



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 11001400310 2021 01140 00.**

Se decide el conflicto de competencia suscitado entre los Juzgados Cuarenta y Uno (41°) Civil Municipal y Décimo (10) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, ambos de Bogotá, en relación con el conocimiento de la demanda verbal de responsabilidad civil contractual promovido por Omar Bladimir Sánchez León contra Grupo Empresarial Valenzuela S.A.S.

### **I. ANTECEDENTES.**

El Juzgado 41 Civil Municipal de Bogotá a quien le correspondió por reparto la citada demanda, acorde con lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 y el canon 25 del Código General de Proceso, consideró que los jueces de pequeñas causas son los competentes para asumir el conocimiento de este proceso, por cuanto el valor de las pretensiones sólo asciende a la suma de \$500.000 que corresponde al monto del contrato objeto de litigio.

A su vez, el Juzgado 10° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la ciudad, se rehusó a avocar su conocimiento, aduciendo que el proceso se compadece con un asunto contencioso de menor cuantía, e razón a que el demandante pretende que se declare al demandado civil y contractualmente responsable de los daos causado a él, los cuales estimo en la suma de \$21.420.000 por concepto de daño emergente y por lucro cesante la suma de \$100.000 diarios desde el 22 de mayo de 2019 al 10 de septiembre de 2021, por lo que en su sentir, debe ser conocido por Jueces Civiles Municipales.

### **II. CONSIDERACIONES**

1. Los juzgados antes mencionados pertenecen a la especialidad civil de la jurisdicción ordinaria, así como al Distrito Judicial de Bogotá D.C., por tanto, compete a este Despacho por mandato del artículo 139 del Código General del Proceso resolver el conflicto suscitado.

2. De conformidad con el artículo 17 *ibídem*, los jueces municipales conocen en única instancia, entre otros, los procesos contenciosos de mínima cuantía, sin embargo, prevé el parágrafo del canon en mención, que cuando en el municipio exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, aquéllos conocerán de esos asuntos. Así mismo, el artículo 18 *ejúsdem* prevé que los jueces civiles municipales conocen en primera instancia de los procesos contenciosos de menor cuantía.

3. Descendiendo al caso concreto, se observa que el presente proceso, tal y como lo concluyó el Juez Décimo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, se trata de un asunto de menor cuantía, pues sus pretensiones, al tiempo de la presentación de la demanda, esto es, 10 de septiembre de 2021 (fl.1, archivo 1), ascendían a la suma de \$48.420.000,00, si se tiene en cuenta que el valor de los perjuicios reclamados corresponden a \$21.420.000 por daño emergente y \$27.000.000 por lucro cesante; es decir, superaba los cuarenta salarios mínimos legales mensuales, que para este año equivalen a \$36'341.040,00.

Así las cosas, como quiera que este asunto cumple las reglas previstas en el artículo 18 del Código General del Proceso para que sea asumido por el Juez 41 Civil Municipal de Bogotá, pues al tratarse de un verbal de menor cuantía, son los juzgados civiles municipales quienes conocen de éste tipo de controversias en primera instancia, de conformidad con el procedimiento señalado en la ley, no siendo competente para ello los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, pues se reitera, conforme a la normatividad antes citada, aquéllos sólo son competente para tramitar litigios de mínima cuantía, situación que no acontece aquí. En consecuencia, se ordenará la remisión del expediente al citado Juzgado para que asuma el conocimiento de la presente acción.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C., dirime el conflicto de competencia dejado a su consideración y  
RESUELVE:

**PRIMERO:** Ordenar la remisión del proceso al señor Juez 41 Civil Municipal de Bogotá para que asuma el conocimiento del asunto, toda vez que es el funcionario judicial competente.

**SEGUNDO.** Ordenar que se comuniquen la presente decisión al Juzgado Décimo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, mediante remisión de copia íntegra de la presente providencia. Ofíciense.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Código de verificación: **fdb100c9ed078f0f44554c6e78a02bfe99565c8f53a3316d4f403cdb9568aeb**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:47 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**





**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 110013103035 2017 00298 00.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 317 -1 del C.G.P., se requiere a la parte actora para que, dentro de los 30 días siguientes a la notificación de esta providencia, proceda a dar cumplimiento a lo ordenado en la audiencia celebrada el 22 de septiembre de 2021, actuación que quedó consignada en la Nota No.2, ordinal primero (archivos 69 a 72); so pena de dar por terminada la actuación por desistimiento tácito.

De igual forma, se requiere al Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá, con la finalidad de que remita el audio donde se encuentre consignada la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, como quiera que ésta no obra en el expediente, y se considera ésta se desarrolló, pues en la audiencia de instrucción y juzgamiento se hace referencia a que al demandante se le interrogó, actuación que tampoco obra en el proceso.  
**Ofíciase.**

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022,** fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **23103cb184409f691222afacd5396dcf543df8d3fc88cfe26877aa9f0bd712af**

Documento generado en 21/02/2022 12:40:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE LOTE No. 42 - M.I.  
060-250071**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-250071 (Lote No. 42) por valor de \$18.076.000.

Lo anterior, toda vez que el inmueble de la referencia no tiene matricula catastral por lo cual no es posible aportar avalúo catastral y fue necesario contratar perito especializado para practicar el avalúo comercial que estoy allegando. Art. 444 del CGP.

Solicito Señora Juez impartir el tramite respectivo,

De la Señora Juez, atentamente

*MARISOL LONDOÑO VARGAS*

MARISOL LONDOÑO VARGAS

C.C. No. 51.820.057

T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No. 060-250071 CON LOTE No. 42.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 42**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

---

**Asunto:** Entrega de Avaluó Comercial

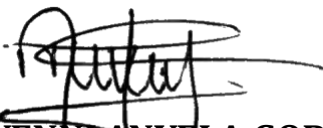
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**C.C. 52.782.407 De Bogotá**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407**

**TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Divisiones

11.3 Identificación de linderos del predio

11.4 Transporte publico

11.5 Estratificación socio económica

11.6 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

14.0 Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

**15.0 Valor Comercial del Inmueble**

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.

## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No. 52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

### **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, Nit No. 830-50557791**
  
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del circuito civil de Bogotá.

### **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250071 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.



### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con NIT:  
**890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 1 y el lote No. 41.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 42.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura

No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios No. **060-0146952** y **060-0118280**.

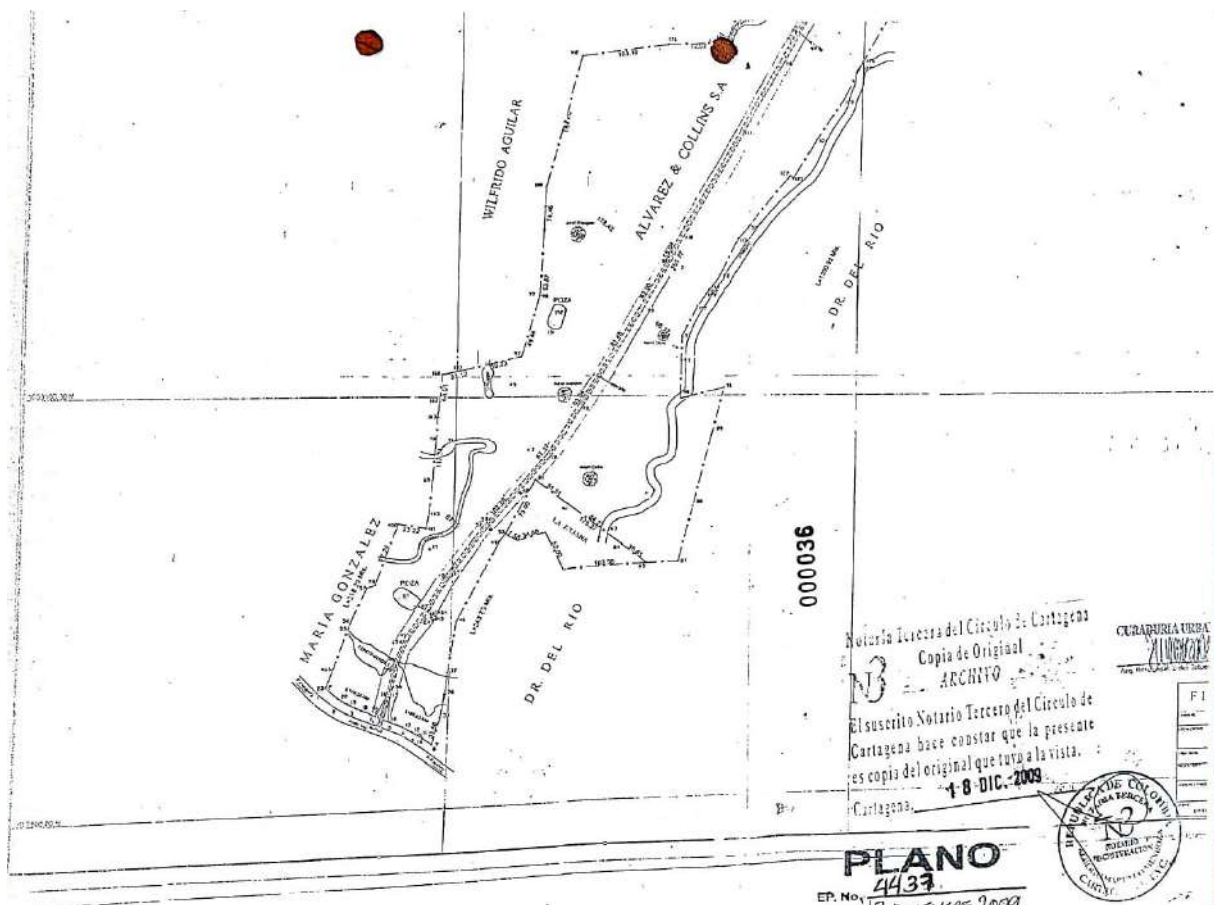
## **9.0 IDENTIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE**

En las características en dónde dice se trata de una finca no escribe finca si no escribe, se trata de un lote de 10.000 metros cuadrados ubicado en la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y 45 de Barranquilla. Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

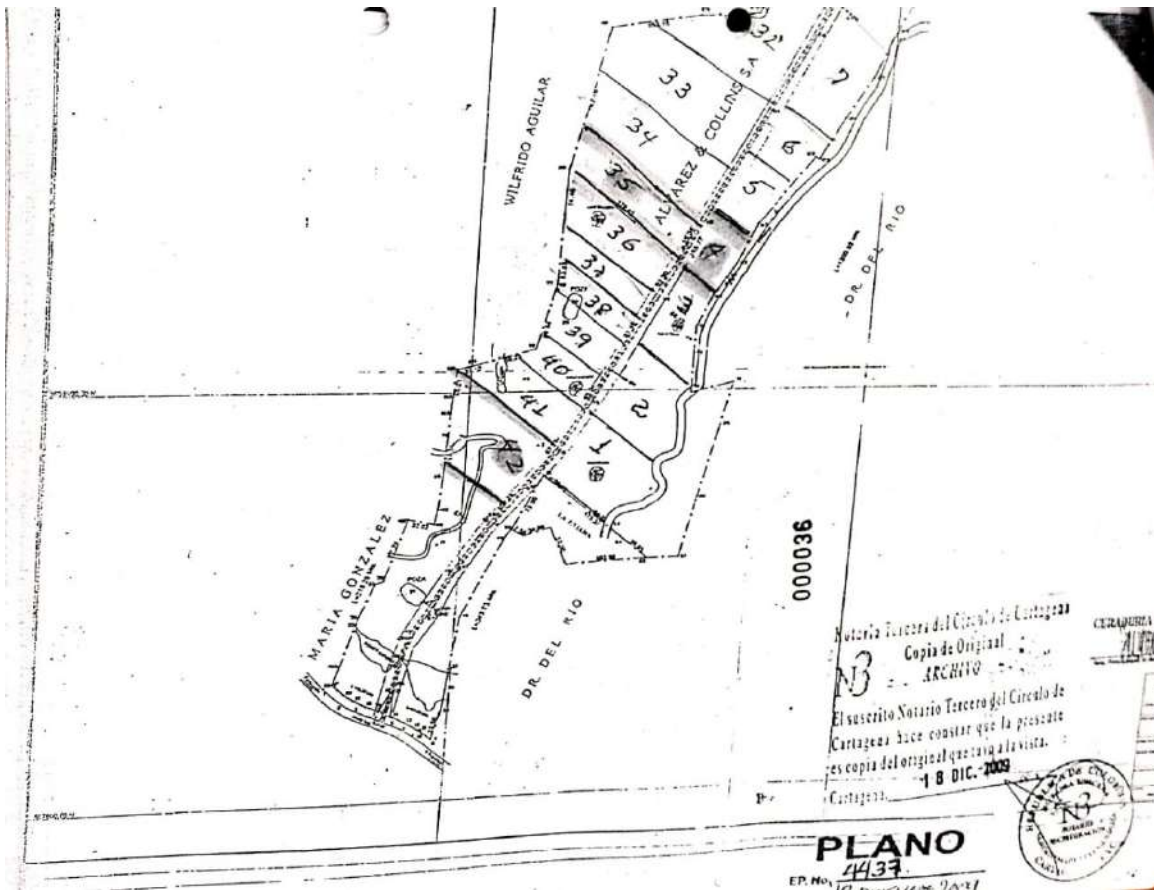
**10.0 ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 12.038 M2.**

**11.0 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.**

### **11.1 PLANOS**



## 11.2 DIVISIONES



## 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con lote denominado la juliana y en parte con lote No.1 y mide en línea quebrada 109 metros y 71.05 metros.
- **POR LA DERECHA:** Entrando linda con el lote No.41 y mide en línea recta 98.82 metros
- **POR LA IZQUIERDA:** Entrando linda con el lago y se mide en líneas curvas en secciones de 57.05 metros 24.98 metros, 23.70 metros, 42.12 metros y 58.43 metros y por el FONDO, linda con propiedad. de WILFRIDO AGUILAR y se mide en línea quebrada 59.69 metros, y 81.69 metros para un área del lote de 12.038 M2

### **11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:**

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

### **11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

### **11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

## **12.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

## **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-



57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280.**

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250071

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se

encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL:** =====

**VALOR TOTAL DEL TERRENO:** ***DIECIOCHO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$18.076.000=).***

**VALOR DE HECTARIA DEL TERRENO:** ***CIENTO OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$180. 000=).***



## 16.0 ASPECTO ECONOMICO

Se observa un entorno comercial con actividad baja.

### 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de Casa- lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

### 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

### **18.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, 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,

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **19.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**

## **20.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

**COPIA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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



**SNR**  
SISTEMA  
NACIONAL  
DE  
NOTARIADO  
&  
REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081024887224511      Nro Matrícula: 060-250071  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:50 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010    RADICACIÓN: 2010-060-6-5937    CON: ESCRITURA    DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 42 con area de 12.038 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 18-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 050-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENG. LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 42

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
050 - 146967

---

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937**  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A.      NIT# 8904028018

---

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765**  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S.      NIT# 8305055791



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 17081024887224511

Nro Matrícula: 060-250071

Página 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:50 AM

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

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A

NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

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: 2017-060-1-104350

FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

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

## **PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado49Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fechade Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.

- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.

- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macias; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet

Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.

➤ Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;

➤ Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.

➤ Avaluó repartición terreno ubicado Subachoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.

➤ Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.

➤ Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

➤ Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó

independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018. Movil:  
3105507869.

- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Silvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018. Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---







PIN de Validación: b58e0ac1



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |              |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |



PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**PROCESO No. 1100 1310 3036 2016 00298 00 de SEÑALCON SAS vs GAM  
CONSTRUCCIONES SAS/ ALLEGO AVALUO COMERCIAL LOTE No. 42**

Marisol Londoño Vargas <marisol@azulacamachoabogados.co>

Lun 29/11/2021 5:42 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.**

Respetuosamente la suscrita abogada Marisol Londoño Vargas, apoderada de la actora en proceso de la referencia, allego escrito contentivo de avalúo para radicación y tramite .

Atentamente,



**MARISOL LONDOÑO VARGAS / ABOGADA**  
**Cll. 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia**  
**Tl. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891**  
**marisol@azulacamachoabogados.co**  
**www.azulacamachoabogados.co**

**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE LOTE No. 35 - M.I.  
060-250064**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-250064 (Lote No. 35) por valor de \$20.000.000.

Lo anterior, toda vez que el inmueble de la referencia no tiene matricula catastral por lo cual no es posible aportar avalúo catastral y fue necesario contratar perito especializado para practicar el avalúo comercial que estoy allegando. Art. 444 del CGP.

Solicito Señora Juez impartir el tramite respectivo,

De la Señora Juez, atentamente

*MARISOL LONDOÑO VARGAS*

MARISOL LONDOÑO VARGAS

C.C. No. 51.820.057

T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No. 060-250064 CON LOTE No. 35.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 35**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

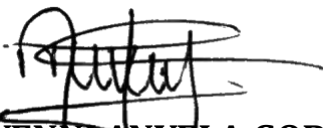
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**C.C. 52.782.407 De Bogotá**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407**

**TECNI- INCAS ARMENIA.**



## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Identificación de linderos del predio

11.3 Transporte publico

11.4 Estratificación socio económica

11.5 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

14.0 Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

15.0 Valor Comercial del Inmueble

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.

## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No. 52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

### **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, NIT 830-50557791**
  
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del circuito civil de Bogotá.

### **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250064 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.

### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUO**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con NIT:  
**890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 34 y lote No. 36.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 35.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura

No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios No. **060-0146952** y **060-0118280**.

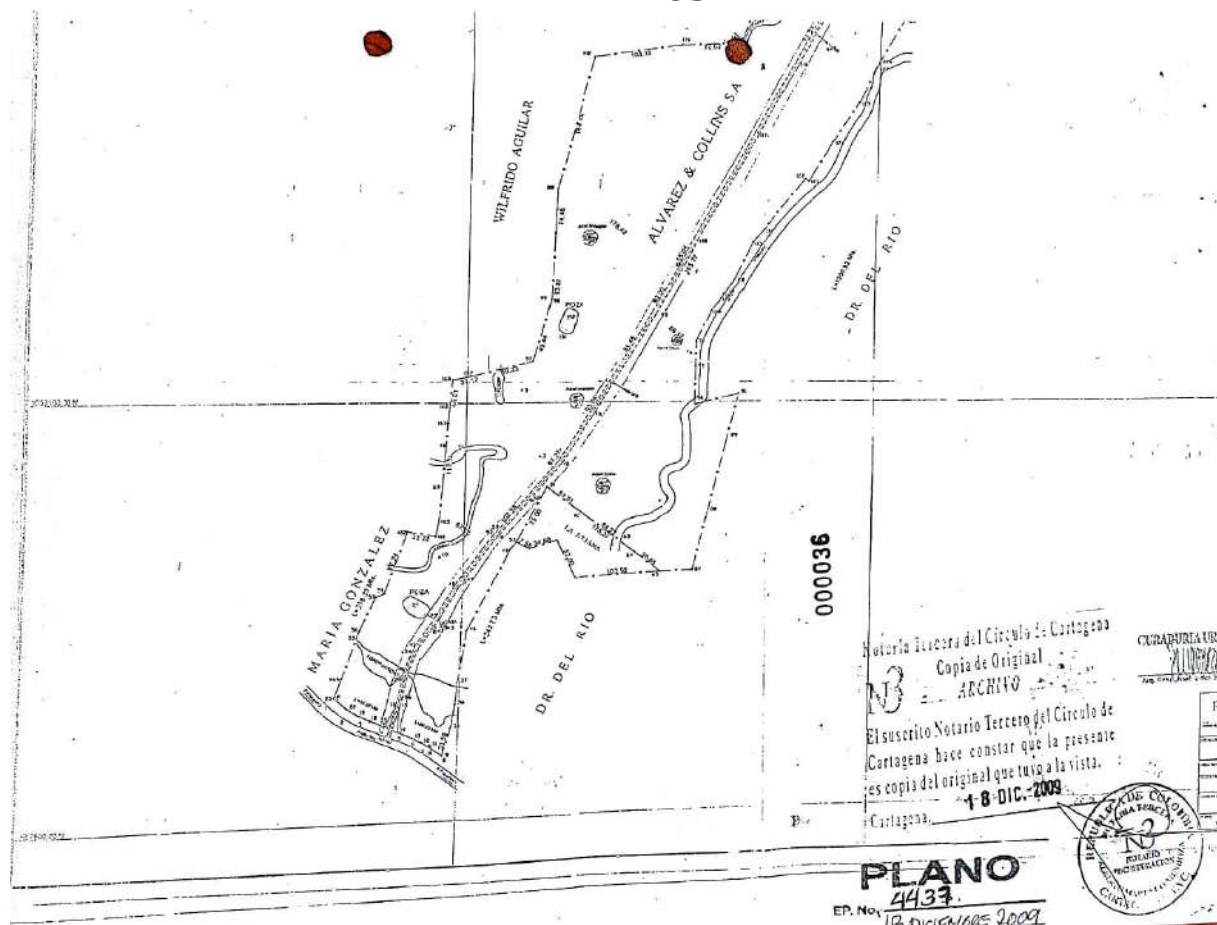
## 9.0 IDENTIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE

Se trata de un lote de 10.000 metros cuadrados ubicado en la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y 45 de Barranquilla. Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

**10.0 ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 10.000 M2.**

**11.0 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.**

### 11.1 PLANOS

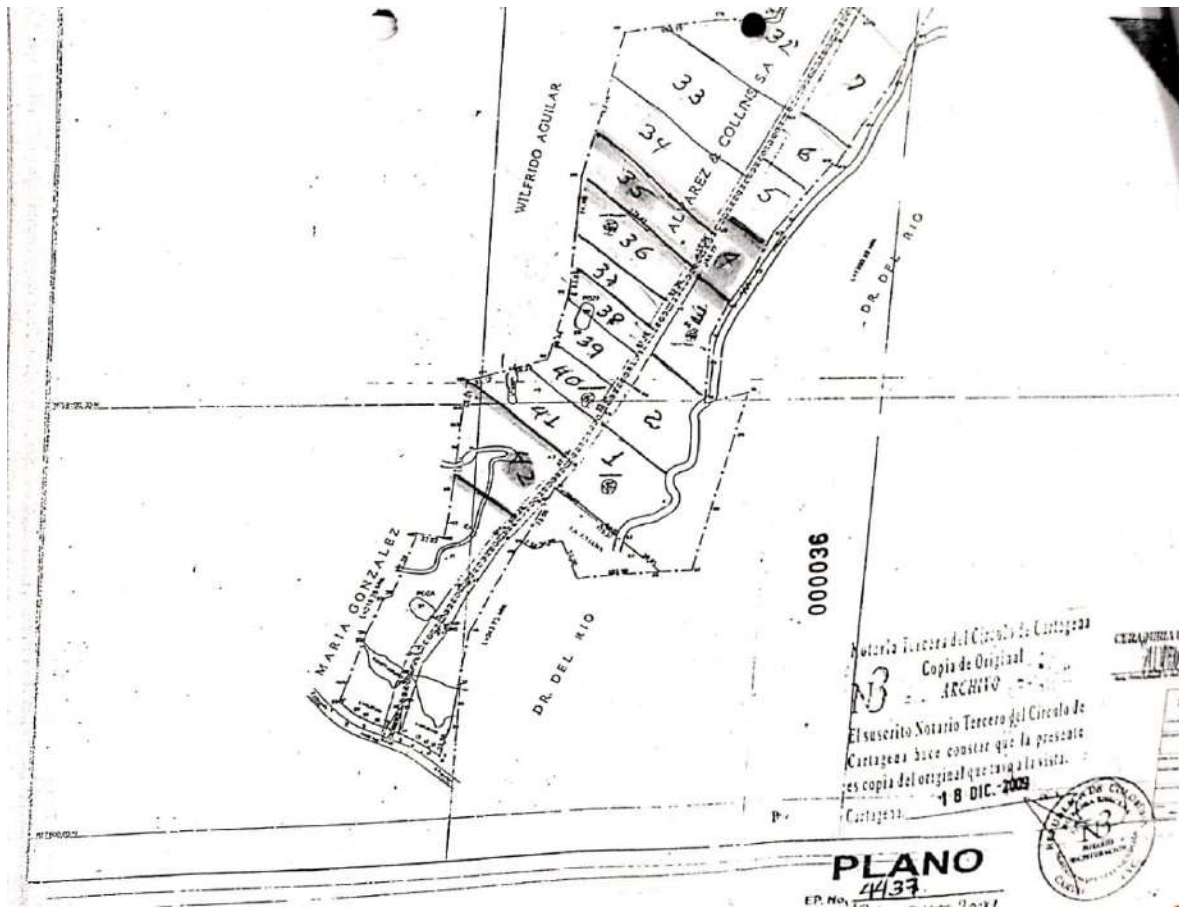




YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA  
PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES

---

## 11.2 DIVISIONES DE LOS LOTES



### 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con el lote número 4 y mide en línea recta 77.91 metros.
- **POR LA DERECHA:** entrando linda con el lote No.34 y mide en línea recta 78.66 metros.
- **POR LA IZQUIERDA:** entrando linda con el lote No.36 y mide en línea recta 171.74 metros y y por el FONDO, linda con los terrenos de ARGEMIRO GONZALEZ y mide en línea quebrada 57.70 metros y 59.47 metros para un área del lote de 10.000 M2.

### **11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:**

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

**11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

### **12.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Lote rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

### **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967!** el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y

Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 de fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280**.

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250064

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se

encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL: =====**

**VALOR TOTAL DEL TERRENO: *VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE***  
***(\$20.000.000=).***

**VALOR DE HECTARIA DEL TERRENO: *DOS MIL PESOS M/CTE***  
***(\$200.000=).***

## 16.0 ASPECTO ECONOMICO

Se observa un entorno comercial con actividad baja.

### 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de Casa- lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

### 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

## **17.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, 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,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **18.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**

## **19.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

**COPIA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081037947224509      Nro Matricula: 060-250064

Página 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 35 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIÓ POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIÓ POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIÓ TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095985, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENGLOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIÓ LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-05-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095985. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 35

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A.      NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.  
VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S.      NIT# 8305055791

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 17081037947224509      Nro Matrícula: 060-250064  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A.      NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

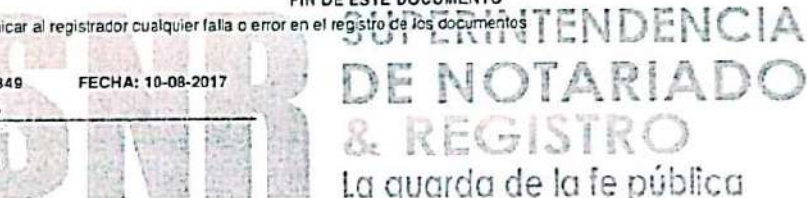
-----

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach      TURNO: 2017-060-1-104349      FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA



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

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

**PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

CARRERA 106 No. 16-86 INT 7 APTO 501, FONTIBON, BOGOTÁ, EMAIL:  
[YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM](mailto:YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM)  
CEL: 3138396115

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe 28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe 23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fecha de Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.



- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.

- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macias; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet

Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.

➤ Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;

➤ Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.

➤ Avaluó repartición terreno ubicado Subachoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.

➤ Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.

➤ Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

➤ Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó

independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018. Movil:  
3105507869.

- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Silvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018. Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |





PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**PROCESO No. 1100 1310 3036 2016 00298 00 de SEÑALCON SAS vs GAM  
CONSTRUCCIONES SAS/ ALLEGO AVALUO COMERCIAL LOTE No. 35**

Marisol Londoño Vargas <marisol@azulacamachoabogados.co>

Lun 29/11/2021 5:34 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.**

Respetuosamente la suscrita abogada Marisol Londoño Vargas, apoderada de la actora en proceso de la referencia, allego escrito contentivo de avaluó para radicación y tramite .

Atentamente,



**MARISOL LONDOÑO VARGAS / ABOGADA**  
Cll. 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia  
Tl. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891  
marisol@azulacamachoabogados.co  
www.azulacamachoabogados.co

**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE LOTE No. 31 - M.I.  
060-250060.**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-250060 (Lote No. 31) por valor de \$19.820.475.

Lo anterior, toda vez que el inmueble de la referencia no tiene matricula catastral por lo cual no es posible aportar avalúo catastral y fue necesario contratar perito especializado para practicar el avalúo comercial que estoy allegando. Art. 444 del CGP.

Solicito Señora Juez impartir el tramite respectivo,

De la Señora Juez, atentamente

*MARISOL LONDOÑO VARGAS*

MARISOL LONDOÑO VARGAS

C.C. No. 51.820.057

T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA  
MATRICULA No.060-250060 CON LOTE No. 31.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:  
ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR  
YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA  
No. 11001310303620160029800.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:  
SEÑALCON S.A.S Nit No.830-5055791**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

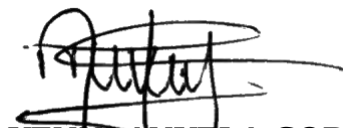
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
C.C. 52.782.407 De Bogotá  
PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407  
TECNI- INCAS ARMENIA.**

---

CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**25 DE NOVIEMBRE DEL 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN RURAL.**

**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**

**DEMANDADO: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PROCESO No. 110013103036-2016-00298-00**

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado del bien inmueble de propiedad de **ALVAREZ & COLLINS S.A** identificada con NIT.890.402.801-8; **Finca Pontezuela Matricula No. 060-250060 Lote No. 31** Ubicado en la Corregimiento de **"Bayunca"**, Jurisdicción del Municipio de Cartagena, Bolívar, con los siguientes códigos catastrales:

Finca Pontezuela Lote No. 31

- Cedula Catastral No.=====
- Matricula Inmobiliaria No. 060.250060

El Valor Comercial del Inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, y las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor Comercial de **DIEZ Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$19.820.475=).**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

Cordialmente,

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**PERITO AVALUADOR**

**RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON  
LA MATRICULA No.060-250060 CON LOTE No. 31.**

**FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE  
BAYUNCA**

**MUNICIPIO CARTAGENA - BOLIVAR**



**SOLICITADO POR**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**BOGOTÁ, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

## **INDICE**

### **1. INFORMACION BASICA**

- 1.1 Clase de avalúo,
- 1.2 Propósito del avalúo,
- 1.3 Destinación económica actual del inmueble,
- 1.4 Solicitante del avalúo,
- 1.5 Propietario del inmueble,
- 1.6 Nombre del inmueble,
- 1.7 Dirección del inmueble,
  - 1.7.1 Vereda,
  - 1.7.2 Municipio,
  - 1.7.3 Departamento,

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR**

- 1.9 Localización geográfica del inmueble.
- 1.10 Infraestructura vial.
- 1.11 Vecindario inmediato.
- 1.12 Infraestructura vial.
- 1.13 infraestructura de servicios públicos.
- 1.14 Transporte público.
- 1.15 Estratificación socioeconómica de la zona.
- 1.16 Fecha de la visita.

### **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- 2.1 Documentación adicional.

### **3. INFORMACION JURIDICA**

- 3.1 Propietarios del inmueble.
- 3.2 Título de propiedad y/o escritura pública.
- 3.3 Matricula inmobiliaria.
- 3.4 Observaciones jurídicas.
- 3.5 Cedula catastral.

### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

- 4.1.1 Relieve.
- 4.1.2 Forma geométrica.
- 4.1.3 Frente.
- 4.1.4 Linderos.
- 4.1.5 Cabida superficialia total.
- 4.1.5.1 Áreas.

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO**

- 4.2.1 Condiciones agronómicas.
- 4.2.2 Clasificación terrenos.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS**

- 5.1 Condiciones hidrológicas.
- 5.1.1 Recursos hídricos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

- 6.1 Cerramientos.
- 6.2 Servicios públicos.
- 6.3 Vías internas.

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- 7.1 Comportamiento de la oferta y la demanda.
- 7.2 Situación de orden público de la zona.
- 7.3 Perspectivas de valorización.
- 7.4 Aspectos desvalorizantes.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

**9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

**11. MEMORIAS DE CÁLCULO**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

11.1 Valor del terreno

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

**14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

**15. ANEXOS**

## **AVALUO COMERCIAL RURAL**

### **1. INFORMACION BASICA**

**1.1 Clase de avalúo:** Comercial.

**1.2 Tipo de inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 31.

Predio de 17.458 m2.

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

**1.3 Propósito del avalúo:** Determinar el avalúo comercial del predio **Lote No. 31 “Finca Pontezuela”**.

**1.4 Destinación económica actual del inmueble:** Deshabitado.

**Solicitante del avalúo:** SEÑALCON S.A.S Nit No.830.505.579-1.

**1.5 Propietario del inmueble:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**1.6 Nombre del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 31.

**1.7 Dirección del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 31.

**1.7.1 Vereda:** Bayunca.

**1.7.2 Municipio:** Cartagena

**1.7.3 Departamento:** Bolívar.

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR:**

El predio se encuentra en zona rural del Corregimiento de Bayunca del Municipio de Cartagena, Bolívar. Se encuentra ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y a Barranquilla a 45 minutos.

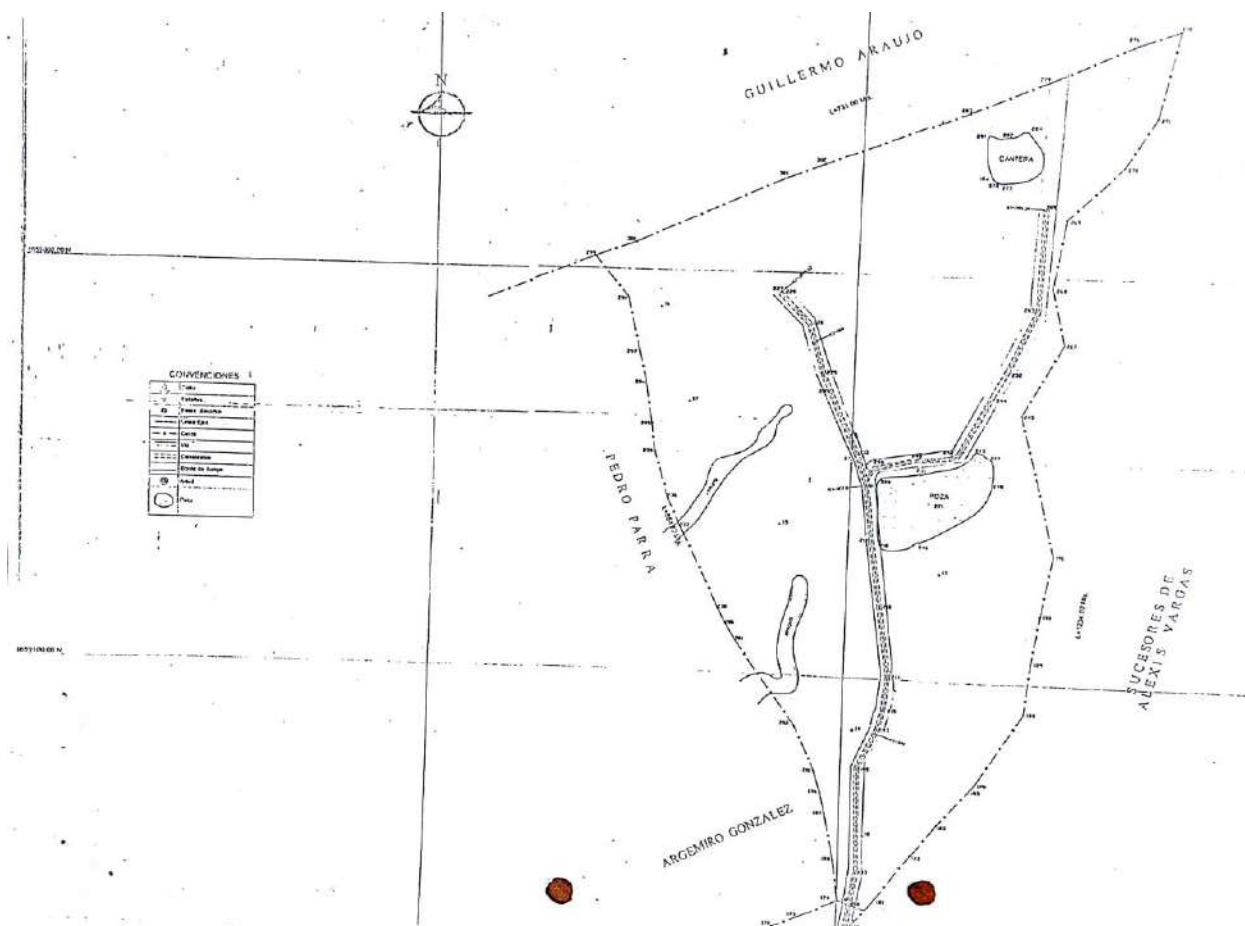
### **1.9 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

La Finca Pontezuela Lote No. 31, ubicado en Corregimiento de Bayunca, sobre la vía Corredor Vial de Cartagena.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**PLANOS DEL PREDIO  
FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**

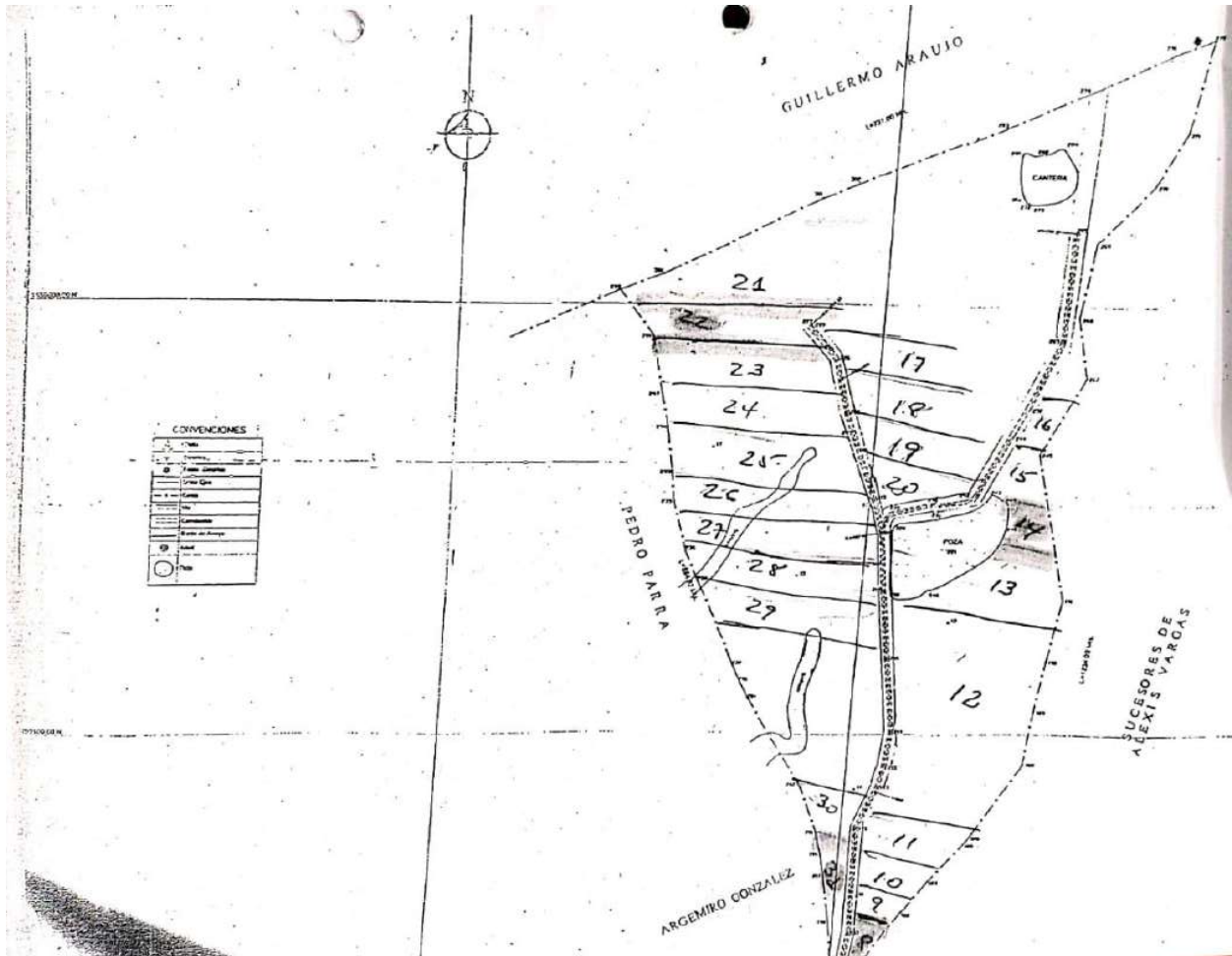




**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**DIVISIONES DEL PREDIO  
PREDIO: FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31**



**1.11 INFRAESTRUCTURA VIAL:**

El sector es de fincas de pequeños y medianos productores, la mayoría están dedicados a la explotación agrícola y ganadera. También por la cercanía al casco urbano del Municipio se están desarrollando parcelaciones con actividades de uso campestre.

**1.12 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

Las vías de acceso al predio son: Vía Corredor Vial de Cartagena y cerca de la carretera la cordialidad, cuenta con vías Pavimentadas en buen estado de conservación.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**1.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

En el sector no hay redes eléctricas y acueducto veredal.

**1.14 TRANSPORTE PÚBLICO:**

No existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto o caminando.

**1.15 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:** No cuenta con Estratificación socioeconómica por lo que no tiene servicios públicos.

**1.16 FECHA DE LA VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:**

**2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartagena – Bolívar Acuerdo 063 del 07/04/2000.
- Información cartografía suministrada en la página web del Municipio.

**3. INFORMACION JURIDICA**

**3.1 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

**3.2 Finca Pontezuela Lote No. 31:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**3.3 TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:**

**Finca Pontezuela Lote No. 31:**

Escritura Pública Compra Venta No. 4437 del 18/12/2019 Notaria Tercera de Cartagena.

**3.4 MATRICULA INMOBILIARIA:**

Finca Pontezuela Lote No. 31 Matricula Inmobiliaria 060 - 250060

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS:**

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.

**3.6 CEDULA CATASTRAL:**

Finca Pontezuela Lote No. 31 Cedula Catastral. No. =====

**Nota:** El estudio de avalúo, no constituye un estudio jurídico de títulos, la información es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

**4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1.1 RELIEVE:**

| PREDIO            | %     | RELIEVE     | UNIDAD FISIOGRAFICA |        | AREA         | CLASE AGROLOGICA | EROSION          |
|-------------------|-------|-------------|---------------------|--------|--------------|------------------|------------------|
|                   |       |             | UF                  | % AREA |              |                  |                  |
| Ligeramente Plano | 1- 3% | LOTE No. 31 |                     | 13.45% | 17.458<br>M2 | I                | CON PEDREGOSIDAD |

**4.1.2 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta forma Rectángulo.

**4.1.3 FRENTE:** La unidad productiva tiene frente sobre la vía interveredal del corregimiento de Bayunca, Cartagena.

**4.1.4 FONDO:** No aplica

**4.1.5 RELACIÓN FRENTE / FONDO:** No aplica

**4.1.6 LINDEROS:**

- **Por el Frente:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 10, 9, 8 Y7 y mide en línea quebrada 46.40 metros, 38,87 metros, 23.16 metros 56.82 metros, 121 96 metros y 52.69 metros.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

- **Por la Derecha:** Entrando linda con el lote No.30 y mide en línea recta 140.67 metros.
- **Fondo:** Linda con terrenos de ARGEMIRO GONZALEZ y mide en línea quebrada 45.66 metros, 87.67 metros, y 133.18 metros para un área del lote de 17.458 M2.

**4.1.7 CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL: 17.458 M2**

**4.1.7.1 ÁREAS:**

| AREAS POR PREDIOS                   | ÁREA      |
|-------------------------------------|-----------|
| PREDIO FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31 | 17.458 M2 |
| ÁREA CONSTRUIDA                     | 0         |

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:**

El predio Finca Pontezuela Lote No. 31 presenta topografía ligeramente plano del 1 al 3%.

**4.2.1 CLASIFICACION TERRENOS:**

| Clasificación de Terrenos Según Pendiente |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Plano                                     | 0 a 1%    |
| Ligeramente plano                         | 1 al 3%   |
| Moderadamente inclinado                   | 3 al 7%   |
| Inclinado                                 | 7 al 12%  |
| Fuertemente inclinado                     | 12 al 25% |
| Escarpado                                 | 25 al 50% |
| Muy escarpado                             | > 50%     |

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**NOTAS PREDIO:**

Actualmente el predio se encuentra deshabitado.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:**

**ALTITUD:** 2 metros.

**TEMPERATURA:** 27 °C

**PISO TÉRMICO:** Tropical.

**5.1 CONDICIONES HIDROLOGICAS:**

**5.1.1 RECURSOS HIDRICOS:**

Sin servicios públicos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1 CERRAMIENTOS:**

Los linderos se encuentran demarcados con postes de madera y concreto y alambre de púa sin electricidad.

**6.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio no cuenta con servicio de electricidad y agua del acueducto.

**6.3 SISTEMA DE RIEGO:**

No aplica

**6.4 VÍAS INTERNAS:**

La vía interveredal delimita la finca en 95 metros aproximadamente por el lindero norte, vía sin pavimentar en buen estado de conservación y mantenimiento.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del lote y a las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es fácil de comercializar.
- **RENTABILIDAD ACTUAL:** La propiedad se encuentra deshabitada por no tener construcción, por lo tanto no tiene explotación económica comercial de vivienda.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Deshabitado.
- **USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA:** Agropecuario.
- **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONOMICA:** Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 31.
- **ANÁLISIS DE AVALUOS PRÁCTICADOS EN EL SECTOR:** Se han tenido en cuenta avaluos practicados en el sector y en sectores aledaños
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** Sector netamente turismo, No hay perspectivas de cambio.

**7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

En la Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 31 del Municipio de Cartagena, Bolívar, la oferta y la demanda son normales dentro del mercado inmobiliario.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

## **7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:**

Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Como aspectos positivos tenemos:

- La ubicación del predio En la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena Y a Barranquilla a 45 minutos.
- La clase de suelo y los usos predominantes.
- La fácil consecución de mano de obra de la región.
- La facilidad de llegar al lugar.

**7.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Zona de amenaza tectónica. La totalidad del municipio se encuentra ubicado en una zona de alta amenaza sísmica.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

1. Predios en zona rural en entorno agrario, a solo 5 minutos del casco urbano, con buenas vías de acceso.
2. Los predios cuentan con buena opción para desarrollo y explotación agrícola, teniendo en cuenta sus usos actuales de pastos y posibilidades agrologicas del suelo.
3. Cuenta con precios de oferta y la demanda de este tipo de propiedades, dentro del actual mercado de finca raíz y dentro de parámetros y condiciones comparables.
4. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
5. El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble, con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.
6. Se estima para garantía hipotecaria y para efectos de recibir o dar el predio en Dación de pago, debe someterse a la oferta y la demanda en

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo solo es la base del univalue para definir cualquier precio de enajenación.

7. La lote en sí, presenta una muy buena opción para comercializarla, pues tiene ya establecidos praderas con pastos mejorados, presenta un tamaño adecuado para su explotación, pendientes ligeramente planas, relativa cercanía al municipio de Cartagena, vivienda y ubicación a la vía interveredal, factores que aseguran una buena inversión.

Se aclara que el Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia sin influencia de nadie ni tampoco tengo parentesco con los propietarios o interesados del presente estudio.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ni se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir y la valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del Avaluador.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad física actual del inmueble, cualquier diferencia no conforme con el presente estudio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 DE 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC; Sin más particulares, quedo a sus gratas órdenes.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación en pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

avalúo sólo es la base del univalor para definir cualquier valor de enajenación.

## **9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos.

## **10. INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.
- Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

**INVESTIGACION INDIRECTA:** Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo al mercado adoptado para predios de igualdad modalidad.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**11.MEMORIA DE CALCULOS**

**11.1 VALOR DEL TERRENO**

| VALOR COMERCIAL DEL TERRENO               |                                                                                                                |              |                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Predio                                    | Area (m2)                                                                                                      | Valor por ha | Valor total          |
| Predio Finca<br>Ponzezuela Lote No.<br>31 | 17.458                                                                                                         | \$190.820=   | <b>\$19.820.475=</b> |
| TOTAL                                     | DIEZ Y NUEVE MILLONES, OCHOCIENTOS VEINTE<br>MIL, CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS<br>M/CTE (\$19.820.475=) |              |                      |

**POR UN VALOR COMERCIAL DE DIEZ Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE  
MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$19.820.475=).**

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL – 52782407**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

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

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 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

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

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 valuadores, 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.

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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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 esta, 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.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**14.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL - 52782407**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**15. ANEXOS**

Registro fotográfico.

Fotocopia de tradición y libertad.

Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

**FOTOCOPIA DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR** SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081061767224506 Nro Matrícula: 060-250060  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 31 con area de 17.458 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENG. LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 31

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937**  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765**  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081061767224506 Nro Matrícula: 060-250060  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ALVAREZ & COLLINS S.A NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

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: 2017-060-1-104347 FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA



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

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



---

CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM



PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |              |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |



PIN de Validación: b58e0ac1

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**





PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



### PIN DE VALIDACIÓN

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**PROCESO No. 1100 1310 3036 2016 00298 00 de SEÑALCON SAS vs GAM  
CONSTRUCCIONES SAS/ ALLEGO AVALUO COMERCIAL LOTE No. 31**

Marisol Londoño Vargas <marisol@azulacamachoabogados.co>

Lun 29/11/2021 5:27 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.**

Respetuosamente la suscrita abogada Marisol Londoño Vargas, apoderada de la actora en proceso de la referencia, allego escrito contentivo de avaluó para radicación y tramite .

Atentamente,



**MARISOL LONDOÑO VARGAS / ABOGADA**  
**Cll. 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia**  
**Tl. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891**  
**marisol@azulacamachoabogados.co**  
**www.azulacamachoabogados.co**

**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE LOTE No. 22 - M.I.  
060-250051.**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-250051 (Lote No. 22) por valor de \$15.880.000.

Lo anterior, toda vez que el inmueble de la referencia no tiene matricula catastral por lo cual no es posible aportar avalúo catastral y fue necesario contratar perito especializado para practicar el avalúo comercial que estoy allegando. Art. 444 del CGP.

Solicito Señora Juez impartir el tramite respectivo,

De la Señora Juez, atentamente

*MARISOL LONDOÑO VARGAS*

MARISOL LONDOÑO VARGAS

C.C. No. 51.820.057

T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No.060-250051 CON LOTE No. 22.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 22**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

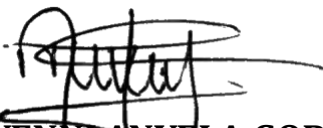
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**C.C. 52.782.407 De Bogotá**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407**

**TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Divisiones

11.3 Identificación de linderos del predio

11.4 Transporte publico

11.5 Estratificación socio económica

11.6 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

14.0 Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

**15.0 Valor Comercial del Inmueble**

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.



## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No.  
52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL  
52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, NIT 830-50557791**
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del circuito civil de Bogotá.

## **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250051 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.

### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con NIT:  
**890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 17, el lote No. 18 y el lote No. 23.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

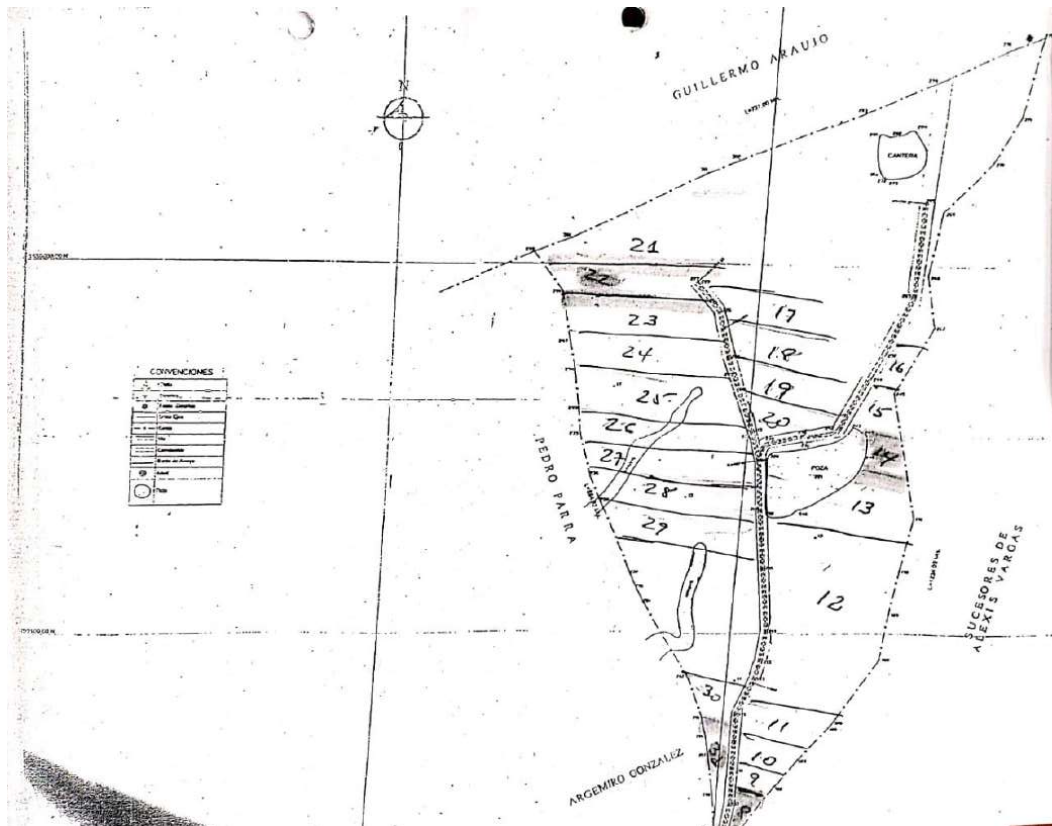
**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 22.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** de fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio





### 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 17 y 18 y mide en línea recta 63.68 metros.
- **POR LA DERECHA:** Entrando linda con el lote No.21 y mide en línea recta 139.88 metros
- **POR LA IZQUIERDA:** Entrando linda con el lote No.23 y mide en línea recta 175.72 metros y por el FONDO, con terrenos de PEDRO PARRA y mide en línea recta 63.52 metros para un área del lote de 10.000 M2.

