTRA EMPRESA INMUEBLES SERVICIOS PROYECTOS BLOG

Inicio > INMUEBLE > Page 3.455.147

### BÚSQUEDA AVANZADA

Palabras Claves o Código de Inmueble

Palabras Claves o Código

Buscador por:

Todos

Tipos:

Todos

Dormitorios:



## LOTE EN VENTA EN PUNTA CANOA CARTAGENA

En venta \$2,000,000,000 COP

VENTA DE LOTE EN PUNTA CANOA

vecino del Karibana, con un cuerpo de agua salada (laguito) de por medio con el CPO de golf del hotel.

|                         |         |                     |            |
|-------------------------|---------|---------------------|------------|
| Tipo de Propiedad       | Lote    | Garajes             | 0          |
| Referencia              | 3455147 | Piso                |            |
| Tarifa de mantenimiento | \$0     | Año de Construcción |            |
| Dormitorios             | 0       | Area                | 1 Hectares |
| Baños                   | 0       | Estrato             |            |

Contacto: <https://rosariohernandez.com/inmueble/3455147/>

MUESTRA CUATRO (LOTE EN VENTA)



INICIO VENTAS ALQUILER PERMUTAR

OPORTUNIDAD, VENTA LOTE PUNTA CANOA, ZONA NORTE

**VENTA** 

CARTAGENA DE INDIAS - COLOMBIA



**PUNTA CANOA**

Precio de venta


**\$1.095.000.000**

Pesos Colombianos

Ficha PDF

Recomendar

Whatsapp

 Código: 2547915

Detalles del inmueble

- |  |                                      |                                      |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| • País: Colombia   | • Departamento: Bolívar              | • Ciudad: Cartagena de Indias        |
| • Zona / barrio: Zona Norte, Punta Canoas,<br>Via Cartagena - Barranquilla | • Código: 2547915                    | • Estado: Usado                      |
| • Área Construida: 50 m <sup>2</sup>                                       | • Área Terreno: 14599 m <sup>2</sup> | • Área Privada: 14599 m <sup>2</sup> |
| • Estrato: Rural   | • Tipo de inmueble: Lote / Terreno   | • Tipo de negocio: Venta             |
| • Valor Administración: \$0  |                                      |                                      |

Contacto: <https://erinmobiliaria.co/lote-terreno-venta-zona-norte-punta-canoas-via-cartagena-barranquilla-cartagena-de-indias/2547915>



MUESTRA CINCO (LOTE EN VENTA)

 Buscar por Código Buscar Inmueble

Para:  Tipo de inmueble:  ¿En que ciudad desea buscar?:

**SE VENDE LOTE, PUNTA CANOA**



**16.100.000.000 Pesos**

115000 m<sup>2</sup> (140.000 Pesos/m<sup>2</sup>)

Cartagena, Departamento de Bolívar

Código de Referencia: 1075995

Contacto: [http://www.doomos.com.co/de/6200791\\_se-vende-lotepunta-canoa.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](http://www.doomos.com.co/de/6200791_se-vende-lotepunta-canoa.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

# REGISTRO FOTOGRAFICO

DOBLE CALZADA CARRETERA VIA DEL MAR



INICIA CARRETERA A PUNTA CANOA



PUNTA CANOA



CARRETERA PUNTA CANOA A AL PREDIO



CALZADA PUNTA CANOA A CARTAGENA



# REGISTRO FOTOGRAFICO

---

## ESTADO DEL PREDIO