### 11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

**11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

## **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Lote rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

## **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -



y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios No. **060-0146952** y **060-0118280**.

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250051

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha

tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL: =====**

**VALOR TOTAL DEL TERRENO: *QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$15.880.000=).***

**VALOR DE HECTARIA DEL TERRENO: *CIENTO CINCUENTA Y OCHO OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$158.800=).***

## 16.0 ASPECTO ECONOMICO

Se observa un entorno comercial con actividad baja.

### 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

### 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

## **17.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, 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. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **18.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**



## **19.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**  
**COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081044337224505 Nro Matrícula: 060-250051  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 22 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0145952 Y 060-0118280.-----ENG. LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 22

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937**  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765**  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.  
VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081044337224505 Nro Matrícula: 060-250051  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM

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

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018 X

---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

---

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: 2017-060-1-104345      FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
**El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI**

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

## **PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado49Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fechade Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.

- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.



- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macias; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet



Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.

➤ Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;

➤ Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.

➤ Avaluó repartición terreno ubicado Subchoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.

➤ Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.

➤ Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

➤ Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó

|independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018.Movil:  
3105507869.

- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Silvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018.Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017.Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



**PROCESO No. 1100 1310 3036 2016 00298 00 de SEÑALCON SAS vs GAM  
CONSTRUCCIONES SAS/ ALLEGO AVALUO COMERCIAL LOTE No. 22**

Marisol Londoño Vargas <marisol@azulacamachoabogados.co>

Lun 29/11/2021 5:20 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.

Respetuosamente la suscrita abogada Marisol Londoño Vargas, apoderada de la actora en proceso de la referencia, allego escrito contentivo de avaluó para radicación y tramite .

Atentamente,



MARISOL LONDOÑO VARGAS / ABOGADA  
Cll. 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia  
Tl. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891  
marisol@azulacamachoabogados.co  
www.azulacamachoabogados.co



**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE LOTE No. 14- M.I.  
060-250043.**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-250043 (Lote No. 14) por valor de \$16.110.000.

Lo anterior, toda vez que el inmueble de la referencia no tiene matricula catastral por lo cual no es posible aportar avalúo catastral y fue necesario contratar perito especializado para practicar el avalúo comercial que estoy allegando. Art. 444 del CGP.

Solicito Señora Juez impartir el tramite respectivo,

De la Señora Juez, atentamente

*MARISOL LONDOÑO VARGAS*

MARISOL LONDOÑO VARGAS

C.C. No. 51.820.057

T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA  
MATRICULA No.060-250043 CON LOTE No. 14.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 14  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:  
ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR  
YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA  
No. 11001310303620160029800.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:  
SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
C.C. 52.782.407 De Bogotá  
PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407  
TECNI- INCAS ARMENIA.**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**25 DE NOVIEMBRE DEL 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN RURAL.**

**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**

**DEMANDADO: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PROCESO No. 110013103036-2016-00298-00**

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado los bienes inmuebles de propiedad de **ALVAREZ & COLLINS S.A** identificada con NIT.890.402.801-8; **Finca Pontezuela Matricula No. 060-250043 Lote No. 14** Ubicado en la Corregimiento de "**Bayunca**", Jurisdicción del Municipio de Cartagena, Bolivar, con los siguientes códigos catastrales:

Finca Pontezuela

- Cedula Catastral No.=====
- Matricula Inmobiliaria No. 060.250043

El Valor Comercial del Inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, y las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor Comercial de **DIEZ Y SEIS MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS M/CTE (\$16.110.000=).**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON  
LA MATRICULA No.060-250043 CON LOTE No.14.**

**FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE  
BAYUNCA**

**MUNICIPIO CARTAGENA - BOLIVAR**



**SOLICITADO POR**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**BOGOTÁ, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

## **INDICE**

### **1. INFORMACION BASICA**

- 1.1 Clase de avalúo.
- 1.2 Propósito del avalúo.
- 1.3 Destinación económica actual del inmueble.
- 1.4 Solicitante del avalúo.
- 1.5 Propietario del inmueble.
- 1.6 Nombre del inmueble.
- 1.7 Dirección del inmueble.
  - 1.7.1 Vereda.
  - 1.7.2 Municipio.
  - 1.7.3 Departamento.

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR**

- 1.9 Localización geográfica del inmueble.
- 1.10 Infraestructura vial.
- 1.11 Vecindario inmediato.
- 1.12 Infraestructura vial.
- 1.13 infraestructura de servicios públicos.
- 1.14 Transporte público.
- 1.15 Estratificación socioeconómica de la zona.
- 1.16 Fecha de la visita.

### **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- 2.1 Documentación adicional.

### **3. INFORMACION JURIDICA**

- 3.1 Propietarios del inmueble.
- 3.2 Título de propiedad y/o escritura pública.
- 3.3 Matricula inmobiliaria.
- 3.4 Observaciones jurídicas.
- 3.5 Cedula catastral.

### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

#### **4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

- 4.1.1 Relieve.
- 4.1.2 Forma geométrica.
- 4.1.3 Frente.
- 4.1.4 Linderos.
- 4.1.5 Cabida superficial total.
- 4.1.5.1 Áreas.

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO**

- 4.2.1 Condiciones agronómicas.
- 4.2.2 Clasificación terrenos.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS**

- 5.1 Condiciones hidrológicas.
- 5.1.1 Recursos hídricos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

- 6.1 Cerramientos.
- 6.2 Servicios públicos.
- 6.3 Vías internas.

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- 7.1 Comportamiento de la oferta y la demanda.
- 7.2 Situacion de orden público de la zona.
- 7.3 Perspectivas de valorización.
- 7.4 Aspectos desvalorizantes.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

**9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

**11. MEMORIAS DE CÁLCULO**

- 11.1 Valor del terreno



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

**14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

**15. ANEXOS**

## **AVALUO COMERCIAL RURAL**

### **1. INFORMACION BASICA**

**1.1 Clase de avaluo:** Comercial.

**1.2 Tipo de inmueble:** Finca Potenzuela Lote 14.

Predio de 11.000 m2.

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro..

**1.3 Propósito del avalúo:** Determinar el avaluo comercial del predio **Lote No.14** "Finca Potenzuela"

**1.4 Destinacion economica actual del inmueble:** Deshabitado.

**Solicitante del avaluo:** SEÑALCON S.A.S Nit No.830.505.579-1.

**1.5 Propietario del inmueble:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con Nit 890.402.801-8.

**1.6 Nombre del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 14.

**1.7 Direccion del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No.14.

**1.7.1 Vereda:** Bayunca.

**1.7.2 Municipio:** Cartagena

**1.7.3 Departamento:** Bolivar.

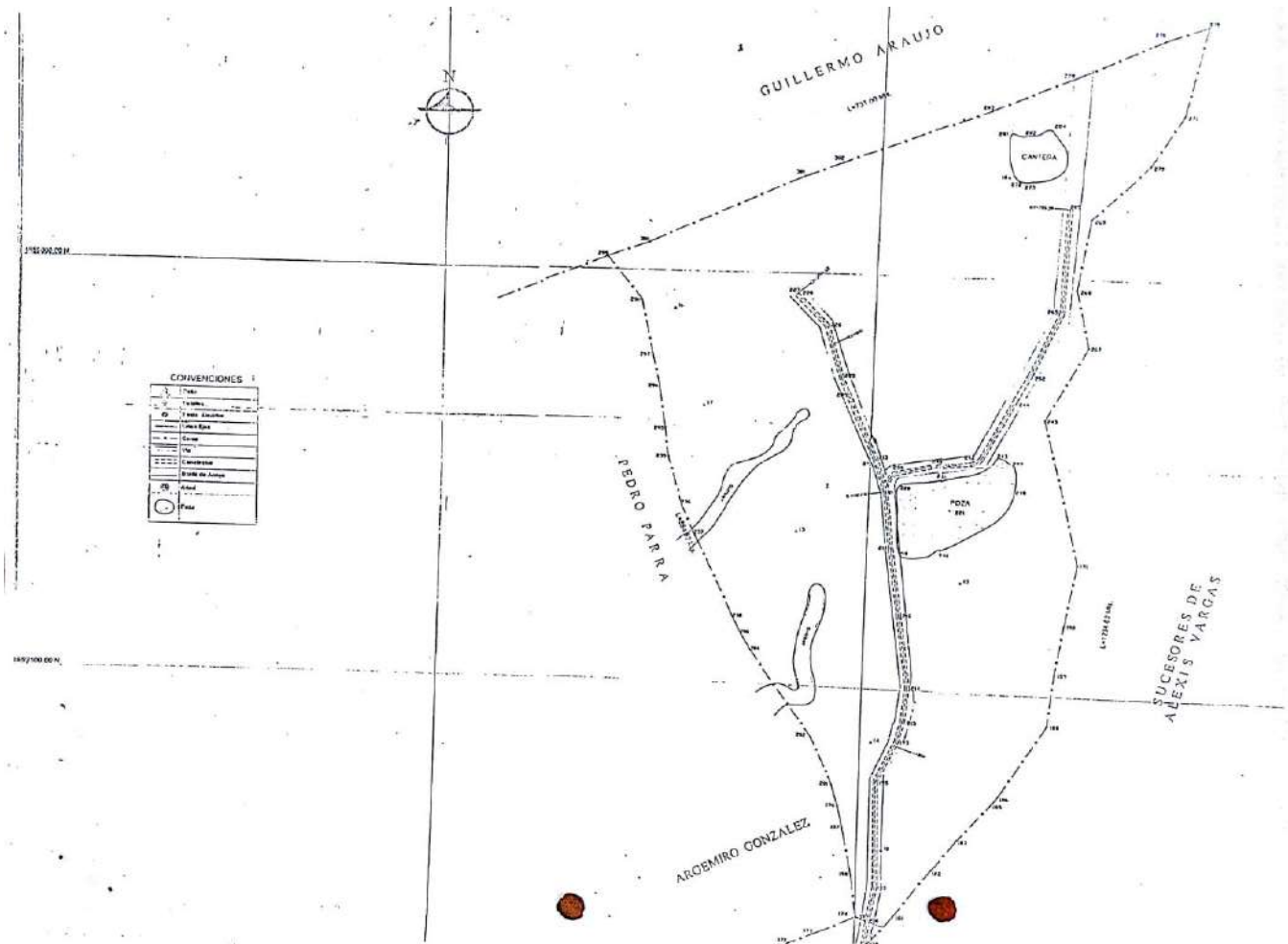
### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR:**

El predio se encuentra en zona rural del Corregimiento de Bayunca del Municipio de Cartagena, Bolivar. Se encuentra ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y a Barranquilla a 45 minutos.

### **1.9 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

La Finca Pontezuela Lote No. 14, ubicado en Corregimiento de Bayunca, sobre la vía Corredor Vial de Cartagena.

**PLANOS DEL PREDIO  
FINCA PONTEZUELA LOTE No. 14  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**

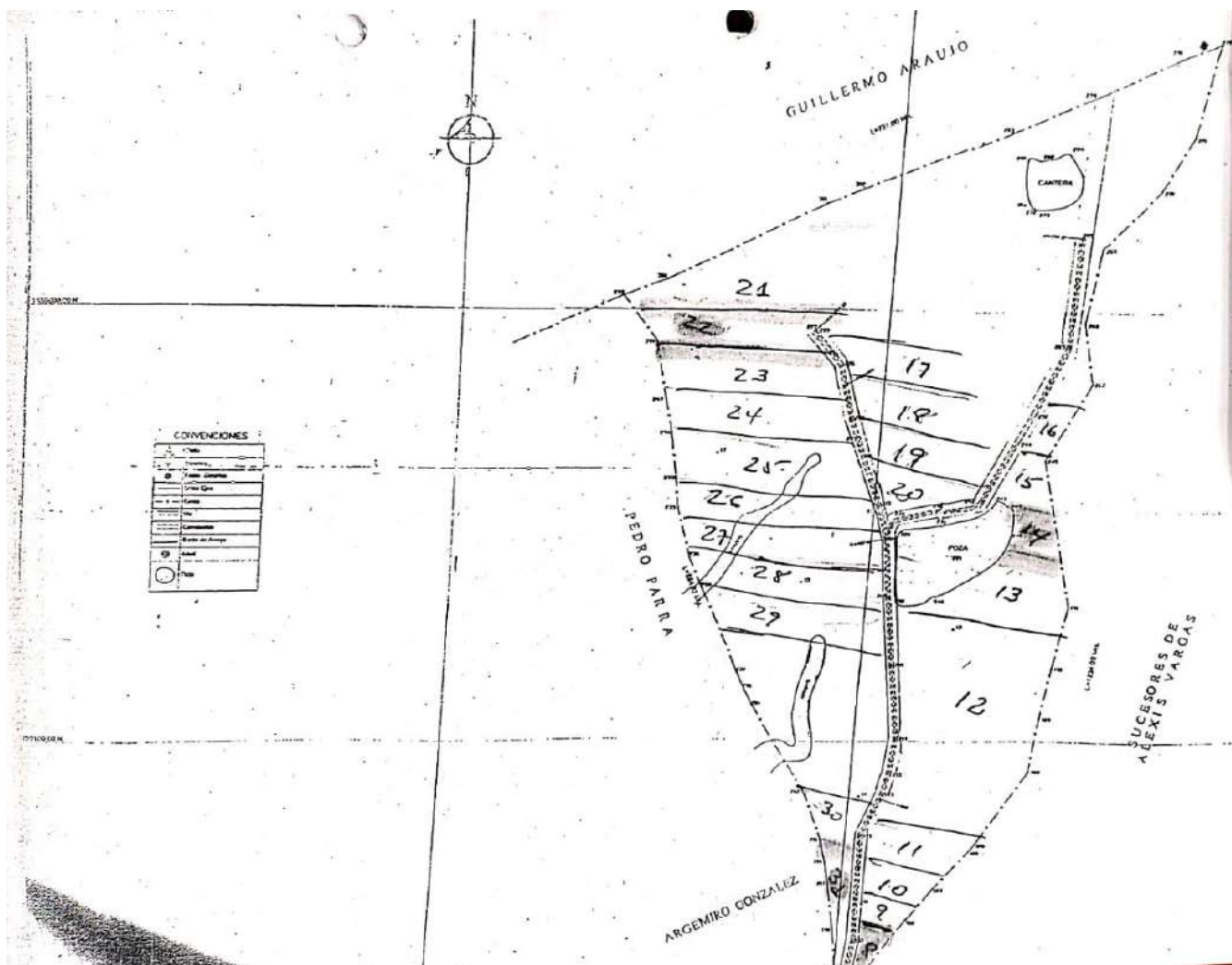


**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**DIVISIONES DEL PREDIO  
PREDIO: FINCA PONTEZUELA LOTE No. 14**



**1.11 VECINDARIO INMEDIATO:**

El sector es de fincas de pequeños y medianos productores, la mayoría están dedicados a la explotación agrícola y ganadera. También por la cercanía al casco urbano del Municipio se están desarrollando parcelaciones con actividades de uso campestre.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**1.12 INFRAESTRUCTURA VIAL:**

Las vías de acceso al predio son: Vía Corredor Vial de Cartagena y cerca a la carretera la cordialidad, cuenta con vías Pavimentadas en buen estado de conservación.

**1.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

En el sector no hay redes eléctricas y acueducto veredal.

**1.14 TRANSPORTE PÚBLICO:**

No existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto o caminando.

**1.15 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:** No cuenta con Estratificación socioeconomica por lo que no tiene servicios publicos.

**1.16 FECHA DE LA VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:**

**2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartagena - Bolívar Acuerdo 063 del 07/04/2000.
- Información cartografía suministrada en la página web del Municipio.

**3. INFORMACION JURIDICA**

**3.1 PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:**

**3.2 Finca Pontezuela Lote 8:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**3.3 TÍTULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Finca Pontezuela Lote No. 14:**

Escritura Pública Compra Venta No. 4437 del 18/12/2019 Notaria Tercera de Cartagena.

**3.4 MATRICULA INMOBILIARIA:**

Finca Pontezuela Lote No. 14 Matricula Inmobiliaria 060 – 250043

**3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS:**

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.

**3.6 CEDULA CATASTRAL:**

Finca Pontezuela Lote No. 14 Cedula Catastral. No. =====

**Nota:** El estudio de avalúo, no constituye un estudio jurídico de títulos, la información es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

**4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1.1 RELIEVE:**

| PREDIO            | %     | RELIEVE     | UNIDAD FISIOGRAFICA |        | AREA      | CLASE AGROLOGICA | EROSION          |
|-------------------|-------|-------------|---------------------|--------|-----------|------------------|------------------|
|                   |       |             | UF                  | % AREA |           |                  |                  |
| Ligeramente Plano | 1- 3% | LOTE No. 14 |                     | 13.45% | 11.000 M2 | I                | CON PEDREGOSIDAD |

**4.1.2 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta forma rectangulo.

**4.1.3 FRENTE:** La unidad productiva tiene frente sobre la vía interveredal del corregimiento de bayunca del Municipio de Cartagena.

**4.1.4 FONDO:** No aplica

**4.1.5 RELACIÓN FRENTE / FONDO:** No aplica

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**4.1.6 LINDEROS:**

- **Por el Frente:** Linda con vía interna en medio con el lote número 18 y mide en línea recta 52.11 metros.
- **Por la Izquierda:** Entrando linda con el lote No.15 y mide en línea recta 264.91 metros.
- **Por el Fondo:** Linda con los sucesores de ALEXIS VARGAS y mide en línea quebrada 19.27 metros 95.14 metros pa un área del lote de 11.000 M2. Se identifica con el F.M.I. No.060-250043.

**4.1.7 CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL : 11.000 m<sup>2</sup>**

**4.1.7.1 ÁREAS:**

| AREAS POR PREDIOS                   | ÁREA      |
|-------------------------------------|-----------|
| PREDIO FINCA PONTEZUELA Lote No. 14 | 11.000 M2 |
| ÁREA CONSTRUIDA                     | 0         |

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:**

El predio Finca Pontezuela Lote No. 14 presentan topografía ligeramente plano del 1 al 3%.

**4.2.1 CLASIFICACION TERRENOS:**

| Clasificación de Terrenos Según Pendiente |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Plano                                     | 0 a 1%    |
| Ligeramente plano                         | 1 al 3%   |
| Moderadamente inclinado                   | 3 al 7%   |
| Inclinado                                 | 7 al 12%  |
| Fuertemente inclinado                     | 12 al 25% |
| Escarpado                                 | 25 al 50% |
| Muy escarpado                             | > 50%     |



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**NOTAS PREDIO:**

Actualmente el predio se encuentra deshabitado.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:**

**ALTITUD:** 2 metros.

**TEMPERATURA:** 29 °C

**PISO TÉRMICO:** Calido y húmedo.

**5.1 CONDICIONES HIDROLOGICAS:**

**5.1.1 RECURSOS HIDRICOS:**

Sin servicios públicos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1 CERRAMIENTOS:**

Los linderos se encuentran demarcados con postes de madera y concreto y alambre de púa sin electricidad.

**6.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio no cuenta con servicio de electricidad y agua del acueducto.

**6.3 SISTEMA DE RIEGO:**

No aplica

**6.4 VÍAS INTERNAS:**

La vía interveredal delimita la finca en 95 metros aproximadamente por el lindero norte, vía sin pavimentar en buen estado de conservación y mantenimiento.

## **7. ASPECTO ECONOMICO**

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es fácil de comercializar
- **RENTABILIDAD ACTUAL:** La propiedad se encuentra deshabitada por no tener construcción, por lo tanto no tiene explotación económica comercial de vivienda.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agropecuario y ganadero
- **USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA:** Agropecuario
- **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONOMICA:** Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No.14.
- **ANÁLISIS DE AVALUOS PRÁCTICADOS EN EL SECTOR:** Se han tenido en cuenta avaluos practicados en el sector y en sectores aledaños
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** Sector netamente agropecuario, No hay perspectivas de cambio.

### **7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

En la Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 14 del Municipio de Cartagena, Bolívar, la oferta y la demanda son normales dentro del mercado inmobiliario.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolivar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

**7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:**

Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Como aspectos positivos tenemos:

- La ubicación del predio En la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena Y a Barranquilla a 45 minutos.
- La clase de suelo y los usos predominantes.
- La fácil consecución de mano de obra de la región.
- La facilidad de llegar al lugar.

**7.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Zona de amenaza tectónica. La totalidad del municipio se encuentra ubicado en una zona que no tiene amenaza sísmica.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

1. Predios en zona rural en entorno agrario, a solo 5 minutos del casco urbano, con buenas vías de acceso.
2. Los predios cuentan con buena opción para desarrollo y explotación agrícola, teniendo en cuenta sus usos actuales de pastos y posibilidades agrologicas del suelo.
3. cuenta con precios de oferta y la demanda de este tipo de propiedades, dentro del actual mercado de finca raíz y dentro de parámetros y condiciones comparables.
4. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
5. El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble, con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.
6. Se estima para garantía hipotecaria y para efectos de recibir o dar el predio en Dación de pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo solo es la base del univalor para definir cualquier precio de enajenación.

7. El lote en sí, presenta una muy buena opción para comercializarla, pues tiene ya establecidos praderas con pastos mejorados, presenta un tamaño adecuado para su explotación, pendientes ligeramente planas e inclinadas, relativa cercanía al municipio de Cartagena, vivienda y ubicación a la vía interveredal, factores que aseguran una buena inversión.

Se aclara que el Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia sin influencia de nadie ni tampoco tengo parentesco con los propietarios o interesados del presente estudio.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ni se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir y la valuación se llevo a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del Avaluador.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad física actual del inmueble, cualquier diferencia no conforme con el presente estudio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 DE 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC; Sin más particulares, quedo a sus gratas órdenes.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación en pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

avalúo sólo es la base del univalue para definir cualquier valor de enajenación.

## **9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos.

## **10. INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.
- Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

**INVESTIGACION INDIRECTA:** Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo al mercado adoptado para predios de igualdad modalidad.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**11.MEMORIA DE CALCULOS**

**11.1 VALOR DEL TERRENO**

| VALOR COMERCIAL DEL TERRENO               |                                                                              |              |               |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Predio                                    | Area (m2)                                                                    | Valor por ha | Valor total   |
| Predio Finca<br>Pontezuela Lote<br>No. 14 | 11.000 M2                                                                    | \$150.110=   | \$16.110.000= |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>DIEZ Y SEIS MILLONES, CIENTO DIEZ MIL PESOS<br/>M/CTE (\$16.110.000=)</b> |              |               |

**POR UN VALOR COMERCIAL DE DIEZ Y SEIS MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS  
M/CTE (\$16.110.000=).**

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL – 52782407**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

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

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 confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

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 valuadores, 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.

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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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 esta, 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.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**14. - DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

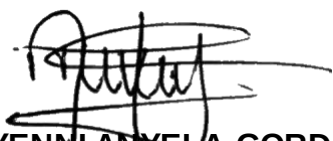
Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**15. ANEXOS**

Registro fotográfico.

Copia de Certificado de tradición y libertad.

Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

**CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081087807224510 Nro Matrícula: 060-250043  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 14 con area de 11.009 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENGLOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-05-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-05-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 14

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20180029800  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081087807224510 Nro Matrícula: 060-250043  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM

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

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A NIT# 8904028018 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

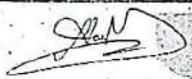
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2017-060-1-104348 FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**PROCESO No. 1100 1310 3036 2016 00298 00 de SEÑALCON SAS vs GAM  
CONSTRUCCIONES SAS/ ALLEGO AVALUO COMERCIAL LOTE No. 14**

Marisol Londoño Vargas <marisol@azulacamachoabogados.co>

Lun 29/11/2021 5:13 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.

Respetuosamente la suscrita abogada Marisol Londoño Vargas, apoderada de la actora en proceso de la referencia, allego escrito contentivo de avaluó para radicación y tramite .

Atentamente,



MARISOL LONDOÑO VARGAS / ABOGADA  
Cll. 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia  
Tl. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891  
marisol@azulacamachoabogados.co  
www.azulacamachoabogados.co

**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLES**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-250033 (Lote No. 4) por valor de \$15.610.000.

Lo anterior, toda vez que el inmueble de la referencia no tiene matricula catastral por lo cual no es posible aportar avalúo catastral y fue necesario contratar perito especializado para practicar el avalúo comercial que estoy allegando. Art. 444 del CGP.

Solicito Señora Juez impartir el tramite respectivo,

De la Señora Juez, atentamente

MARISOL LONDOÑO VARGAS

MARISOL LONDOÑO VARGAS

C.C. No. 51.820.057

T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No. 060-250033 CON LOTE No. 4.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 4**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 CIRCUTO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**



**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**C.C. 52.782.407 De Bogotá**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407**

**TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

8.1 Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad y  
título de adquisición

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Divisiones

11.3 Transporte publico

11.4 Estratificación socio económica

11.5 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

**14.0** Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

**15.0** Valor Comercial del Inmueble

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.

## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No. 52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

### **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, Nit No. 830-50557791**
  
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del Circuito Civil de Bogotá.

### **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250033 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.

### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUO**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con Nit No: **890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 34 y el lote No. 35.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 4.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

## **8.1 DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967!** el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago



Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 de fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280.**

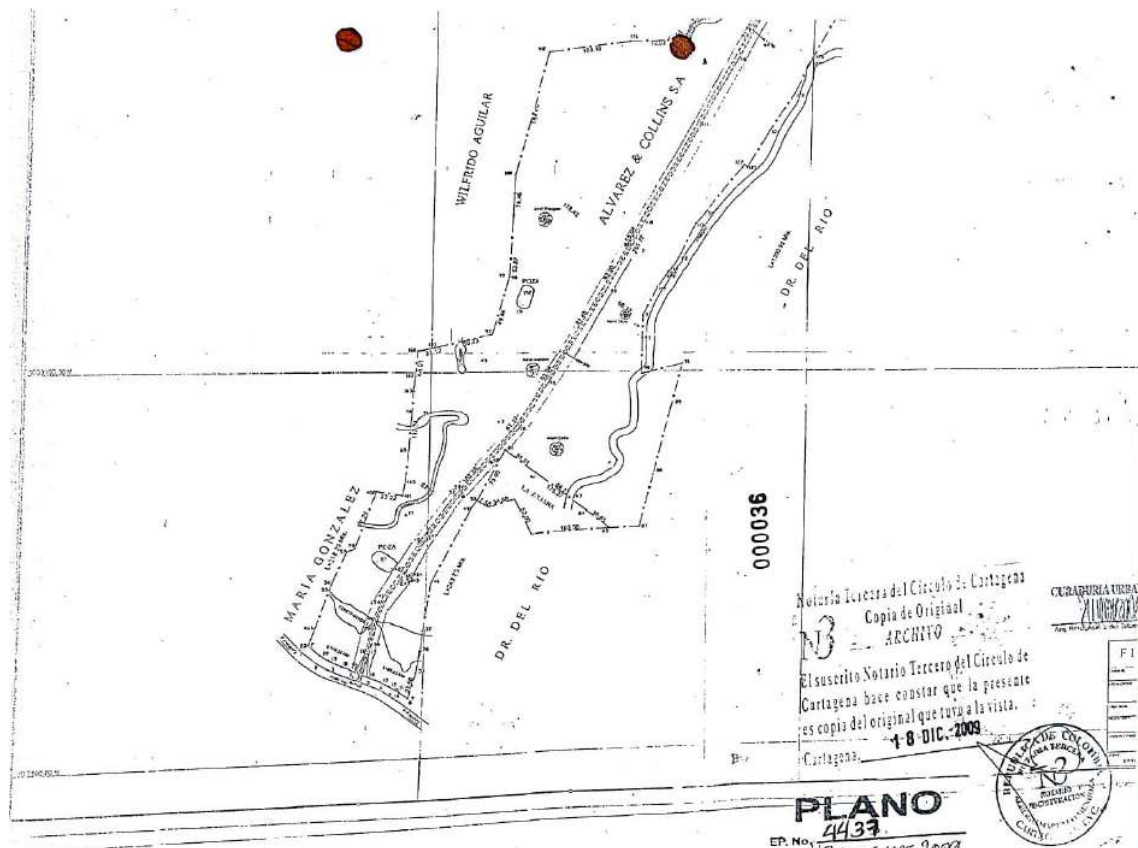
## **9.0 IDENTIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE**

Se trata de un lote de 10.000 metros cuadrados ubicado en la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y 45 de Barranquilla. Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

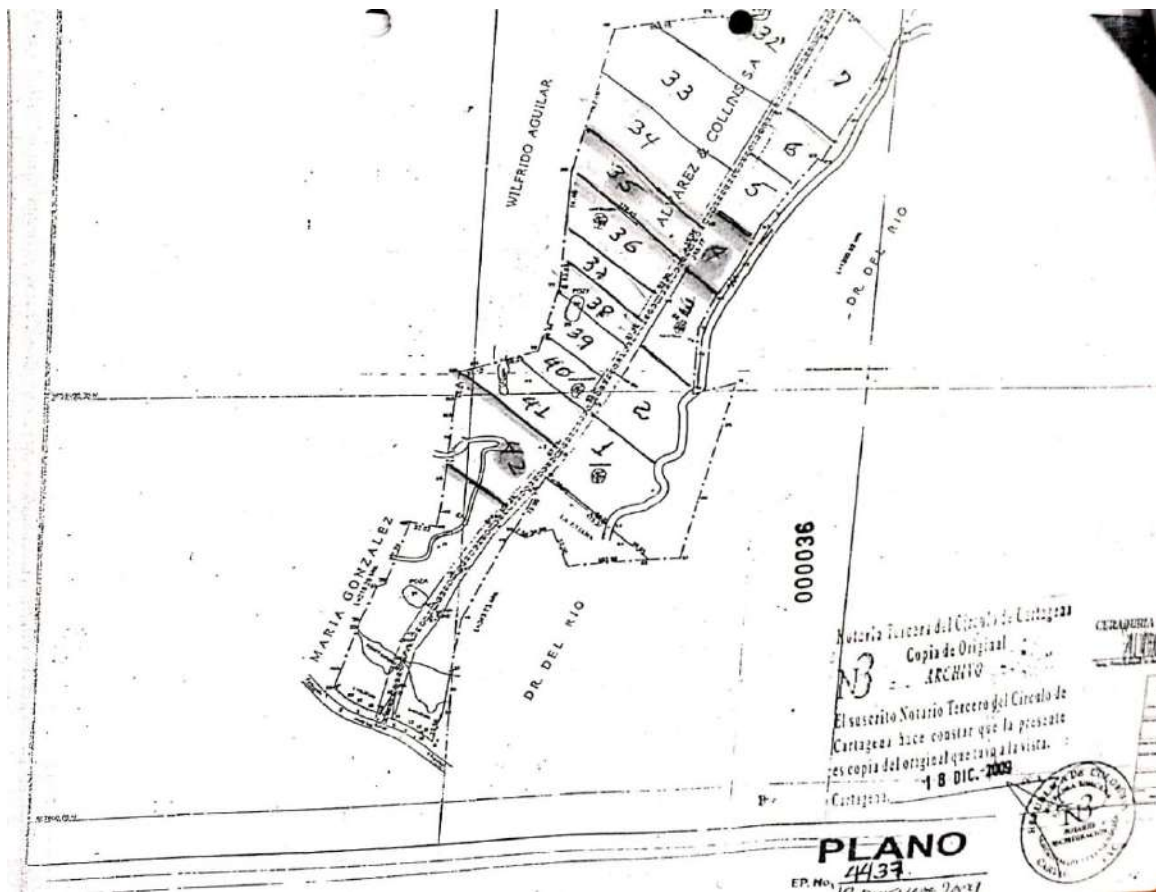
**10.0 ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 10.000 M2.**

**11.0 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.**

### **11.1 PLANOS**



## 11.2 DIVISIONES



## 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 34 y 35 y mide en línea recta 120.81 metros.
- **POR LA DERECHA:** entrando linda en parte con el lote No.3 y en parte con terrenos del doctor DEL RIO y mide en línea recta 80.81 metros.
- **POR LA IZQUIERDA:** entrando linda con el lote No.5 y mide en línea recta 80.81 metros y por el FONDO, con vía en medio con terrenos del doctor DEL RIO.

### **11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:**

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

**11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre 2021.

## **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Lote rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

## **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto

González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280**.

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250033

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se

encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL:** =====

**VALOR TOTAL DEL TERRENO: *QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE (\$15.610.000=).***

**VALOR DE LA HECTARIA DEL TERRENO: *CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIEN PESOS M/CTE (\$156.100=).***

## **16.0 ASPECTO ECONOMICO**



Se observa un entorno comercial con actividad baja.

## 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

## 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.





Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

### **17.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, 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. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **18.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**

## **19.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**  
**COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR**  
NACIONAL  
DE INSTRUMENTOS  
PUBLICOS  
Y REGISTRO  
DE BIENES

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

Certificado generado con el Pln No: 17081014477224507 Nro Matrícula: 060-250033  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 4 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1994 .

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967,.....ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967,.....  
JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280,.....ENGLOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967,.....EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 4

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)**  
060 - 146967

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 17081014477224507

Nro Matrícula: 060-250033

Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM

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

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A

NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

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: 2017-060-1-104344

FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

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

CARRERA 106 No. 16-86 INT 7 APTO 501, FONTIBON, BOGOTÁ, EMAIL:

[YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM](mailto:YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM)

CEL: 3138396115



## **PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe 28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe 23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fecha de Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del

Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.

- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.

- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.
- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debeut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macías; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.
  
- Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;
- Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.
  
- Avaluó repartición terreno ubicado Subachoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.
  
- Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.
  
- Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95 este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

- Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018.Movil: 3105507869.
- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Silvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018.Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017.Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---







PIN de Validación: b58e0ac1



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**PROCESO No. 1100 1310 3036 2016 00298 00 de SEÑALCON SAS vs GAM  
CONSTRUCCIONES SAS/ ALLEGO AVALUO COMERCIAL LOTE No. 4**

Marisol Londoño Vargas <marisol@azulacamachoabogados.co>

Lun 29/11/2021 4:47 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.**

Respetuosamente la suscrita abogada Marisol Londoño Vargas, apoderada de la actora en proceso de la referencia, allego escrito contentivo de avaluó para radicación y tramite .

Atentamente,



**MARISOL LONDOÑO VARGAS / ABOGADA**  
**Cll. 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia**  
**Tl. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891**  
**marisol@azulacamachoabogados.co**  
**www.azulacamachoabogados.co**



CLL 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia  
TL. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891  
marisol@azulacamachoabogados.co  
www.azulacamachoabogados.co

**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLES**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúos comerciales de los inmuebles que se encuentran embargados y secuestrados en el presente proceso así:

| MATRICULA INMOBILIARIA<br>INMUEBLE Nos. | NUMERO DE LOTE O<br>DIRECCION | VALOR AVALUO COMERCIAL |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 060-250033                              | Lote No. 4                    | \$15.610.000           |
| 060-250037                              | Lote No. 8                    | \$15.320.830           |
| 060-250043                              | Lote No. 14                   | \$16.110.000           |
| 060-250051                              | Lote No. 22                   | \$15.880.000           |
| 060-250060                              | Lote No. 31                   | \$19.820.475           |
| 060-250064                              | Lote No. 35                   | \$20.000.000           |
| 060-250071                              | Lote No. 42                   | \$18.076.000           |

Sírvase Señora Juez impartir el trámite que corresponde.

De la Señora Juez, atentamente

MARISOL LONDOÑO VARGAS  
C.C. No. 51.820.057  
T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA  
MATRICULA No.060-250037 CON LOTE No. 8.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 8  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:  
ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR  
YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA  
No. 11001310303620160029800.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 106 No. 16 – 86 INT 7 APART 501 FONTIBON – BOGOTA, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:  
SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
C.C. 52.782.407 De Bogotá  
PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407  
TECNI- INCAS ARMENIA.**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**25 DE NOVIEMBRE DEL 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL LOTE RURAL.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADO: ALVAREZ & COLLINS S.A  
PROCESO No. 110013103036-2016-00298-00**

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado de los bienes inmuebles de propiedad de **ALVAREZ & COLLINS S.A.** identificada con NIT.890.402.801-8; **Finca Pontezuela Matricula No. 060-250037 Lote No. 8** Ubicado en la Corregimiento de "**Bayunca**", Jurisdicción del Municipio de Cartagena, Bolívar, con los siguientes códigos catastrales:

Finca Pontezuela

- Cedula Catastral No.=====
- Matricula Inmobiliaria No. 060.250037

El Valor Comercial del Inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, y las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor Comercial de **QUINCE MILLONES TRECENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$15.320.830=).**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

Cordialmente,

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL – 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON  
LA MATRICULA No. 060-250037 CON LOTE No. 8**

**FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE  
BAYUNCA**

**MUNICIPIO CARTAGENA - BOLIVAR**



**SOLICITADO POR**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**BOGOTÁ, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

## **INDICE**

### **1. INFORMACION BASICA**

- 1.1 Clase de avalúo,
- 1.2 Propósito del avalúo,
- 1.3 Destinación económica actual del inmueble,
- 1.4 Solicitante del avalúo,
- 1.5 Propietario del inmueble,
- 1.6 Nombre del inmueble,
- 1.7 Dirección del inmueble,
  - 1.7.1 Vereda,
  - 1.7.2 Municipio,
  - 1.7.3 Departamento,

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR**

- 1.9 Localización geográfica del inmueble.
- 1.10 Infraestructura vial.
- 1.11 Vecindario inmediato.
- 1.12 Infraestructura vial.
- 1.13 infraestructura de servicios públicos.
- 1.14 Transporte público.
- 1.15 Estratificación socioeconómica de la zona.
- 1.16 Fecha de la visita.

### **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- 2.1 Documentación adicional.

### **3. INFORMACION JURIDICA**

- 3.1 Propietarios del inmueble.
- 3.2 Título de propiedad y/o escritura pública.
- 3.3 Matricula inmobiliaria.
- 3.4 Observaciones jurídicas.
- 3.5 Cedula catastral.

### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

- 4.1.1 Relieve.
- 4.1.2 Forma geométrica.
- 4.1.3 Frente.
- 4.1.4 Linderos.
- 4.1.5 Cabida superficialia total.
- 4.1.5.1 Áreas

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO**

- 4.2.1 Condiciones agronómicas.
- 4.2.2 Clasificación terrenos.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS**

- 5.1 Condiciones hidrológicas.
- 5.1.1 Recursos hídricos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

- 6.1 Cerramientos.
- 6.2 Servicios públicos.
- 6.3 Vías internas.

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- 7.1 Comportamiento de la oferta y la demanda.
- 7.2 Situación de orden público de la zona.
- 7.3 Perspectivas de valorización.
- 7.4 Aspectos desvalorizantes.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

**9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

**11. MEMORIAS DE CÁLCULO**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

11.1 Valor del terreno.

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

**14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

**15. ANEXOS**

## **AVALUO COMERCIAL RURAL**

### **1. INFORMACION BASICA**

**1.1 Clase de avalúo:** Comercial.

**1.2 Tipo de inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 8.

Predio de 10.000 m2.

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

**1.3 Propósito del avalúo:** Determinar el avalúo comercial del predio **Lote No. 8 “Finca Pontezuela”**.

**1.4 Destinación económica actual del inmueble:** Deshabitado.

**Solicitante del avalúo:** SEÑALCON S.A.S Nit No.830.505.579-1.

**1.5 Propietario del inmueble:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con Nit No. 890.402.801-8.

**1.6 Nombre del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 8.

**1.7 Dirección del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No.8.

**1.7.1 Vereda:** Bayunca.

**1.7.2 Municipio:** Cartagena

**1.7.3 Departamento:** Bolívar.

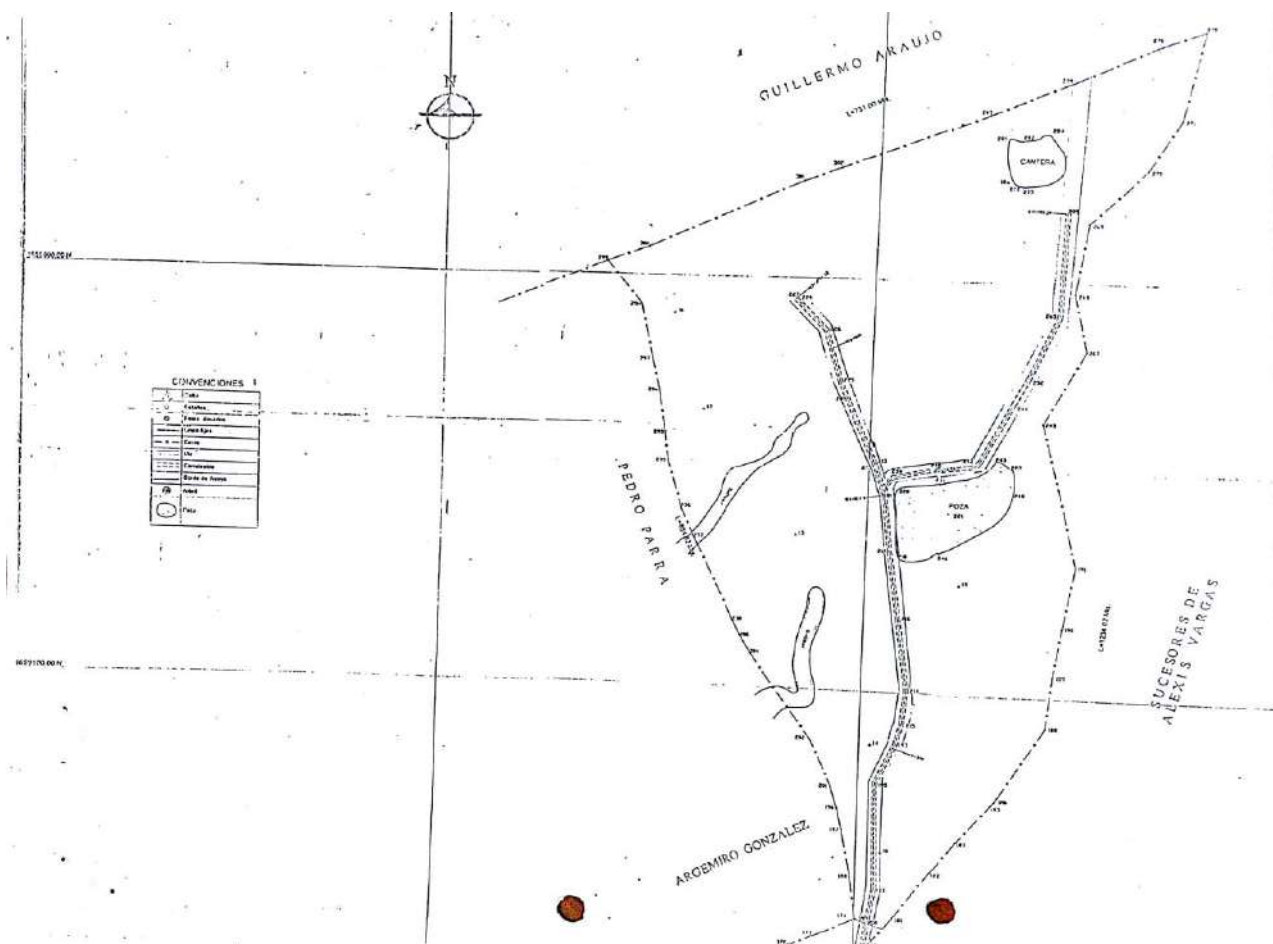
### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR:**

El predio se encuentra en zona rural del Corregimiento de Bayunca del Municipio de Cartagena, Bolívar. Se encuentra ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y a Barranquilla a 45 minutos.

### **1.9 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

La Finca Pontezuela Lote No. 8, ubicado en Corregimiento de Bayunca, sobre la vía Corredor Vial de Cartagena.

**PLANOS DEL PREDIO  
FINCA PONTEZUELA LOTE No. 8  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**



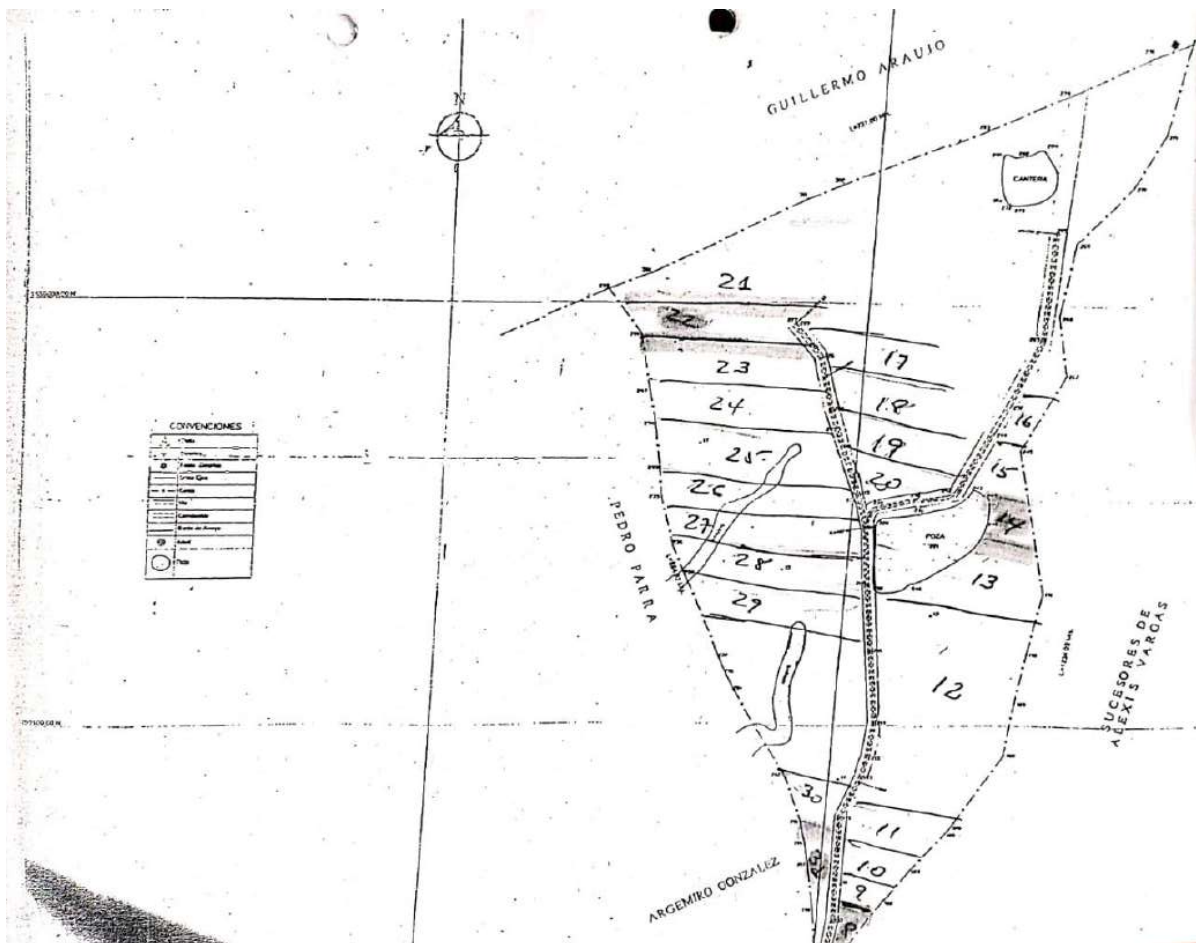
**CARRERA 106 No. 16 – 86 INT 7 APART 501 FONTIBON – BOGOTA, MOVIL: 3138396115 EMAIL: YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**DIVISIONES DEL PREDIO  
PREDIO: FINCA PONTEZUELA LOTE No. 8**



**1.11 VECINDARIO INMEDIATO:**

El sector es de fincas de pequeños y medianos productores, la mayoría están dedicados a la explotación agrícola y ganadera. También por la cercanía al casco urbano del Municipio se están desarrollando parcelaciones con actividades de uso campestre.

**1.12 INFRAESTRUCTURA VIAL:**

Las vías de acceso al predio son: Vía Corredor Vial de Cartagena y cerca de la carretera la cordialidad, cuenta con vías Pavimentadas en buen estado de conservación.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**1.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

En el sector no hay redes eléctricas y acueducto veredal.

**1.14 TRANSPORTE PÚBLICO:**

No existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto o caminando.

**1.15 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:** No cuenta con Estratificación socioeconómica por lo que no tiene servicios públicos.

**1.16 FECHA DE LA VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:**

**2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartagena – Bolívar Acuerdo 063 del 07/04/2000.
- Información cartografía suministrada en la página web del Municipio.

**3. INFORMACION JURIDICA**

**3.1 PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:**

**3.2 Finca Pontezuela Lote 8:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**3.3 TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:**

**Finca Pontezuela Lote No. 8:**

Escritura Pública Compra Venta No. 4437 del 18/12/2019 Notaria Tercera de Cartagena.

**3.4 MATRICULA INMOBILIARIA:**

Finca Pontezuela Lote No. 8 Matricula Inmobiliaria 060 – 250037

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS:**

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.

**3.6 CEDULA CATASTRAL:**

Finca Pontezuela Lote No. 8 Cedula Catastral. No. =====

**Nota:** El estudio de avalúo, no constituye un estudio jurídico de títulos, la información es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

**4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1.1 RELIEVE:**

| PREDIO            | %         | RELIEVE    | UNIDAD FISIOGRAFICA |        | AREA      | CLASE      | EROSION          |
|-------------------|-----------|------------|---------------------|--------|-----------|------------|------------------|
|                   | PENDIENTE |            | UF                  | % AREA | HAS       | AGROLOGICA |                  |
| Ligeramente Plano | 1- 3%     | LOTE No. 8 |                     | 13.45% | 10.000 M2 | I          | CON PEDREGOSIDAD |

**4.1.2 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta forma rectángulo.

**4.1.3 FRENTE:** La unidad productiva tiene frente sobre la vía interveredal de la Corregimiento de Bayunca, Cartagena.

**4.1.4 FONDO:** No aplica

**4.1.5 RELACIÓN FRENTE / FONDO:** No aplica

**4.1.6 LINDEROS:**

- **Por el Frente:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 38 y mide en línea quebrada 35.76 metros y 43.70 metros
- **Por la Derecha:** entrando linda con el lote No.7 y mide en línea recta 94.80 metros.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

- **Por la Izquierda:** Entrando linda con el lote No.9 y mide en línea recta 138.20 metros.
- **Fondo:** linda con terrenos de los sucesores de ALEXIS VARGAS y mide en línea quebrada 50.47 metros y 47.81 metros para un área del lote de 10.000 M2. Se identifica con el F.M.I. No.060-250037.

**4.1.7 CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL: 10.000 m<sup>2</sup>**

**4.1.7.1 ÁREAS:**

| AREAS POR PREDIOS                  | ÁREA      |
|------------------------------------|-----------|
| PREDIO FINCA PONTEZUELA Lote No. 8 | 10.000 M2 |
| ÁREA CONSTRUIDA                    | 0         |

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:**

El predio Finca Pontezuela Lote No. 8 presenta topografía ligeramente plano del 1 al 3%.

**4.2.1 CLASIFICACION TERRENOS:**

| Clasificación de Terrenos Según Pendiente |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Plano                                     | 0 a 1%    |
| Ligeramente plano                         | 1 al 3%   |
| Moderadamente inclinado                   | 3 al 7%   |
| Inclinado                                 | 7 al 12%  |
| Fuertemente inclinado                     | 12 al 25% |
| Escarpado                                 | 25 al 50% |
| Muy escarpado                             | > 50%     |

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**NOTAS PREDIO:**

Actualmente el predio se encuentra deshabitado.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:**

**ALTITUD:** 2 metros.

**TEMPERATURA:** 27 °C

**PISO TÉRMICO:** Tropical.

**5.1 CONDICIONES HIDROLOGICAS:**

**5.1.1 RECURSOS HIDRICOS:**

Sin servicios públicos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1 CERRAMIENTOS:**

Los linderos se encuentran demarcados con postes de madera y concreto y alambre de púa sin electricidad.

**6.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio no cuenta con servicio de electricidad y agua del acueducto.

**6.3 SISTEMA DE RIEGO:**

No aplica

**6.4 VÍAS INTERNAS:**

La vía interveredal delimita la finca en 95 metros aproximadamente por el lindero norte, vía sin pavimentar en buen estado de conservación y mantenimiento.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es fácil de comercializar.
- **RENTABILIDAD ACTUAL:** La propiedad se encuentra deshabitada por no tener construcción, por lo tanto no tiene explotación económica comercial de vivienda.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agropecuario y ganadero
- **USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA:** Agropecuario
- **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONOMICA:** Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 8.
- **ANÁLISIS DE AVALUOS PRÁCTICADOS EN EL SECTOR:** Se han tenido en cuenta avaluos practicados en el sector y en sectores aledaños
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** Sector netamente agropecuario, No hay perspectivas de cambio.

**7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

En la Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 8 del Municipio de Cartagena, Bolívar, la oferta y la demanda son normales dentro del mercado inmobiliario.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

**7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:**

Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Como aspectos positivos tenemos:

- La ubicación del predio En la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena Y a Barranquilla a 45 minutos.
- La clase de suelo y los usos predominantes.
- La fácil consecución de mano de obra de la región.
- La facilidad de llegar al lugar.

**7.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Zona de amenaza tectónica. La totalidad del municipio se encuentra ubicado en una zona que no tiene amenaza sísmica.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

1. Predios en zona rural en entorno agrario, a solo 5 minutos del casco urbano, con buenas vías de acceso.
2. Los predios cuentan con buena opción para desarrollo y explotación agrícola, teniendo en cuenta sus usos actuales de pastos y posibilidades agrologicas del suelo.
3. cuenta con precios de oferta y la demanda de este tipo de propiedades, dentro del actual mercado de finca raíz y dentro de parámetros y condiciones comparables.
4. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
5. El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble, con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.
6. Se estima para garantía hipotecaria y para efectos de recibir o dar el

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

predio en Dación de pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo solo es la base del univalue para definir cualquier precio de enajenación.

7. El lote en sí, presenta una muy buena opción para comercializarla, pues tiene ya establecidos praderas con pastos mejorados, presenta un tamaño adecuado para su explotación, pendientes ligeramente planas e inclinadas, relativa cercanía al municipio de Cartagena, vivienda y ubicación a la vía interveredal, factores que aseguran una buena inversión.

Se aclara que el Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia sin influencia de nadie ni tampoco tengo parentesco con los propietarios o interesados del presente estudio.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ni se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir y la valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del Avaluador.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad física actual del inmueble, cualquier diferencia no conforme con el presente estudio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 DE 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC; Sin más particulares, quedo a sus gratas órdenes.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

en pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo sólo es la base del univalue para definir cualquier valor de enajenación.

## **9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos.

## **10. INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.
- Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

**INVESTIGACION INDIRECTA:** Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo al mercado adoptado para predios de igualdad modalidad.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**11.MEMORIA DE CALCULOS**

**11.1 VALOR DEL TERRENO**

| VALOR COMERCIAL DEL TERRENO        |                                                                                         |              |               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Predio                             | Area (m2)                                                                               | Valor por ha | Valor total   |
| Predio Finca Pontezuela Lote No. 8 | 10.000                                                                                  | \$150.320=   | \$15.320.830= |
| TOTAL                              | QUINCE MILLONES, TRECIENTOS VEINTE MIL, OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$15.320.830=) |              |               |

**POR UN VALOR COMERCIAL DE QUINCE MILLONES TRECIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$15.320.830=).**

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL – 52782407**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

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

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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

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 valuadores, 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.

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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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 esta, 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.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**14. - DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL - 52782407**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**15. ANEXOS**

Registro fotográfico.

Copia de certificado de tradición y libertad.

Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

**COPIA DE CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081012717224508 Nro Matrícula: 060-250037  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 8 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2945 DE FECHA 09-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENQ, LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 8

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



### PIN DE VALIDACIÓN

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA  
MATRICULA No.060-250043 CON LOTE No. 14.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 14  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:  
ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR  
YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA  
No. 11001310303620160029800.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:  
SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
C.C. 52.782.407 De Bogotá  
PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407  
TECNI- INCAS ARMENIA.**

---

CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**25 DE NOVIEMBRE DEL 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN RURAL.**

**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**

**DEMANDADO: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PROCESO No. 110013103036-2016-00298-00**

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado los bienes inmuebles de propiedad de **ALVAREZ & COLLINS S.A** identificada con NIT.890.402.801-8; **Finca Pontezuela Matricula No. 060-250043 Lote No. 14** Ubicado en la Corregimiento de "**Bayunca**", Jurisdicción del Municipio de Cartagena, Bolivar, con los siguientes códigos catastrales:

Finca Pontezuela

- Cedula Catastral No.=====
- Matricula Inmobiliaria No. 060.250043

El Valor Comercial del Inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, y las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor Comercial de **DIEZ Y SEIS MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS M/CTE (\$16.110.000=).**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON  
LA MATRICULA No.060-250043 CON LOTE No.14.**

**FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE  
BAYUNCA**

**MUNICIPIO CARTAGENA - BOLIVAR**



**SOLICITADO POR**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**BOGOTÁ, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

## **INDICE**

### **1. INFORMACION BASICA**

- 1.1 Clase de avalúo.
- 1.2 Propósito del avalúo.
- 1.3 Destinación económica actual del inmueble.
- 1.4 Solicitante del avalúo.
- 1.5 Propietario del inmueble.
- 1.6 Nombre del inmueble.
- 1.7 Dirección del inmueble.
  - 1.7.1 Vereda.
  - 1.7.2 Municipio.
  - 1.7.3 Departamento.

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR**

- 1.9 Localización geográfica del inmueble.
- 1.10 Infraestructura vial.
- 1.11 Vecindario inmediato.
- 1.12 Infraestructura vial.
- 1.13 infraestructura de servicios públicos.
- 1.14 Transporte público.
- 1.15 Estratificación socioeconómica de la zona.
- 1.16 Fecha de la visita.

### **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- 2.1 Documentación adicional.

### **3. INFORMACION JURIDICA**

- 3.1 Propietarios del inmueble.
- 3.2 Título de propiedad y/o escritura pública.
- 3.3 Matricula inmobiliaria.
- 3.4 Observaciones jurídicas.
- 3.5 Cedula catastral.

### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

#### **4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

- 4.1.1 Relieve.
- 4.1.2 Forma geométrica.
- 4.1.3 Frente.
- 4.1.4 Linderos.
- 4.1.5 Cabida superficial total.
- 4.1.5.1 Áreas.

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO**

- 4.2.1 Condiciones agronómicas.
- 4.2.2 Clasificación terrenos.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS**

- 5.1 Condiciones hidrológicas.
- 5.1.1 Recursos hídricos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

- 6.1 Cerramientos.
- 6.2 Servicios públicos.
- 6.3 Vías internas.

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- 7.1 Comportamiento de la oferta y la demanda.
- 7.2 Situacion de orden público de la zona.
- 7.3 Perspectivas de valorización.
- 7.4 Aspectos desvalorizantes.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

**9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

**11. MEMORIAS DE CÁLCULO**

- 11.1 Valor del terreno

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

**14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

**15. ANEXOS**



## **AVALUO COMERCIAL RURAL**

### **1. INFORMACION BASICA**

**1.1 Clase de avaluo:** Comercial.

**1.2 Tipo de inmueble:** Finca Potenzuela Lote 14.

Predio de 11.000 m2.

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro..

**1.3 Propósito del avalúo:** Determinar el avaluo comercial del predio **Lote No.14** "Finca Potenzuela"

**1.4 Destinacion economica actual del inmueble:** Deshabitado.

**Solicitante del avaluo:** SEÑALCON S.A.S Nit No.830.505.579-1.

**1.5 Propietario del inmueble:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con Nit 890.402.801-8.

**1.6 Nombre del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 14.

**1.7 Direccion del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No.14.

**1.7.1 Vereda:** Bayunca.

**1.7.2 Municipio:** Cartagena

**1.7.3 Departamento:** Bolivar.

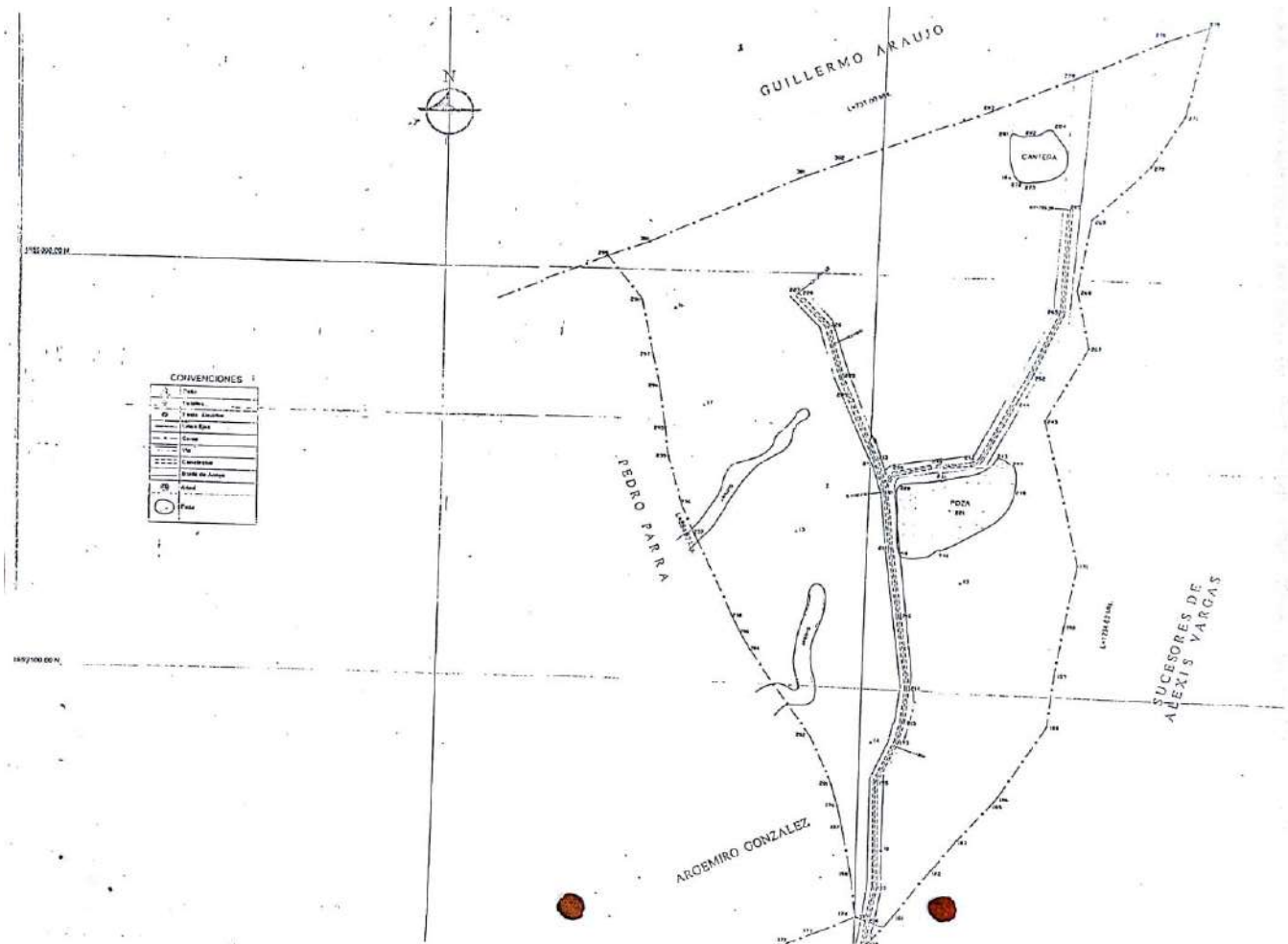
### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR:**

El predio se encuentra en zona rural del Corregimiento de Bayunca del Municipio de Cartagena, Bolivar. Se encuentra ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y a Barranquilla a 45 minutos.

### **1.9 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

La Finca Pontezuela Lote No. 14, ubicado en Corregimiento de Bayunca, sobre la vía Corredor Vial de Cartagena.

**PLANOS DEL PREDIO**  
**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 14**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**

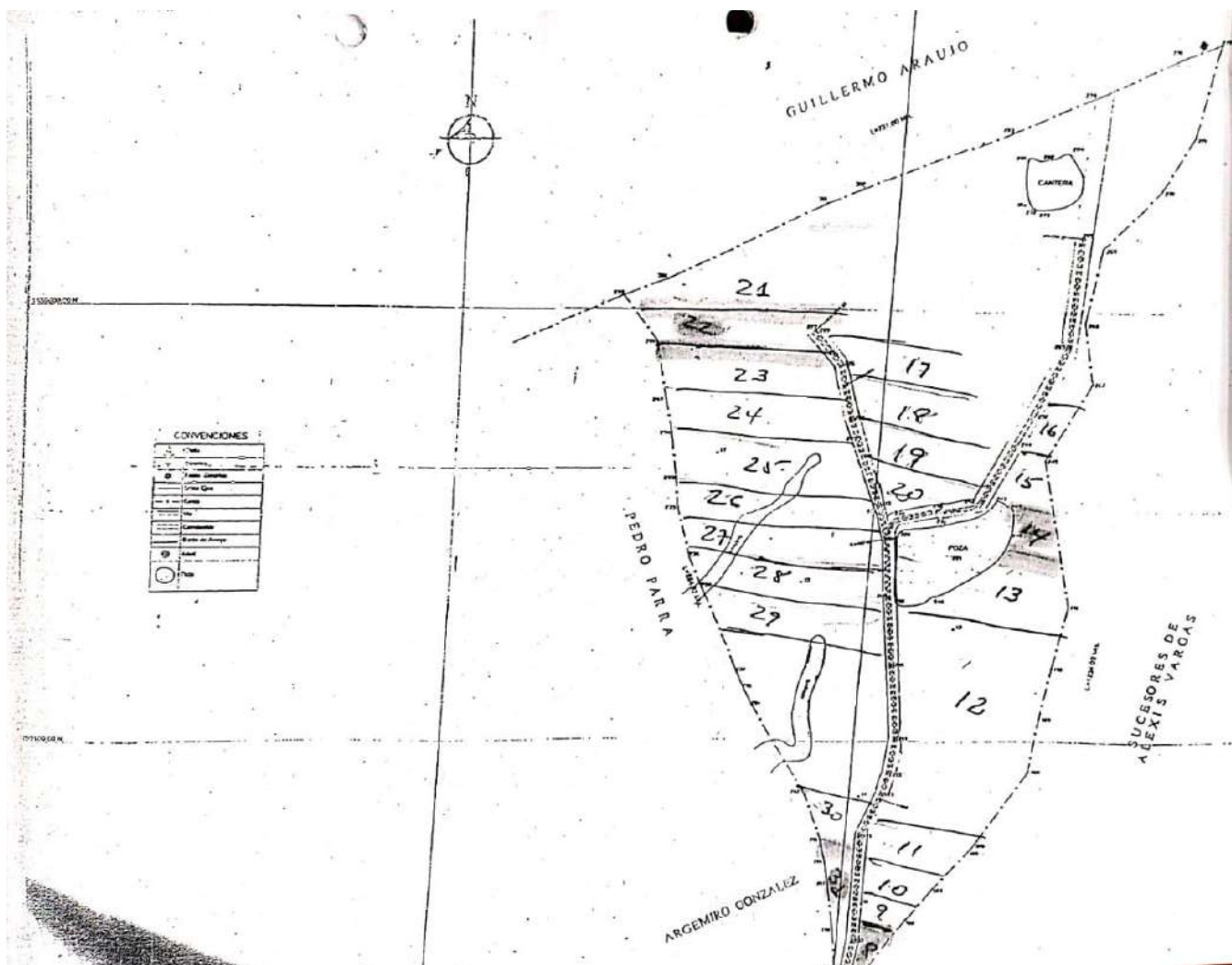


**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**DIVISIONES DEL PREDIO  
PREDIO: FINCA PONTEZUELA LOTE No. 14**



**1.11 VECINDARIO INMEDIATO:**

El sector es de fincas de pequeños y medianos productores, la mayoría están dedicados a la explotación agrícola y ganadera. También por la cercanía al casco urbano del Municipio se están desarrollando parcelaciones con actividades de uso campestre.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**1.12 INFRAESTRUCTURA VIAL:**

Las vías de acceso al predio son: Vía Corredor Vial de Cartagena y cerca a la carretera la cordialidad, cuenta con vías Pavimentadas en buen estado de conservación.

**1.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

En el sector no hay redes eléctricas y acueducto veredal.

**1.14 TRANSPORTE PÚBLICO:**

No existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto o caminando.

**1.15 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:** No cuenta con Estratificación socioeconomica por lo que no tiene servicios publicos.

**1.16 FECHA DE LA VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:**

**2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartagena - Bolívar Acuerdo 063 del 07/04/2000.
- Información cartografía suministrada en la página web del Municipio.

**3. INFORMACION JURIDICA**

**3.1 PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:**

**3.2 Finca Pontezuela Lote 8:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**3.3 TÍTULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Finca Pontezuela Lote No. 14:**

Escritura Pública Compra Venta No. 4437 del 18/12/2019 Notaria Tercera de Cartagena.

**3.4 MATRICULA INMOBILIARIA:**

Finca Pontezuela Lote No. 14 Matricula Inmobiliaria 060 – 250043

**3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS:**

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.

**3.6 CEDULA CATASTRAL:**

Finca Pontezuela Lote No. 14 Cedula Catastral. No. =====

**Nota:** El estudio de avalúo, no constituye un estudio jurídico de títulos, la información es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

**4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1.1 RELIEVE:**

| PREDIO            | %     | RELIEVE     | UNIDAD FISIOGRAFICA |        | AREA      | CLASE AGROLOGICA | EROSION          |
|-------------------|-------|-------------|---------------------|--------|-----------|------------------|------------------|
|                   |       |             | UF                  | % AREA |           |                  |                  |
| Ligeramente Plano | 1- 3% | LOTE No. 14 |                     | 13.45% | 11.000 M2 | I                | CON PEDREGOSIDAD |

**4.1.2 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta forma rectangulo.

**4.1.3 FRENTE:** La unidad productiva tiene frente sobre la vía interveredal del corregimiento de bayunca del Municipio de Cartagena.

**4.1.4 FONDO:** No aplica

**4.1.5 RELACIÓN FRENTE / FONDO:** No aplica

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**4.1.6 LINDEROS:**

- **Por el Frente:** Linda con vía interna en medio con el lote número 18 y mide en línea recta 52.11 metros.
- **Por la Izquierda:** Entrando linda con el lote No.15 y mide en línea recta 264.91 metros.
- **Por el Fondo:** Linda con los sucesores de ALEXIS VARGAS y mide en línea quebrada 19.27 metros 95.14 metros pa un área del lote de 11.000 M2. Se identifica con el F.M.I. No.060-250043.

**4.1.7 CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL : 11.000 m<sup>2</sup>**

**4.1.7.1 ÁREAS:**

| AREAS POR PREDIOS                   | ÁREA      |
|-------------------------------------|-----------|
| PREDIO FINCA PONTEZUELA Lote No. 14 | 11.000 M2 |
| ÁREA CONSTRUIDA                     | 0         |

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:**

El predio Finca Pontezuela Lote No. 14 presentan topografía ligeramente plano del 1 al 3%.

**4.2.1 CLASIFICACION TERRENOS:**

| Clasificación de Terrenos Según Pendiente |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Plano                                     | 0 a 1%    |
| Ligeramente plano                         | 1 al 3%   |
| Moderadamente inclinado                   | 3 al 7%   |
| Inclinado                                 | 7 al 12%  |
| Fuertemente inclinado                     | 12 al 25% |
| Escarpado                                 | 25 al 50% |
| Muy escarpado                             | > 50%     |

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**NOTAS PREDIO:**

Actualmente el predio se encuentra deshabitado.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:**

**ALTITUD:** 2 metros.

**TEMPERATURA:** 29 °C

**PISO TÉRMICO:** Calido y húmedo.

**5.1 CONDICIONES HIDROLOGICAS:**

**5.1.1 RECURSOS HIDRICOS:**

Sin servicios públicos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1 CERRAMIENTOS:**

Los linderos se encuentran demarcados con postes de madera y concreto y alambre de púa sin electricidad.

**6.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio no cuenta con servicio de electricidad y agua del acueducto.

**6.3 SISTEMA DE RIEGO:**

No aplica

**6.4 VÍAS INTERNAS:**

La vía interveredal delimita la finca en 95 metros aproximadamente por el lindero norte, vía sin pavimentar en buen estado de conservación y mantenimiento.



## **7. ASPECTO ECONOMICO**

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es fácil de comercializar
- **RENTABILIDAD ACTUAL:** La propiedad se encuentra deshabitada por no tener construcción, por lo tanto no tiene explotación económica comercial de vivienda.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agropecuario y ganadero
- **USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA:** Agropecuario
- **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONOMICA:** Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No.14.
- **ANÁLISIS DE AVALUOS PRÁCTICADOS EN EL SECTOR:** Se han tenido en cuenta avaluos practicados en el sector y en sectores aledaños
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** Sector netamente agropecuario, No hay perspectivas de cambio.

### **7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

En la Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 14 del Municipio de Cartagena, Bolívar, la oferta y la demanda son normales dentro del mercado inmobiliario.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolivar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

**7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:**

Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Como aspectos positivos tenemos:

- La ubicación del predio En la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena Y a Barranquilla a 45 minutos.
- La clase de suelo y los usos predominantes.
- La fácil consecución de mano de obra de la región.
- La facilidad de llegar al lugar.

**7.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Zona de amenaza tectónica. La totalidad del municipio se encuentra ubicado en una zona que no tiene amenaza sísmica.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

1. Predios en zona rural en entorno agrario, a solo 5 minutos del casco urbano, con buenas vías de acceso.
2. Los predios cuentan con buena opción para desarrollo y explotación agrícola, teniendo en cuenta sus usos actuales de pastos y posibilidades agrologicas del suelo.
3. cuenta con precios de oferta y la demanda de este tipo de propiedades, dentro del actual mercado de finca raíz y dentro de parámetros y condiciones comparables.
4. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
5. El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble, con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.
6. Se estima para garantía hipotecaria y para efectos de recibir o dar el predio en Dación de pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo solo es la base del univalor para definir cualquier precio de enajenación.

7. El lote en sí, presenta una muy buena opción para comercializarla, pues tiene ya establecidos praderas con pastos mejorados, presenta un tamaño adecuado para su explotación, pendientes ligeramente planas e inclinadas, relativa cercanía al municipio de Cartagena, vivienda y ubicación a la vía interveredal, factores que aseguran una buena inversión.

Se aclara que el Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia sin influencia de nadie ni tampoco tengo parentesco con los propietarios o interesados del presente estudio.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ni se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir y la valuación se llevo a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del Avaluador.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad física actual del inmueble, cualquier diferencia no conforme con el presente estudio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 DE 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC; Sin más particulares, quedo a sus gratas órdenes.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación en pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

avalúo sólo es la base del univalue para definir cualquier valor de enajenación.

## **9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos.

## **10. INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.
- Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

**INVESTIGACION INDIRECTA:** Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo al mercado adoptado para predios de igualdad modalidad.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**11.MEMORIA DE CALCULOS**

**11.1 VALOR DEL TERRENO**

| <b>VALOR COMERCIAL DEL TERRENO</b>                 |                                                                              |                     |                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Predio</b>                                      | <b>Area (m2)</b>                                                             | <b>Valor por ha</b> | <b>Valor total</b>   |
| <b>Predio Finca<br/>Pontezuela Lote<br/>No. 14</b> | <b>11.000 M2</b>                                                             | <b>\$150.110=</b>   | <b>\$16.110.000=</b> |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>DIEZ Y SEIS MILLONES, CIENTO DIEZ MIL PESOS<br/>M/CTE (\$16.110.000=)</b> |                     |                      |

**POR UN VALOR COMERCIAL DE DIEZ Y SEIS MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS  
M/CTE (\$16.110.000=).**

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL – 52782407**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

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

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 confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

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 valuadores, 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.

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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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 esta, 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.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**14. - DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

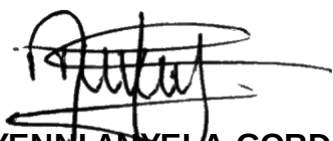
Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**15. ANEXOS**

Registro fotográfico.

Copia de Certificado de tradición y libertad.

Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

**CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081087807224510 Nro Matrícula: 060-250043  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 14 con area de 11.009 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENGLOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-05-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-05-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 14

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20180029800  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081087807224510 Nro Matrícula: 060-250043  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

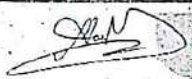
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2017-060-1-104348 FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

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

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---







PIN de Validación: b58e0ac1



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



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



### Avaluadores ANAV.

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



### PIN DE VALIDACIÓN

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No.060-250051 CON LOTE No. 22.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 22**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**C.C. 52.782.407 De Bogotá**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407**

**TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Divisiones

11.3 Identificación de linderos del predio

11.4 Transporte publico

11.5 Estratificación socio económica

11.6 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

14.0 Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

**15.0 Valor Comercial del Inmueble**

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.



## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No.  
52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL  
52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, NIT 830-50557791**
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del circuito civil de Bogotá.

## **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250051 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.

### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con NIT:  
**890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 17, el lote No. 18 y el lote No. 23.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

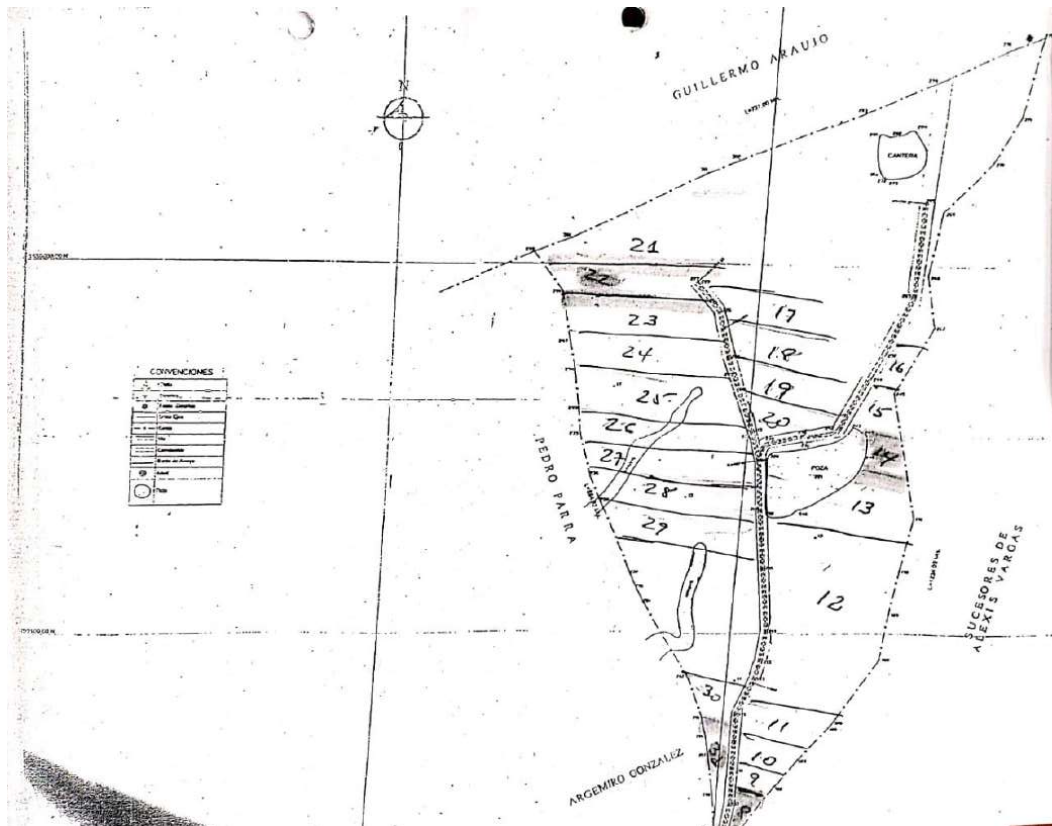
**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 22.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** de fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio





### 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 17 y 18 y mide en línea recta 63.68 metros.
- **POR LA DERECHA:** Entrando linda con el lote No.21 y mide en línea recta 139.88 metros
- **POR LA IZQUIERDA:** Entrando linda con el lote No.23 y mide en línea recta 175.72 metros y por el FONDO, con terrenos de PEDRO PARRA y mide en línea recta 63.52 metros para un área del lote de 10.000 M2.

### 11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

**11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

## **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Lote rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

## **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -



y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios No. **060-0146952** y **060-0118280**.

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250051

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha

tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL: =====**

**VALOR TOTAL DEL TERRENO: *QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$15.880.000=).***

**VALOR DE HECTARIA DEL TERRENO: *CIENTO CINCUENTA Y OCHO OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$158.800=).***

## 16.0 ASPECTO ECONOMICO

Se observa un entorno comercial con actividad baja.

### 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

### 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

## **17.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose 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. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **18.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**



## **19.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**  
**COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081044337224505 Nro Matrícula: 060-250051  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 22 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0145952 Y 060-0118280.-----ENG. LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 22

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937**  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765**  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.  
VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081044337224505      Nro Matrícula: 060-250051  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A.      NIT# 8904028018 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

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: 2017-060-1-104345      FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

**PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado49Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fechade Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.

- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.



- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macias; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet



Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.

➤ Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;

➤ Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.

➤ Avaluó repartición terreno ubicado Subachoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.

➤ Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.

➤ Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

➤ Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó

|independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018.Movil:  
3105507869.

- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Silvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018.Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017.Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |              |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |



PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |              |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-------------------|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |              |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA  
MATRICULA No.060-250060 CON LOTE No. 31.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:  
ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR  
YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA  
No. 11001310303620160029800.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:  
SEÑALCON S.A.S Nit No.830-5055791**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

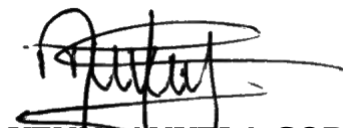
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
C.C. 52.782.407 De Bogotá  
PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407  
TECNI- INCAS ARMENIA.**

---

CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**25 DE NOVIEMBRE DEL 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL BIEN RURAL.**

**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**

**DEMANDADO: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PROCESO No. 110013103036-2016-00298-00**

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado del bien inmueble de propiedad de **ALVAREZ & COLLINS S.A** identificada con NIT.890.402.801-8; **Finca Pontezuela Matricula No. 060-250060 Lote No. 31** Ubicado en la Corregimiento de **"Bayunca"**, Jurisdicción del Municipio de Cartagena, Bolívar, con los siguientes códigos catastrales:

Finca Pontezuela Lote No. 31

- Cedula Catastral No.=====
- Matricula Inmobiliaria No. 060.250060

El Valor Comercial del Inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, y las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor Comercial de **DIEZ Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$19.820.475=).**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

Cordialmente,

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON  
LA MATRICULA No.060-250060 CON LOTE No. 31.**

**FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE  
BAYUNCA**

**MUNICIPIO CARTAGENA - BOLIVAR**



**SOLICITADO POR**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**BOGOTÁ, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**

## **INDICE**

### **1. INFORMACION BASICA**

- 1.1 Clase de avalúo,
- 1.2 Propósito del avalúo,
- 1.3 Destinación económica actual del inmueble,
- 1.4 Solicitante del avalúo,
- 1.5 Propietario del inmueble,
- 1.6 Nombre del inmueble,
- 1.7 Dirección del inmueble,
  - 1.7.1 Vereda,
  - 1.7.2 Municipio,
  - 1.7.3 Departamento,

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR**

- 1.9 Localización geográfica del inmueble.
- 1.10 Infraestructura vial.
- 1.11 Vecindario inmediato.
- 1.12 Infraestructura vial.
- 1.13 infraestructura de servicios públicos.
- 1.14 Transporte público.
- 1.15 Estratificación socioeconómica de la zona.
- 1.16 Fecha de la visita.

### **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- 2.1 Documentación adicional.

### **3. INFORMACION JURIDICA**

- 3.1 Propietarios del inmueble.
- 3.2 Título de propiedad y/o escritura pública.
- 3.3 Matricula inmobiliaria.
- 3.4 Observaciones jurídicas.
- 3.5 Cedula catastral.

### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

- 4.1.1 Relieve.
- 4.1.2 Forma geométrica.
- 4.1.3 Frente.
- 4.1.4 Linderos.
- 4.1.5 Cabida superficialia total.
- 4.1.5.1 Áreas.

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO**

- 4.2.1 Condiciones agronómicas.
- 4.2.2 Clasificación terrenos.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS**

- 5.1 Condiciones hidrológicas.
- 5.1.1 Recursos hídricos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

- 6.1 Cerramientos.
- 6.2 Servicios públicos.
- 6.3 Vías internas.

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- 7.1 Comportamiento de la oferta y la demanda.
- 7.2 Situación de orden público de la zona.
- 7.3 Perspectivas de valorización.
- 7.4 Aspectos desvalorizantes.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

**9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

**11. MEMORIAS DE CÁLCULO**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

11.1 Valor del terreno

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

**14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

**15. ANEXOS**

## **AVALUO COMERCIAL RURAL**

### **1. INFORMACION BASICA**

**1.1 Clase de avalúo:** Comercial.

**1.2 Tipo de inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 31.

Predio de 17.458 m2.

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

**1.3 Propósito del avalúo:** Determinar el avalúo comercial del predio **Lote No. 31 “Finca Pontezuela”**.

**1.4 Destinación económica actual del inmueble:** Deshabitado.

**Solicitante del avalúo:** SEÑALCON S.A.S Nit No.830.505.579-1.

**1.5 Propietario del inmueble:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**1.6 Nombre del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 31.

**1.7 Dirección del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 31.

**1.7.1 Vereda:** Bayunca.

**1.7.2 Municipio:** Cartagena

**1.7.3 Departamento:** Bolívar.

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR:**

El predio se encuentra en zona rural del Corregimiento de Bayunca del Municipio de Cartagena, Bolívar. Se encuentra ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y a Barranquilla a 45 minutos.

### **1.9 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

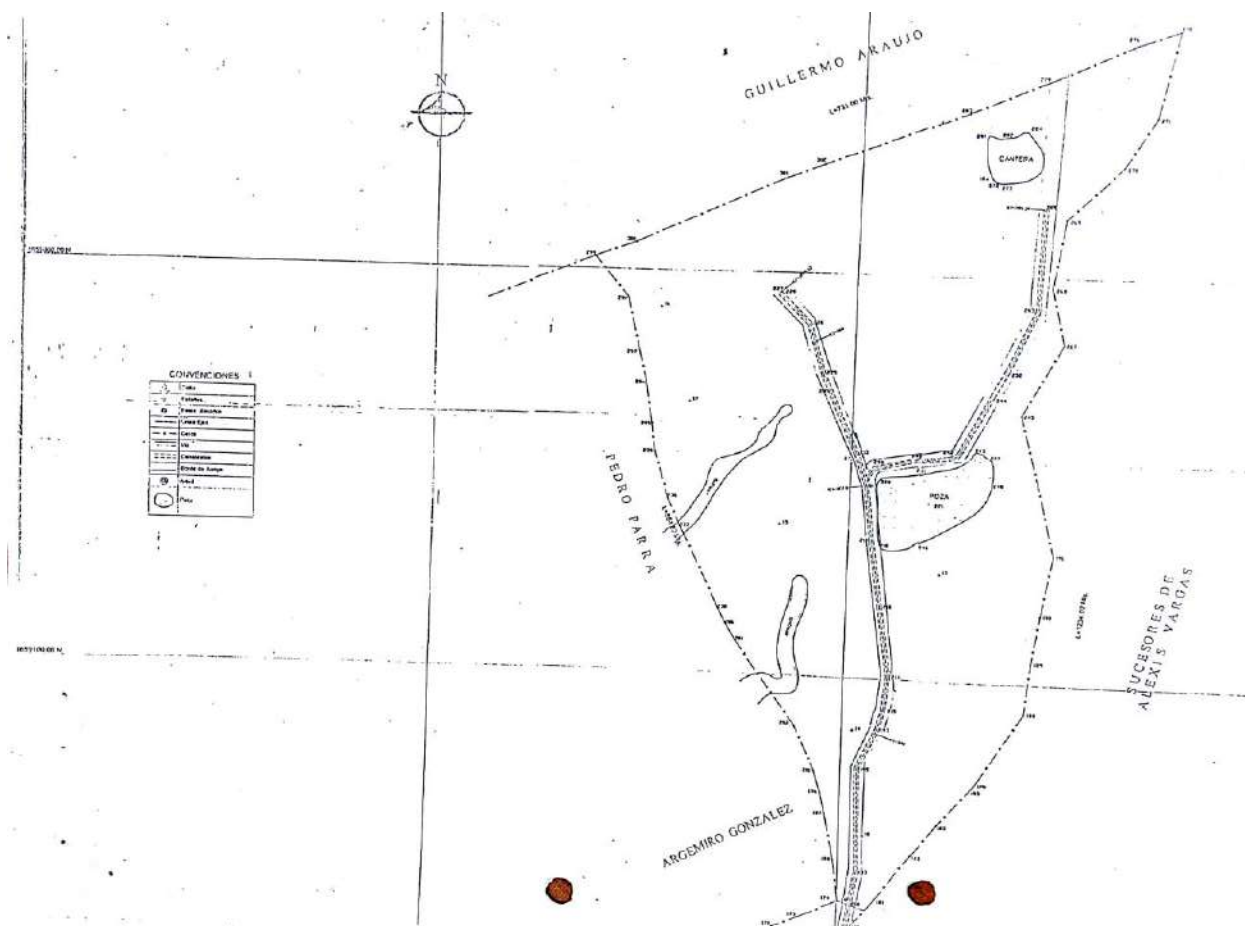
La Finca Pontezuela Lote No. 31, ubicado en Corregimiento de Bayunca, sobre la vía Corredor Vial de Cartagena.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

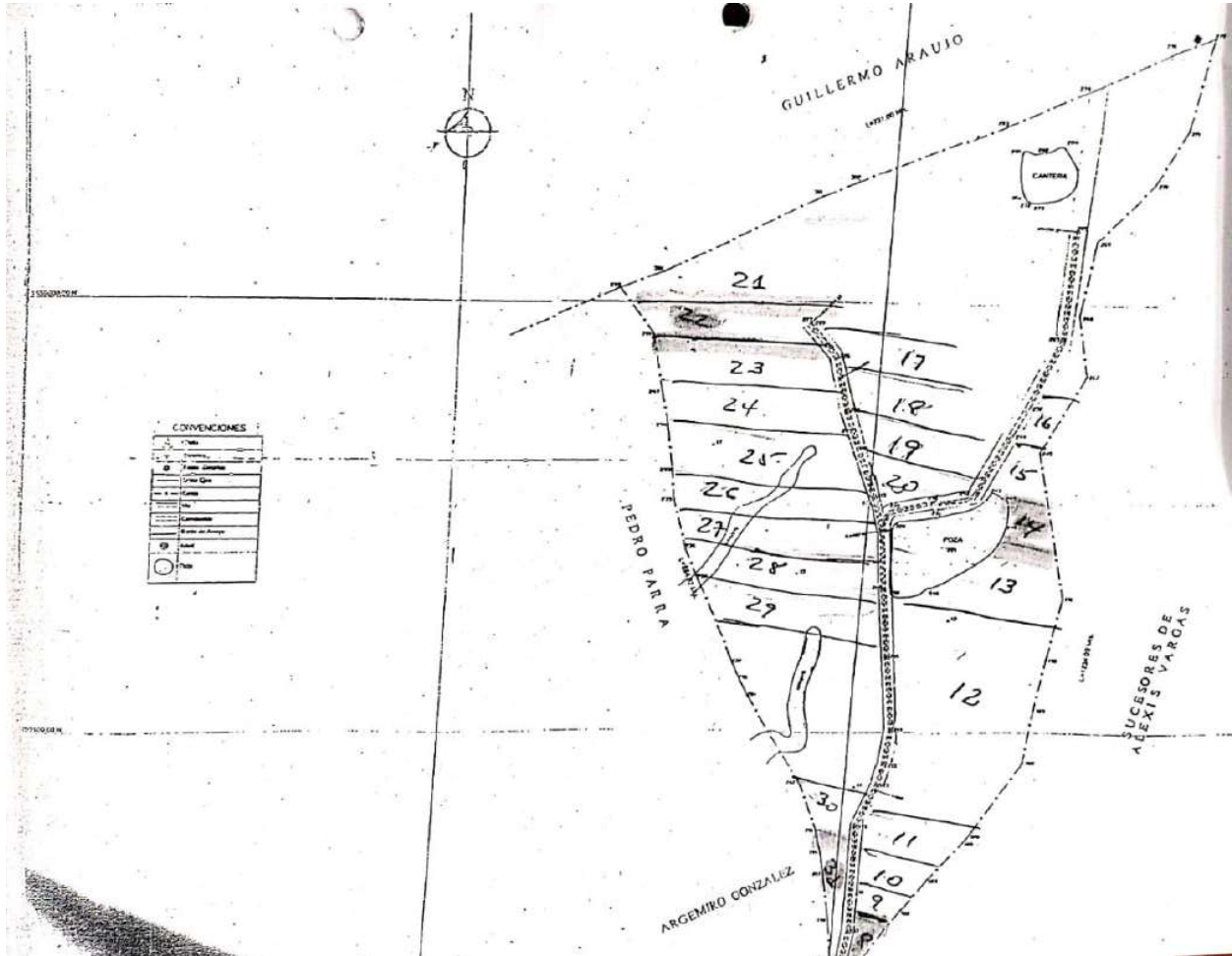
**PLANOS DEL PREDIO  
FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**DIVISIONES DEL PREDIO  
PREDIO: FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31**



**1.11 INFRAESTRUCTURA VIAL:**

El sector es de fincas de pequeños y medianos productores, la mayoría están dedicados a la explotación agrícola y ganadera. También por la cercanía al casco urbano del Municipio se están desarrollando parcelaciones con actividades de uso campestre.

**1.12 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

Las vías de acceso al predio son: Vía Corredor Vial de Cartagena y cerca de la carretera la cordialidad, cuenta con vías Pavimentadas en buen estado de conservación.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**1.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

En el sector no hay redes eléctricas y acueducto veredal.

**1.14 TRANSPORTE PÚBLICO:**

No existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto o caminando.

**1.15 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:** No cuenta con Estratificación socioeconómica por lo que no tiene servicios públicos.

**1.16 FECHA DE LA VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:**

**2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartagena – Bolívar Acuerdo 063 del 07/04/2000.
- Información cartografía suministrada en la página web del Municipio.

**3. INFORMACION JURIDICA**

**3.1 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

**3.2 Finca Pontezuela Lote No. 31:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**3.3 TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:**

**Finca Pontezuela Lote No. 31:**

Escritura Pública Compra Venta No. 4437 del 18/12/2019 Notaria Tercera de Cartagena.

**3.4 MATRICULA INMOBILIARIA:**

Finca Pontezuela Lote No. 31 Matricula Inmobiliaria 060 - 250060

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS:**

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.

**3.6 CEDULA CATASTRAL:**

Finca Pontezuela Lote No. 31 Cedula Catastral. No. =====

**Nota:** El estudio de avalúo, no constituye un estudio jurídico de títulos, la información es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

**4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1.1 RELIEVE:**

| PREDIO            | %     | RELIEVE     | UNIDAD FISIOGRAFICA |        | AREA      | CLASE AGROLOGICA | EROSION          |
|-------------------|-------|-------------|---------------------|--------|-----------|------------------|------------------|
|                   |       |             | UF                  | % AREA |           |                  |                  |
| Ligeramente Plano | 1- 3% | LOTE No. 31 |                     | 13.45% | 17.458 M2 | I                | CON PEDREGOSIDAD |

**4.1.2 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta forma Rectángulo.

**4.1.3 FRENTE:** La unidad productiva tiene frente sobre la vía interveredal del corregimiento de Bayunca, Cartagena.

**4.1.4 FONDO:** No aplica

**4.1.5 RELACIÓN FRENTE / FONDO:** No aplica

**4.1.6 LINDEROS:**

- **Por el Frente:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 10, 9, 8 Y7 y mide en línea quebrada 46.40 metros, 38,87 metros, 23.16 metros 56.82 metros, 121 96 metros y 52.69 metros.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

- **Por la Derecha:** Entrando linda con el lote No.30 y mide en línea recta 140.67 metros.
- **Fondo:** Linda con terrenos de ARGEMIRO GONZALEZ y mide en línea quebrada 45.66 metros, 87.67 metros, y 133.18 metros para un área del lote de 17.458 M2.

**4.1.7 CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL: 17.458 M2**

**4.1.7.1 ÁREAS:**

| AREAS POR PREDIOS                   | ÁREA      |
|-------------------------------------|-----------|
| PREDIO FINCA PONTEZUELA LOTE No. 31 | 17.458 M2 |
| ÁREA CONSTRUIDA                     | 0         |

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:**

El predio Finca Pontezuela Lote No. 31 presenta topografía ligeramente plano del 1 al 3%.

**4.2.1 CLASIFICACION TERRENOS:**

| Clasificación de Terrenos Según Pendiente |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Plano                                     | 0 a 1%    |
| Ligeramente plano                         | 1 al 3%   |
| Moderadamente inclinado                   | 3 al 7%   |
| Inclinado                                 | 7 al 12%  |
| Fuertemente inclinado                     | 12 al 25% |
| Escarpado                                 | 25 al 50% |
| Muy escarpado                             | > 50%     |

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**NOTAS PREDIO:**

Actualmente el predio se encuentra deshabitado.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:**

**ALTITUD:** 2 metros.

**TEMPERATURA:** 27 °C

**PISO TÉRMICO:** Tropical.

**5.1 CONDICIONES HIDROLOGICAS:**

**5.1.1 RECURSOS HIDRICOS:**

Sin servicios públicos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1 CERRAMIENTOS:**

Los linderos se encuentran demarcados con postes de madera y concreto y alambre de púa sin electricidad.

**6.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio no cuenta con servicio de electricidad y agua del acueducto.

**6.3 SISTEMA DE RIEGO:**

No aplica

**6.4 VÍAS INTERNAS:**

La vía interveredal delimita la finca en 95 metros aproximadamente por el lindero norte, vía sin pavimentar en buen estado de conservación y mantenimiento.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del lote y a las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es fácil de comercializar.
- **RENTABILIDAD ACTUAL:** La propiedad se encuentra deshabitada por no tener construcción, por lo tanto no tiene explotación económica comercial de vivienda.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Deshabitado.
- **USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA:** Agropecuario.
- **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONOMICA:** Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 31.
- **ANÁLISIS DE AVALUOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:** Se han tenido en cuenta avaluos practicados en el sector y en sectores aledaños
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** Sector netamente turismo, No hay perspectivas de cambio.

**7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

En la Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 31 del Municipio de Cartagena, Bolívar, la oferta y la demanda son normales dentro del mercado inmobiliario.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

## **7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:**

Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Como aspectos positivos tenemos:

- La ubicación del predio En la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena Y a Barranquilla a 45 minutos.
- La clase de suelo y los usos predominantes.
- La fácil consecución de mano de obra de la región.
- La facilidad de llegar al lugar.

**7.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Zona de amenaza tectónica. La totalidad del municipio se encuentra ubicado en una zona de alta amenaza sísmica.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

1. Predios en zona rural en entorno agrario, a solo 5 minutos del casco urbano, con buenas vías de acceso.
2. Los predios cuentan con buena opción para desarrollo y explotación agrícola, teniendo en cuenta sus usos actuales de pastos y posibilidades agrologicas del suelo.
3. Cuenta con precios de oferta y la demanda de este tipo de propiedades, dentro del actual mercado de finca raíz y dentro de parámetros y condiciones comparables.
4. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
5. El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble, con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.
6. Se estima para garantía hipotecaria y para efectos de recibir o dar el predio en Dación de pago, debe someterse a la oferta y la demanda en

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo solo es la base del univalue para definir cualquier precio de enajenación.

7. La lote en sí, presenta una muy buena opción para comercializarla, pues tiene ya establecidos praderas con pastos mejorados, presenta un tamaño adecuado para su explotación, pendientes ligeramente planas, relativa cercanía al municipio de Cartagena, vivienda y ubicación a la vía interveredal, factores que aseguran una buena inversión.

Se aclara que el Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia sin influencia de nadie ni tampoco tengo parentesco con los propietarios o interesados del presente estudio.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ni se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir y la valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del Avaluador.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad física actual del inmueble, cualquier diferencia no conforme con el presente estudio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 DE 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC; Sin más particulares, quedo a sus gratas órdenes.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación en pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

avalúo sólo es la base del univalor para definir cualquier valor de enajenación.

## **9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos.

## **10. INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.
- Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

**INVESTIGACION INDIRECTA:** Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo al mercado adoptado para predios de igualdad modalidad.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**11.MEMORIA DE CALCULOS**

**11.1 VALOR DEL TERRENO**

| VALOR COMERCIAL DEL TERRENO               |                                                                                                                |              |                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Predio                                    | Area (m2)                                                                                                      | Valor por ha | Valor total          |
| Predio Finca<br>Pontezuela Lote No.<br>31 | 17.458                                                                                                         | \$190.820=   | <b>\$19.820.475=</b> |
| TOTAL                                     | DIEZ Y NUEVE MILLONES, OCHOCIENTOS VEINTE<br>MIL, CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS<br>M/CTE (\$19.820.475=) |              |                      |

**POR UN VALOR COMERCIAL DE DIEZ Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE  
MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$19.820.475=).**

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL – 52782407**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

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

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 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

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

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 valuadores, 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.

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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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 esta, 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.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**14.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**15. ANEXOS**

Registro fotográfico.

Fotocopia de tradición y libertad.

Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

**FOTOCOPIA DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR** SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081061767224506 Nro Matrícula: 060-250060  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 31 con area de 17.458 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES. SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENG. LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 31

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937**  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765**  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081061767224506 Nro Matrícula: 060-250060  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

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: 2017-060-1-104347

FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

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

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



---

CARRERA 28 No. 26 A – 04 YOPAL – CASANARE, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM



PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |





PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No. 060-250064 CON LOTE No. 35.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 35**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

---

**Asunto:** Entrega de Avaluó Comercial

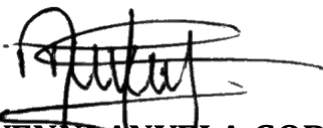
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**C.C. 52.782.407 De Bogotá**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407**

**TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Identificación de linderos del predio

11.3 Transporte publico

11.4 Estratificación socio económica

11.5 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

14.0 Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

15.0 Valor Comercial del Inmueble

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.

## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No. 52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

### **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, NIT 830-50557791**
  
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del circuito civil de Bogotá.

### **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250064 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.



### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con NIT:  
**890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 34 y lote No. 36.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 35.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura

No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios No. **060-0146952** y **060-0118280**.

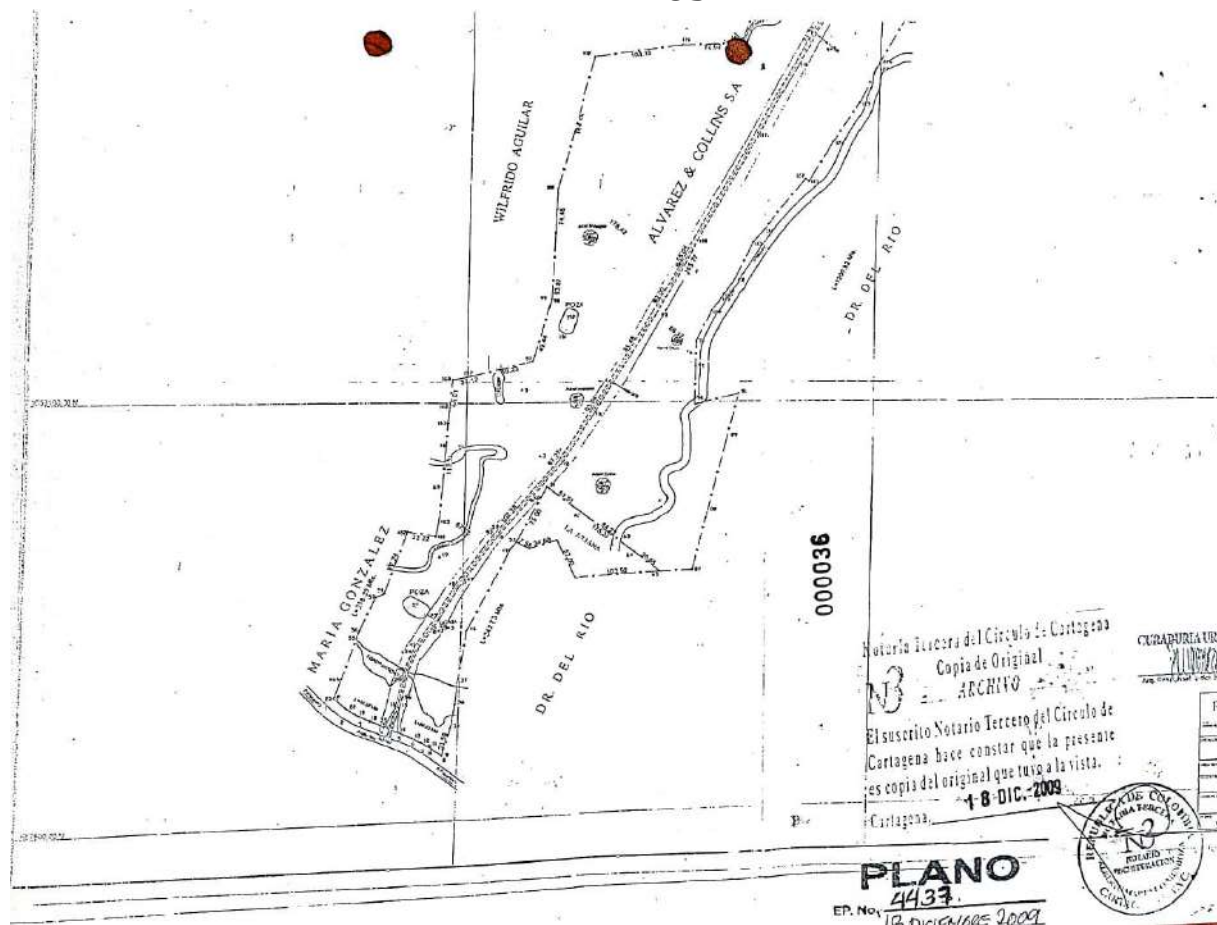
## 9.0 IDENTIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE

Se trata de un lote de 10.000 metros cuadrados ubicado en la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y 45 de Barranquilla. Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

**10.0 ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 10.000 M2.**

**11.0 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.**

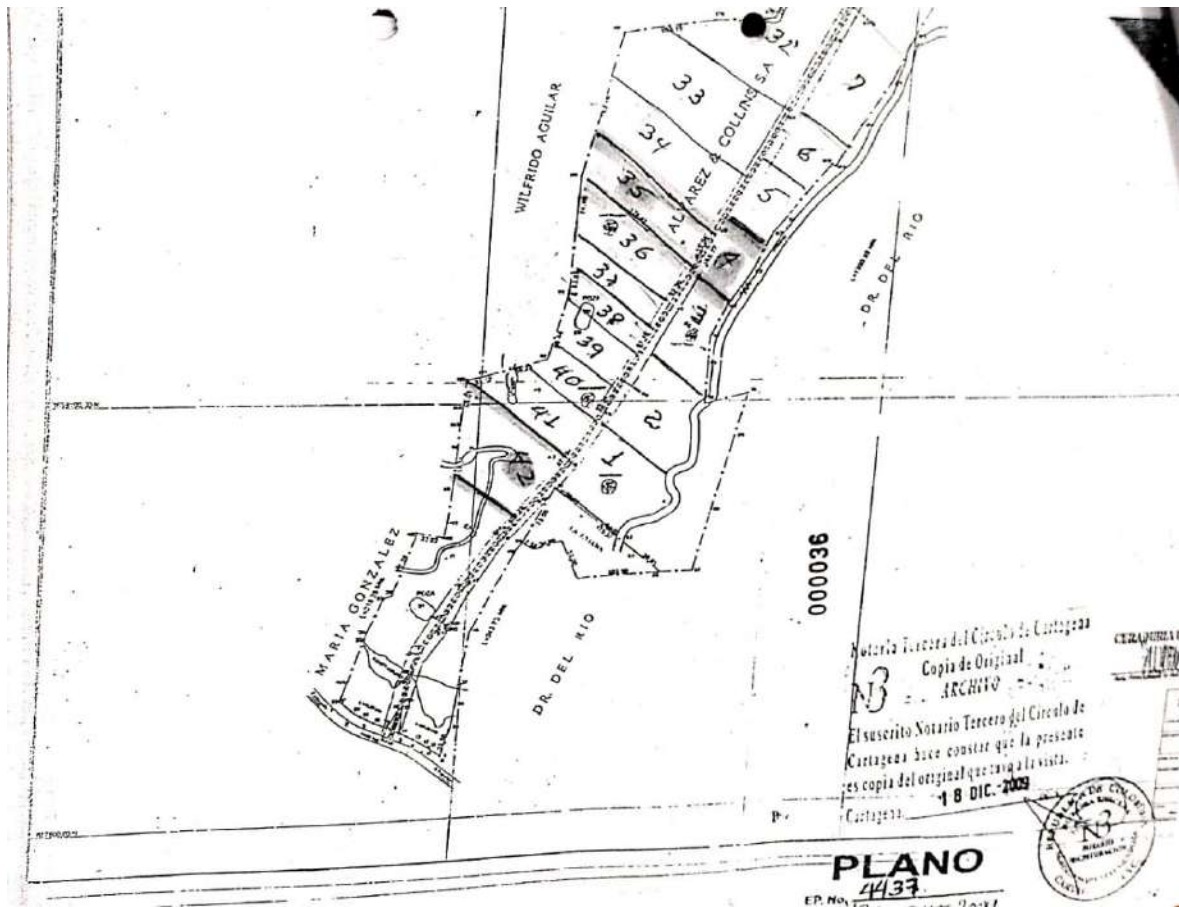
### 11.1 PLANOS



YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA  
PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES

---

## 11.2 DIVISIONES DE LOS LOTES



### 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con el lote número 4 y mide en línea recta 77.91 metros.
- **POR LA DERECHA:** entrando linda con el lote No.34 y mide en línea recta 78.66 metros.
- **POR LA IZQUIERDA:** entrando linda con el lote No.36 y mide en línea recta 171.74 metros y y por el FONDO, linda con los terrenos de ARGEMIRO GONZALEZ y mide en línea quebrada 57.70 metros y 59.47 metros para un área del lote de 10.000 M2.

### **11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:**

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

**11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

### **12.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Lote rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

### **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967!** el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y



Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 de fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280**.

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250064

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se



encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL: =====**

**VALOR TOTAL DEL TERRENO: *VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE***  
***(\$20.000.000=).***

**VALOR DE HECTARIA DEL TERRENO: *DOS MIL PESOS M/CTE***  
***(\$200.000=).***

## 16.0 ASPECTO ECONOMICO

Se observa un entorno comercial con actividad baja.

### 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de Casa- lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

### 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

## **17.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, 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,

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **18.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**



## **19.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**  
**COPIA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
el poder de la ley

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

Certificado generado con el Pin No: 17081037947224509      Nro Matricula: 060-250064  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 35 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIÓ POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIÓ POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIÓ TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095985, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENGLOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIÓ LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-05-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095985. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 35

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A.      NIT# 8904028018

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S.      NIT# 8305055791



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 17081037947224509      Nro Matrícula: 060-250064  
Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A.      NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

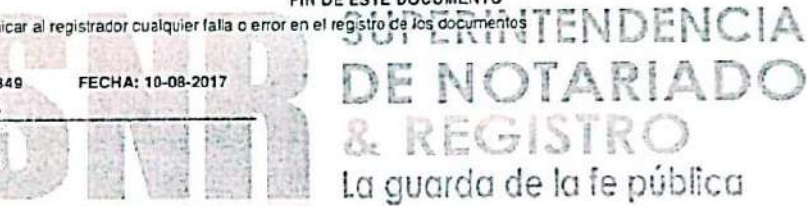
-----

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach      TURNO: 2017-060-1-104349      FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

**La guarda de la fe pública**

**PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

CARRERA 106 No. 16-86 INT 7 APTO 501, FONTIBON, BOGOTÁ, EMAIL:  
[YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM](mailto:YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM)  
CEL: 3138396115

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe 28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe 23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fecha de Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.

- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.

- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macias; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet

Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.

➤ Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;

➤ Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.

➤ Avaluó repartición terreno ubicado Subachoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.

➤ Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.

➤ Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

➤ Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó



independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018. Movil:  
3105507869.

- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Silvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018. Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1

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

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

##### Alcance

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

**Fecha**  
02 Sep 2021

**Regimen**  
Régimen  
Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

**Fecha**  
02 Sep 2021

**Regimen**  
Régimen  
Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

**Fecha**  
02 Sep 2021

**Regimen**  
Régimen  
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.

El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



### PIN DE VALIDACIÓN

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No. 060-250071 CON LOTE No. 42.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 42**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit. No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

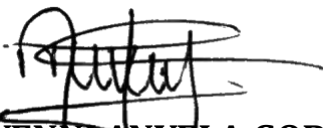
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**C.C. 52.782.407 De Bogotá**

**PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407**

**TECNI- INCAS ARMENIA.**



## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Divisiones

11.3 Identificación de linderos del predio

11.4 Transporte publico

11.5 Estratificación socio económica

11.6 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

14.0 Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

**15.0 Valor Comercial del Inmueble**

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.

## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No. 52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

### **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, Nit No. 830-50557791**
  
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del circuito civil de Bogotá.

### **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250071 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.

### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con NIT:  
**890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 1 y el lote No. 41.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 42.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura

No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios No. **060-0146952** y **060-0118280**.

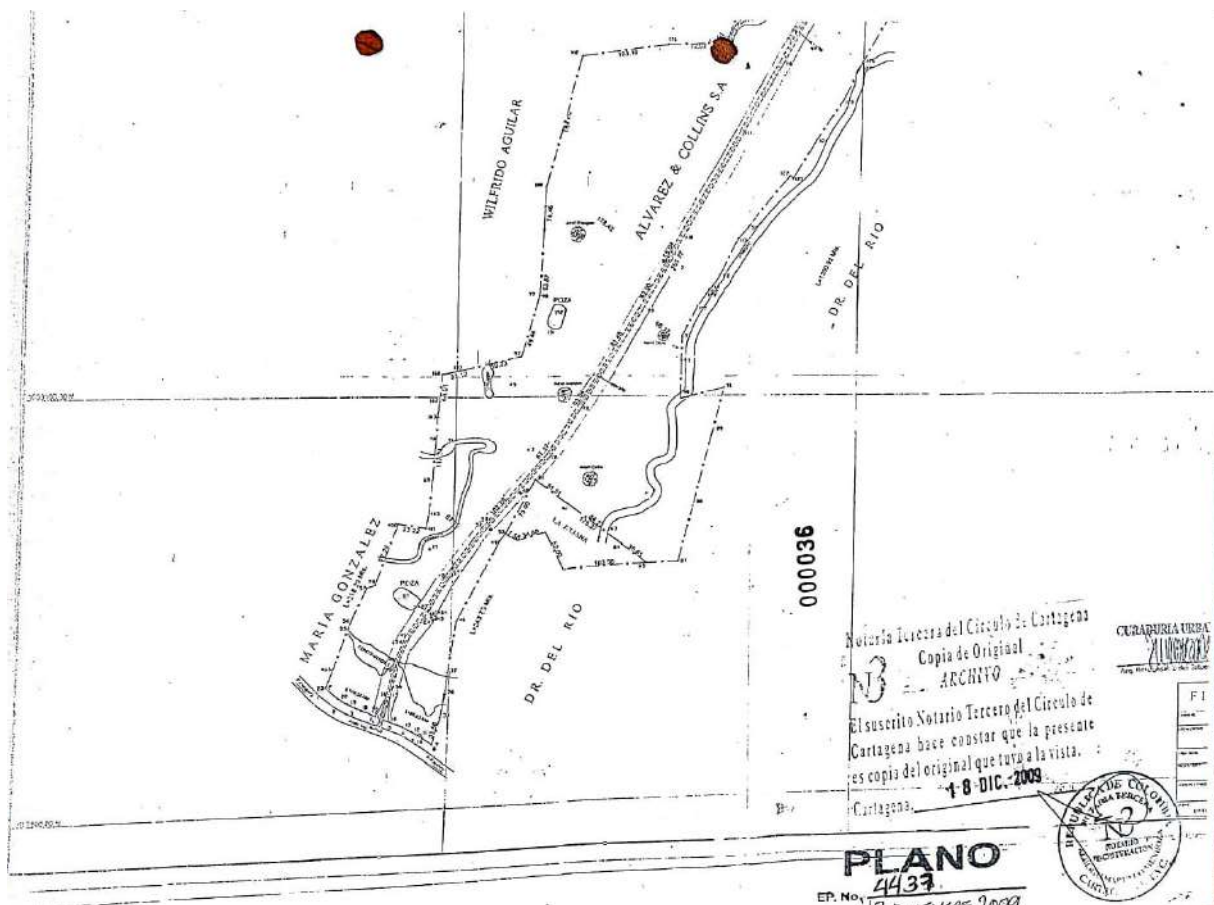
## **9.0 IDENTIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE**

En las características en dónde dice se trata de una finca no escribe finca si no escribe, se trata de un lote de 10.000 metros cuadrados ubicado en la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y 45 de Barranquilla. Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

**10.0 ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 12.038 M2.**

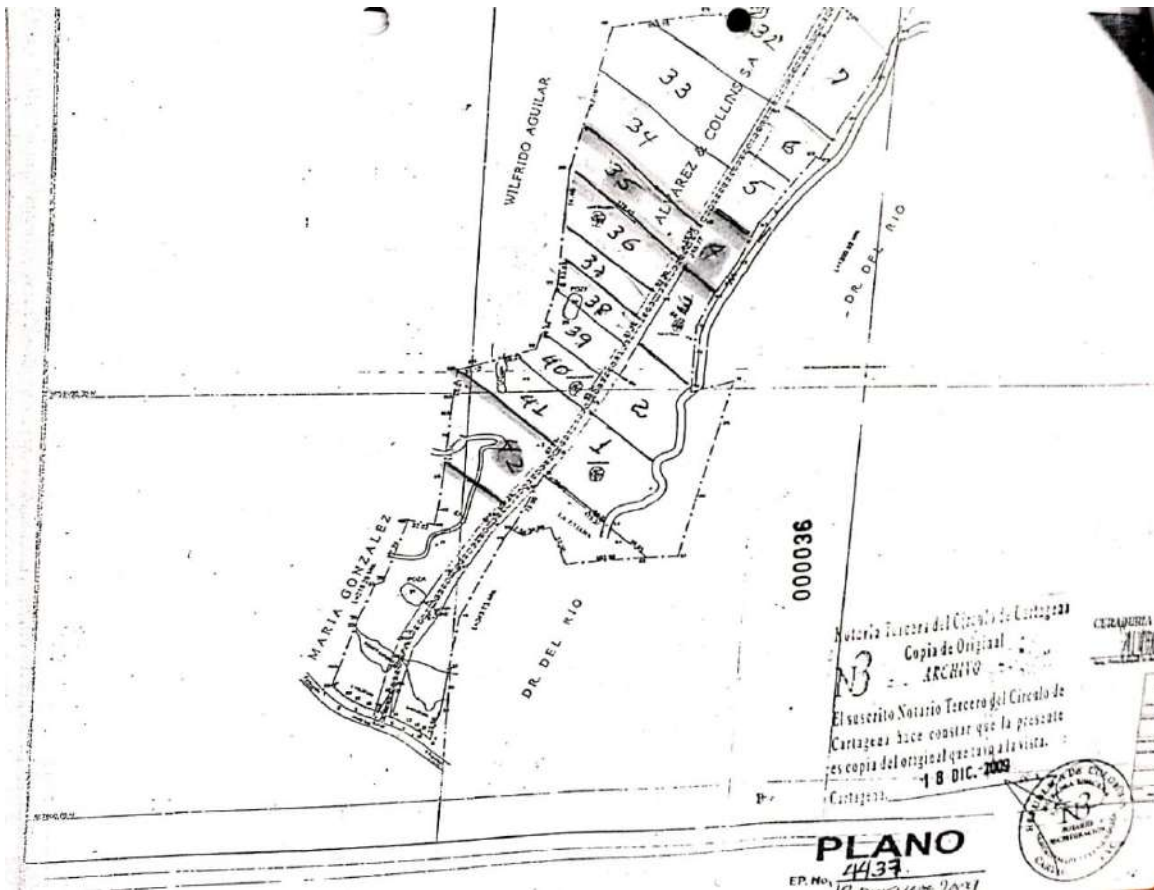
**11.0 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.**

## **11.1 PLANOS**





## 11.2 DIVISIONES



## 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con lote denominado la juliana y en parte con lote No.1 y mide en línea quebrada 109 metros y 71.05 metros.
- **POR LA DERECHA:** Entrando linda con el lote No.41 y mide en línea recta 98.82 metros
- **POR LA IZQUIERDA:** Entrando linda con el lago y se mide en líneas curvas en secciones de 57.05 metros 24.98 metros, 23.70 metros, 42.12 metros y 58.43 metros y por el FONDO, linda con propiedad. de WILFRIDO AGUILAR y se mide en línea quebrada 59.69 metros, y 81.69 metros para un área del lote de 12.038 M2

### **11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:**

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

**11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

### **12.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

### **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-

57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. -y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280.**

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250071

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se

encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL:** =====

**VALOR TOTAL DEL TERRENO:** ***DIECIOCHO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$18.076.000=).***

**VALOR DE HECTARIA DEL TERRENO:** ***CIENTO OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$180. 000=).***

## 16.0 ASPECTO ECONOMICO

Se observa un entorno comercial con actividad baja.

### 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de Casa- lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

### 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

### **18.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, 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,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **19.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**

## **20.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

**COPIA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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



**SNR**  
SISTEMA  
NACIONAL  
DE  
REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081024887224511      Nro Matrícula: 060-250071  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:50 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010    RADICACIÓN: 2010-060-6-5937    CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 42 con area de 12.038 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 18-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 050-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENG. LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 42

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
050 - 146967

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: ALVAREZ & COLLINS S.A.**      NIT# 8904028018

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S.**      NIT# 8305055791

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 17081024887224511

Nro Matrícula: 060-250071

Página 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:50 AM

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

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A

NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

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: 2017-060-1-104350

FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

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

## **PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado49Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fechade Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.



- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.

- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macias; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet

Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.

➤ Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;

➤ Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.

➤ Avaluó repartición terreno ubicado Subachoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.

➤ Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.

➤ Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

➤ Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó

independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018. Movil:  
3105507869.

- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Silvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018. Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.
- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |





PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**





PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA**  
**MATRICULA No. 060-250033 CON LOTE No. 4.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 4**  
**CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**  
**CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:**  
**ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR**  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit No. 830-5055791**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**  
**JUZGADO 36 CIRCUTO CIVIL DE BOGOTA**  
**No. 11001310303620160029800.**  
**DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S**  
**DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

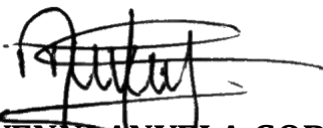
Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
C.C. 52.782.407 De Bogotá  
PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407  
TECNI- INCAS ARMENIA.**

## **CONTENIDO**

### **1.0 INFORMACION BASICA**

1.1 Nombre, cualificación profesional y valuador

1.2 Solicitante del avalúo

1.3 Propósito del avalúo

### **2.0 Responsabilidades del valuador**

3.0 Identificación del término de vigencia de este avalúo

4.0 Bases de la valuación

5.0 Definición y tipo de valor

6.0 Identificación del propietario

### **7.0 DELIMITACION DEL SECTOR**

8.0 Identificación general del bien inmueble

8.1 Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad y  
título de adquisición

9.0 Identificación general del inmueble

10.0 Área del predio

11.0 Conservación del inmueble

11.1 Planos

11.2 Divisiones

11.3 Transporte publico

11.4 Estratificación socio económica

11.5 Fecha de la visita

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

13.0 Identificación legal y características jurídicas

**14.0** Metodologías aplicadas para establecer el valor comercial del bien inmueble

**15.0** Valor Comercial del Inmueble

**16.0 ASPECTO ECONOMICO**

**16.1** Comportamiento de la oferta y la demanda

**16.2** Aspecto Comparativo

**17.0** Consideraciones finales para el informe del avalúo

**18.0** Declaración de cumplimiento

**19.0** Anexos.

## **1.0 INFORMACION BASICA**

**1.1 YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, CEDULA No. 52782407 DE BOGOTA, PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407 TECNI- INCAS ARMENIA.**

### **1.2 SOLICITANTE DEL AVALUO**

- **SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S, Nit No. 830-50557791**
  
- **USO O DESTINO DEL PRESENTE AVALUÓ COMERCIAL:** Se usará como avalúo dentro de un proceso Ejecutivo Singular Juzgado 36 del Circuito Civil de Bogotá.

### **1.3 PROPOSITO DEL AVALUO:**

Realizar avalúo comercial del lote rural ubicado en el corregimiento de Bayunca, Cartagena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-250033 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena, Bolívar.

## **2.0 RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR**

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

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.

### **3.0 IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUO**

Vigencia no mayor a un año a partir del 25 de noviembre de 2021, hasta el 25 de noviembre de 2022.

### **4.0 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: NTS M02 procedimiento y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles rurales a valor de mercado, mts g 03 tipos de bienes, mts g 04 conducta del Evaluador, mts s 03 contenido de informes de valuación, mts s 04 código de conducta del valuador, mts i 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, mts s01 bases para la determinación de valor de mercado, mts g 02 conceptos y principios generales de valuación, mts e 04 valuación de bienes inmuebles rurales; está acorde con la Metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

### **5.0 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por “libre albedrío”, con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.



## **6.0 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

**PROPIETARIO: ALVAREZ & COLLINS S.A** identificado con Nit No: **890.402.801-8.**

## **7.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a **CARTAGENA BOLIVAR**, Delimitada con el lote No. 34 y el lote No. 35.

- **USOS POTENCIALES DEL SECTOR:**

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

- **PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:**

Moderado

- **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

En los últimos cinco años no se han reportado problemas o aspectos que alteren el orden público.

- **DISTRIBUCIÓN DEL TERRENO:**

El terreno se encuentra loteado.

- **EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:**

Peaje después del Municipio de Bayunca, estación de gasolina Terpel, restaurantes, fabrica termoingeniera Ltda. y cerca de petromil.

• **VIAS EXISTENTES Y SU ESTADO:**

Cuando con vías pavimentadas en buen estado entre corredor vial de Cartagena y carretera la cordialidad.

• **SERVICIOS PÚBLICOS:**

El sector no cuenta con servicio de energía eléctrica, servicio de gas domiciliario y servicio de acueducto y alcantarillado.

## **8.0 IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE**

**BARRIO:** Corregimiento de Bayunca.

**DIRECCION:** FINCA PONTEZUELA LOTE No. 4.

**MUNICIPIO:** Cartagena.

**DEPARTAMENTO:** Bolívar.

## **8.1 DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967!** el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 de fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280.**

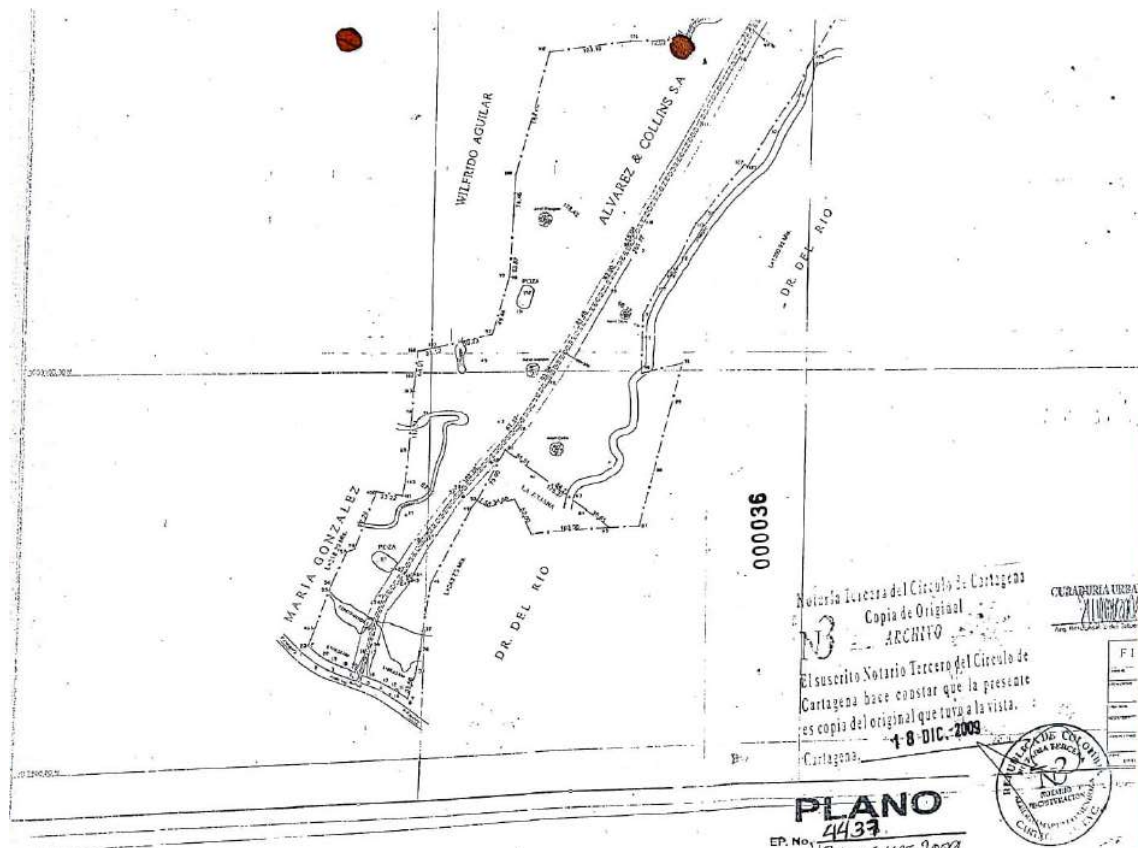
## **9.0 IDENTIFICACION GENERAL DEL INMUEBLE**

Se trata de un lote de 10.000 metros cuadrados ubicado en la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y 45 de Barranquilla. Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

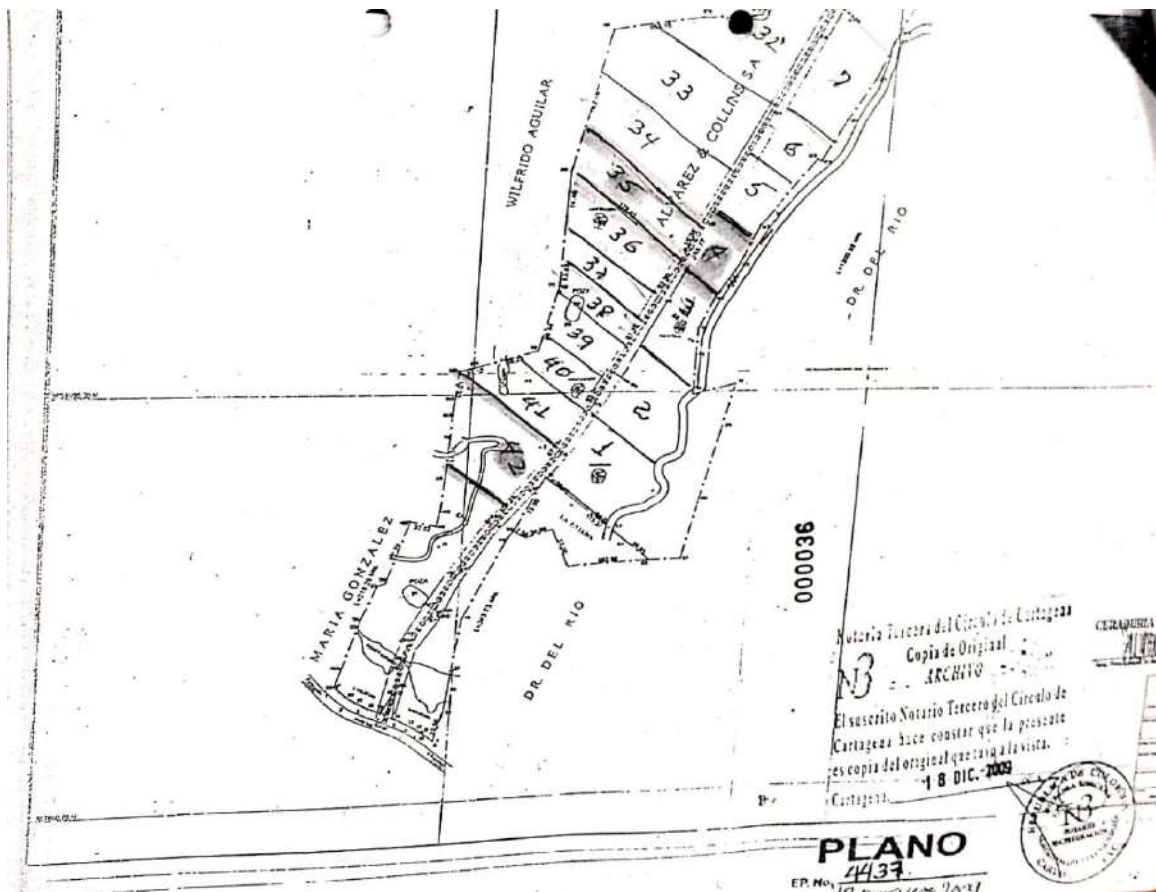
**10.0 ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 10.000 M2.**

**11.0 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular.**

### **11.1 PLANOS**



## 11.2 DIVISIONES



### 11.3 IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO:

- **POR EL FRENTE:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 34 y 35 y mide en línea recta 120.81 metros.
- **POR LA DERECHA:** entrando linda en parte con el lote No.3 y en parte con terrenos del doctor DEL RIO y mide en línea recta 80.81 metros.
- **POR LA IZQUIERDA:** entrando linda con el lote No.5 y mide en línea recta 80.81 metros y por el FONDO, con vía en medio con terrenos del doctor DEL RIO.

### **11.4 TRANSPORTE PÚBLICO:**

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto y caminando y taxi.

**11.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA:** Estrato cero (0).

**11.6 FECHA DE VISITA:** 17 de noviembre 2021.

### **12.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**TIPO DE INMUEBLE:** Lote rural.

**UBICACIÓN:** Finca Pontezuela, Bayunca.

**USO ACTUAL:** Deshabitado.

**FORMA:** Rectangular.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Sin servicios públicos.

**FRENTE SOBRE LA VÍA:** Corredor Vial de Cartagena, vía la cordialidad, vía el bosque y vía mamonal.

**CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA:** Tropical.

### **13.0 IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**Álvarez & Collins s.a.** adquirió por haberse cambiado la razón social de **Álvarez & Collins Ltda.**, según consta en la escritura **No. 1104** fecha 16-06-2004 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el **18-07-2000** en el folio de matrícula **No. 060 146967**, **Álvarez & Collins Ltda.**, adquirió por compra que hizo a **Joaquín Rodríguez fuentes**. según consta en la escritura **No. 1144** fecha 12-12-1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 20-01-1995 en el folio de matrícula **No. 060-146967** **Joaquín Rodríguez Fuentes**, adquirió tres (3) lotes de terreno por adjudicación que se le hizo en la sucesión de **Mateo Rodríguez Leal**, según consta en la escritura **No. 2845** fecha 08-11-94 de la notaria 4a. de Cartagena, registrada el 15-11-94 en los folios **No. 060-0095885, 060-0146952 y 060-0118280**. englobado estos tres lotes mediante escritura **No. 1144** fecha 12-12 1994 de la notaria 5 de Cartagena, registrada el 28-01-1995 en el folio de matrícula **No. 146967**! el señor **Mateo Rodríguez Leal**, adquirió los tres lotes así; un lote por compra hecha a Santiago Aguilar c., José Víctor y Guillermo González Manrique, Roberto y Alberto

González leal, según consta en la escritura **No. 314** fecha 18-06-57 de la notaria 3a. de Cartagena, registrada el 05-07-57, folio No. 060-0095885. - y dos (2) lotes por compra a Juan Leal Berrio según consta en la escritura No. 928 fecha 14-06-55 de la notaria 1a. de Cartagena registrada el 28-06-55, folios **No. 060-0146952 y 060-0118280**.

**NOTARIA:** Notaria Tercera de Cartagena.

**NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:** 060-250033

**CIRCULO REGISTRAL:** 060- Cartagena – Bolívar.

**ESTADO DEL FOLIO:** Activo.

**CÓDIGO CATASTRAL:** =====

**SERVIDUMBRES GRAVADAS:** No hay.

#### **14.0 METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del **INCORA** y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

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 efectuarla operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se



encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances definiciones de esta, 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.

**INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1-** 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. La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor comercial del inmueble.

## **15.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

**PROPIETARIO:** Álvarez & Collins S.A

**CEDULA CATASTRAL:** =====

**VALOR TOTAL DEL TERRENO: *QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE (\$15.610.000=).***

**VALOR DE LA HECTARIA DEL TERRENO: *CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIEN PESOS M/CTE (\$156.100=).***

## **16.0 ASPECTO ECONOMICO**



Se observa un entorno comercial con actividad baja.

## 16.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA

**OFERTA:** Baja – Se encontraron pocas ofertas de lotes con Características similares.

**DEMANDA:** Se establece que la demanda en el Sector es baja.

**COMERCIALIZACION:** La comercialización del predio en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar poco favorable.

## 16.2 ASPECTO COMPARATIVO



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

### **17.0 CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

Profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo 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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. 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 valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose 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. 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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

## **18.0 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

  
**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR**  
**RAA No. AVAL - 52.782.407**

## **19.0 ANEXOS**

- Registro Fotográfico
- Copia Certificado de Tradición y Libertad
- Referencias de los Procesos que he Trabajado que acredita mi experiencia
- Copia del R.A.A.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**  
**COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pln No: 17081014477224507 Nro Matrícula: 060-250033  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 4 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1994 .

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967,.....ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967,.....  
JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2845 DE FECHA 08-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280,.....ENGLOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967,.....EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 4

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)**  
060 - 146967

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 17081014477224507

Nro Matrícula: 060-250033

Pagina 2

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 AM

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

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

A: ALVAREZ & COLLINS S.A

NIT# 8904028018X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"

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: 2017-060-1-104344

FECHA: 10-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI

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

CARRERA 106 No. 16-86 INT 7 APTO 501, FONTIBON, BOGOTÁ, EMAIL:

[YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM](mailto:YENNIGORDILLO4587@GMAIL.COM)

CEL: 3138396115

## **PROCESOS DE ACREDITACION COMO PERITO AVALUADOR:**

- Avaluó de Valoración de Construcción de mejoras Lotes de Invasión Barrio la Magdalena (Fontibón). Proyecto Avenida Longitudinal. Mejoras 26, 170, Y 37. Calle 15 No.88D-95, Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá, Acción de Tutela; DTE: Barrio la Magdalena, DDO: Juzgado 49 Administrativo del Circuito de Bogotá; Apoderado: Junta de acción Comunal; Fecha de Informe 28 de agosto de 2021 Móvil: 3112712019.
- Proceso de pertenencia No. 2018 071, de Nelson Enrique Triana Rojas contra Agente Especial Interventor de Urbanización la Reliquia Villa vivienda, Noemi Carillo Castro, personas indeterminadas. Fecha de informe 12 de marzo de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso Reinvicatorio No. 2020-096, de Nubia Alvaran Rubio Contra Jairo Sánchez Cuenca, Fecha de Informe 23 de Julio de 2021, Juzgado Promiscuo de Mesetas Meta.
- Proceso Reinvicatorio No. 2020-027, de Leidy Viviana Calderón y Otro, Contra Sandra Calderón y Otros, Fecha de Informe 25 de agosto de 2021. Juzgado Promiscuo de Chameza.
- Proceso de Sucesión No. 2019-1056, de Armando Vargas Salamanca 7 de junio de 2021, del juzgado 54 Civil Municipal de Bogotá. Proceso de Pertenencia Vivienda Rural Carrera 13 Este No. 3F-15 Manzana A Lote 9 Barrio Ciudad Florida del Municipio de Granada Meta 20 de febrero de 2021.
- Avaluó Comercial Rural Vereda Montecristo Municipio Cubarral Meta, Proceso Ejecutivo Mixto No. 2014-357, de Evangelina Mosquera de Puentes contra Nelso Eber Riascos Guerrero del

Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio 10 de noviembre 2019.

- Proceso de Pertenencia No. 2019-39, de Luz Stella Moreno Martínez contra José Efraín Castell Moreno del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio. Proceso de Pertenencia No. 2018-519, de José Rubén Álvarez contra José Enrique Agudelo Rincón, Carminta Sanabria de Agudelo e Indeterminados del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-565, de Julio Cesar Cuesta Contra Mireya Olaya Segura 20 de marzo de 2020 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de Pertenencia No. 2016-800 Fecha 2 de octubre de 2020 Demandante: Luis Rafael Parra Cruz -Demandada: Angelica María Forero Díaz Villavicencio del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2016 215, de Luz Helena Vargas León contra María Dilia Perdomo Collazos y Herederos indeterminados Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017- 983, de Gladis Leonor Hernández Mendoza contra Lucy Sánchez Ríos del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.
- Proceso de pertenencia No. 2017 – 078 de Dennis contra Yolanda Moreno Martínez contra María Melen Fierro Rivera y personas indeterminadas, fecha de informe 24 de febrero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal de Villavicencio.



- Proceso de pertenencia No. 2016 315, de Sofía Hernández Serna contra Luz Marina Briñez y Otros, fecha de informe: 22 de enero de 2020 del Juzgado 8 Civil Municipal.
- Avaluó comercial de Condominio Campestre Salamanca Villavicencio Meta, Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio Proceso de Pertenencia No. 2014-659 Demandante: Carmen Elena Bustos de Ramírez, Demandado: Compagar Ltda., Fecha de informe: 20 de 2019, Noviembre de Apoderado: Lucy Móvil: 3103300732.
- Avaluó de Derechos Fiduciarios Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Corregimiento Manzanillo del Mar de Cartagena -Bolívar; DTE: Percoint S.A; DDO: Luis Fernando Debeut; Fecha de informe 18 de septiembre de 2019 Apoderado: Marisol Móvil: 3203472443.
- Avaluó de Daños y Perjuicios Accidente de Tránsito en la Localidad Rafael Uribe Calle 49D Sur Con Carrera 4B Barrio: Palermo Sur; DTE: Angie Paola Aguirre Aránzazu; DDO: Eysson Eduardo Rodríguez Macías; Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2019 Apoderado: Yady Moreno; Móvil: 3216276456.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas.
- Avaluó de oficina en Unicentro oficina No 450, juzgado de origen 12 laboral de Bogotá, proceso No 2008-1009, DTE: Laureano Bautista DDO: Napoleón Eduardo Cárdenas Bustamante Y Sus Herederos; fecha de informe 8 de agosto 2019 Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

- Avaluó daños y perjuicios, accidente de tránsito en Av. Boyacá con 163 localidad suba, fiscalía general de la nación DTE: María Argenis Díaz Mora y Angedríz María Ruiz Díaz, DDO: Chevrolet Spak Amarillo Modelo 2009 Placa No VET - 931; Apoderado: Alexander Padilla Móvil: 3175786741.
  
- Avaluó de inspección ocular, identificación de inmueble ubicado en la calle 64 bis sur No 11-24 este, localidad san Cristóbal, Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá proceso No 2015-1579, DTE: Blanca Nidia Gómez, DDO: Herederos Indeterminados de Emilio Sotelo, fecha de informe 3 de mayo de 2019;
- Avaluó reaparición terreno suba plano ubicado lote quintana dirección calle 2 sur No 19c -137 Cajicá Cundinamarca. Fecha de informe 29 marzo 2019. Juan Pablo Giraldo; Móvil: 3165327050.
  
- Avaluó repartición terreno ubicado Subachoque carrera 1 No 5-64 unidad privada 87 manzana B, proceso N°2018-174 del Juzgado de familia civil del circuito de Funza, fecha de informe 4 de febrero 2019. Apoderada: Elsy Pataquiva Móvil: 3103140834.
  
- Avaluó comercial de inmueble carrera 4 bis B No 31-58 localidad santa Fe, Juzgado 27 civil del circuito Bogotá, DTE: Víctor Manuel Ávila Alvarado, DDO: Ángel Reyes, Pedro Julio y Personas Indeterminadas proceso de pertenencia. Persona Natural Contrato el servicio: Jhon Ávila; Móvil: 3222877216.
  
- Peritaje de deslinde vereda la punta diagonal 2 No 8-95 este barrio pablo sexto, proceso No 2017-1193 Juzgado Civil Municipal de Cundinamarca (Madrid), fecha de informe 29 de noviembre de 2018. Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.

- Avaluó comercial de vehículo (camión) placa No SRL 854Propietario Villamil Avendaño Excehomo, avaluó independiente. Fecha informe 29 de agosto de 2018.Movil: 3105507869.
- Avaluó comercial de inmueble barrio suba toscana carrera 145b No 132-30, Juzgado 12 familia Bogotá, fecha de informe 30 de julio 2018 Apoderado: Jhon; Móvil: 3134546275.
- Avaluó comercial de lote en Sylvania Cundinamarca proceso No 2016-305, DTE: Lilia Herrera Vargas, DDO: Orlando Contreras Fajardo y Otros, Juzgado 37 civil circuito de Bogotá, fecha de informe 27 de julio de 2018.Apoderado: Jairo Bohórquez; Móvil: 3117278777.
- Avaluó comercial de local comercial bosa la paz calle 62sur No 82A-35local 2 conjunto residencial portales de San José 8, solicitante: dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN), fecha de informe 20septiembre 2017. Persona que contrato el servicio: Gloria Cañón; Móvil: 3202810264.
- Avaluó comercial de lote en Cogua Cundinamarca solicitante: Juzgado 15 de ejecución de Bogotá, proceso No 2010-206 juzgado origen 48 civil municipal de Bogotá, fecha informe 10 de agosto de 2017. Persona que contrato el servicio: José Florentino Chacón; Móvil: 3202208835.
- Avaluó comercial de inmueble en la diagonal 54 No 16-54solicitante: Juzgado 50 civil del circuito de Bogotá DDO: Ana Jacoba Rangel, fecha informe 22 de marzo 2017.Apoderado: Espinoza; Móvil: 3108064097.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---

- Avaluó Comercial de Inmueble, Diagonal 74 Sur No. 78K25 Bosa la Esperanza Tibanica Bogotá; Fecha de Informe: 26 de abril de 2016, Persona que contrata el servicio; Milena Ducuara Móvil: 3014009436.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**  
**PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES Y ENSERES INMUEBLES AUTOMOTORES MAQUINARIA**  
**PESADA DAÑOS Y PERJUICIOS E INTANGIBLES**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**



PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**Señora**

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E.S.D.**

**REF: PROCESO No. 2016-0298**

**DEMANDANTE: SEÑALCON SAS**

**DEMANDADOS: GAM CONSTRUCCIONES SAS Y ALVAREZ Y COLLINS SA**

**ASUNTO: ALLEGO AVALUO COMERCIAL INMUEBLES**

Respetuosamente, la suscrita abogada MARISOL LONDOÑO VARGAS, identificada como aparece al firmar, apoderada de la actora en proceso de la referencia, por el presente allego avalúo comercial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 060-250037 por valor de \$15.320.830.

Lo anterior, toda vez que el inmueble de la referencia no tiene matricula catastral por lo cual no es posible aportar avalúo catastral y fue necesario contratar perito especializado para practicar el avalúo comercial que estoy allegando. Art. 444 del CGP.

Solicito Señora Juez impartir el tramite respectivo,

De la Señora Juez, atentamente

*MARISOL LONDOÑO VARGAS*

MARISOL LONDOÑO VARGAS

C.C. No. 51.820.057

T.P. No. 99.428 del C.S.J.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA  
MATRICULA No.060-250037 CON LOTE No. 8.**

**FINCA PONTEZUELA LOTE No. 8  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
CARTAGENA BOLIVAR**

**PROPIETARIOS:  
ALVAREZ & COLLINS S.A**

**PERITO AVALUADOR  
YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS**

**SOLICITANTE: SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
JUZGADO 36 CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA  
No. 11001310303620160029800.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADOS: ALVAREZ & COLLINS S.A**

**25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

---

**CARRERA 106 No. 16 – 86 INT 7 APART 501 FONTIBON – BOGOTA, MOVIL: 3138396115 EMAIL:  
YENNIGORDILLO45@GMAIL.COM**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**Bogotá, 25 de noviembre de 2021**

**Señores:  
SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**Asunto:** Entrega de Avalúo Comercial

Respetuoso saludo,

De acuerdo a su solicitud, estoy enviando el informe pericial del inmueble ubicado así:

**AVALUÓ COMERCIAL LOTE RURAL  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA  
MUNICIPIO DE CARTAGENA BOLIVAR**

Toda inquietud que surja al respecto, ruego hacérmela saber a efectos de darle a conocer la explicación y sustentación del caso.

Cordialmente,



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
C.C. 52.782.407 De Bogotá  
PERITO AVALUADOR R.A.A. AVAL 52782407  
TECNI- INCAS ARMENIA.**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**25 DE NOVIEMBRE DEL 2021**

**Señores:**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505579-1.**

---

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DEL LOTE RURAL.  
DEMANDANTE: SEÑALCON S.A.S  
DEMANDADO: ALVAREZ & COLLINS S.A  
PROCESO No. 110013103036-2016-00298-00**

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado de los bienes inmuebles de propiedad de **ALVAREZ & COLLINS S.A.** identificada con NIT.890.402.801-8; **Finca Pontezuela Matricula No. 060-250037 Lote No. 8** Ubicado en la Corregimiento de "**Bayunca**", Jurisdicción del Municipio de Cartagena, Bolívar, con los siguientes códigos catastrales:

Finca Pontezuela

- Cedula Catastral No.=====
- Matricula Inmobiliaria No. 060.250037

El Valor Comercial del Inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, y las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor Comercial de **QUINCE MILLONES TRECENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$15.320.830=).**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

Cordialmente,

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE IDENTIFICADO CON  
LA MATRICULA No. 060-250037 CON LOTE No. 8**

**FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE  
BAYUNCA**

**MUNICIPIO CARTAGENA - BOLIVAR**



**SOLICITADO POR**

**SEÑALCON S.A.S Nit No. 830.505.579-1**

**BOGOTÁ, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021**

## **INDICE**

### **1. INFORMACION BASICA**

- 1.1 Clase de avalúo,
- 1.2 Propósito del avalúo,
- 1.3 Destinación económica actual del inmueble,
- 1.4 Solicitante del avalúo,
- 1.5 Propietario del inmueble,
- 1.6 Nombre del inmueble,
- 1.7 Dirección del inmueble,
  - 1.7.1 Vereda,
  - 1.7.2 Municipio,
  - 1.7.3 Departamento,

#### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR**

- 1.9 Localización geográfica del inmueble.
- 1.10 Infraestructura vial.
- 1.11 Vecindario inmediato.
- 1.12 Infraestructura vial.
- 1.13 infraestructura de servicios públicos.
- 1.14 Transporte público.
- 1.15 Estratificación socioeconómica de la zona.
- 1.16 Fecha de la visita.

### **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- 2.1 Documentación adicional.

### **3. INFORMACION JURIDICA**

- 3.1 Propietarios del inmueble.
- 3.2 Título de propiedad y/o escritura pública.
- 3.3 Matricula inmobiliaria.
- 3.4 Observaciones jurídicas.
- 3.5 Cedula catastral.

### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

- 4.1.1 Relieve.
- 4.1.2 Forma geométrica.
- 4.1.3 Frente.
- 4.1.4 Linderos.
- 4.1.5 Cabida superficialia total.
- 4.1.5.1 Áreas

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO**

- 4.2.1 Condiciones agronómicas.
- 4.2.2 Clasificación terrenos.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS**

- 5.1 Condiciones hidrológicas.
- 5.1.1 Recursos hídricos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

- 6.1 Cerramientos.
- 6.2 Servicios públicos.
- 6.3 Vías internas.

**7. ASPECTO ECONOMICO**

- 7.1 Comportamiento de la oferta y la demanda.
- 7.2 Situación de orden público de la zona.
- 7.3 Perspectivas de valorización.
- 7.4 Aspectos desvalorizantes.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

**9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

**11. MEMORIAS DE CÁLCULO**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

11.1 Valor del terreno.

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

**14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

**15. ANEXOS**

## **AVALUO COMERCIAL RURAL**

### **1. INFORMACION BASICA**

**1.1 Clase de avalúo:** Comercial.

**1.2 Tipo de inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 8.

Predio de 10.000 m2.

Área ideal para el desarrollo turístico del sector, y tiene las características para construir casas campestres a futuro.

**1.3 Propósito del avalúo:** Determinar el avalúo comercial del predio **Lote No. 8** "Finca Pontezuela".

**1.4 Destinación económica actual del inmueble:** Deshabitado.

**Solicitante del avalúo:** SEÑALCON S.A.S Nit No.830.505.579-1.

**1.5 Propietario del inmueble:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con Nit No. 890.402.801-8.

**1.6 Nombre del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No. 8.

**1.7 Dirección del inmueble:** Finca Pontezuela Lote No.8.

**1.7.1 Vereda:** Bayunca.

**1.7.2 Municipio:** Cartagena

**1.7.3 Departamento:** Bolívar.

### **1.8 DELIMITACION DEL SECTOR:**

El predio se encuentra en zona rural del Corregimiento de Bayunca del Municipio de Cartagena, Bolívar. Se encuentra ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena y a Barranquilla a 45 minutos.

### **1.9 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

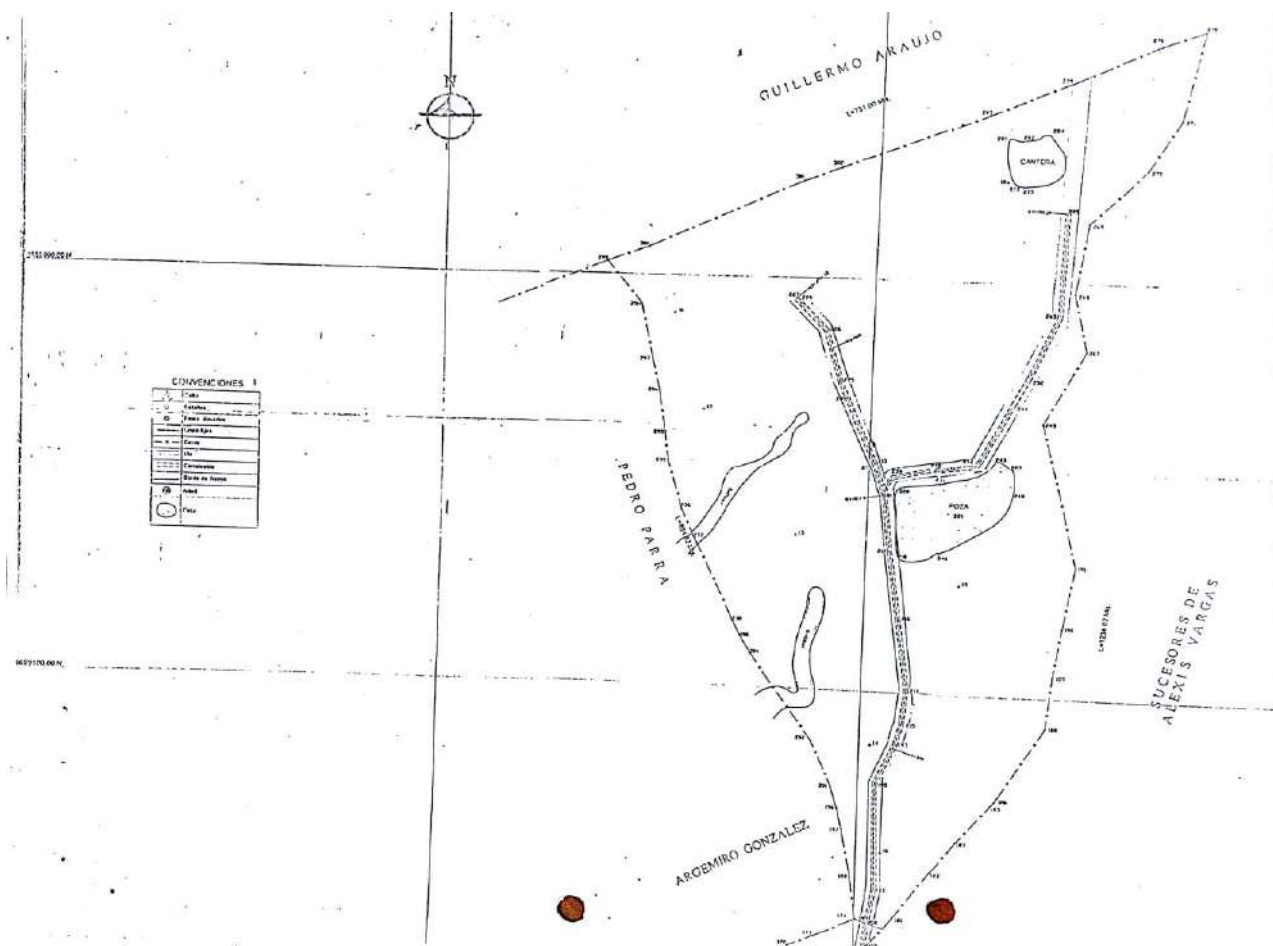
La Finca Pontezuela Lote No. 8, ubicado en Corregimiento de Bayunca, sobre la vía Corredor Vial de Cartagena.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

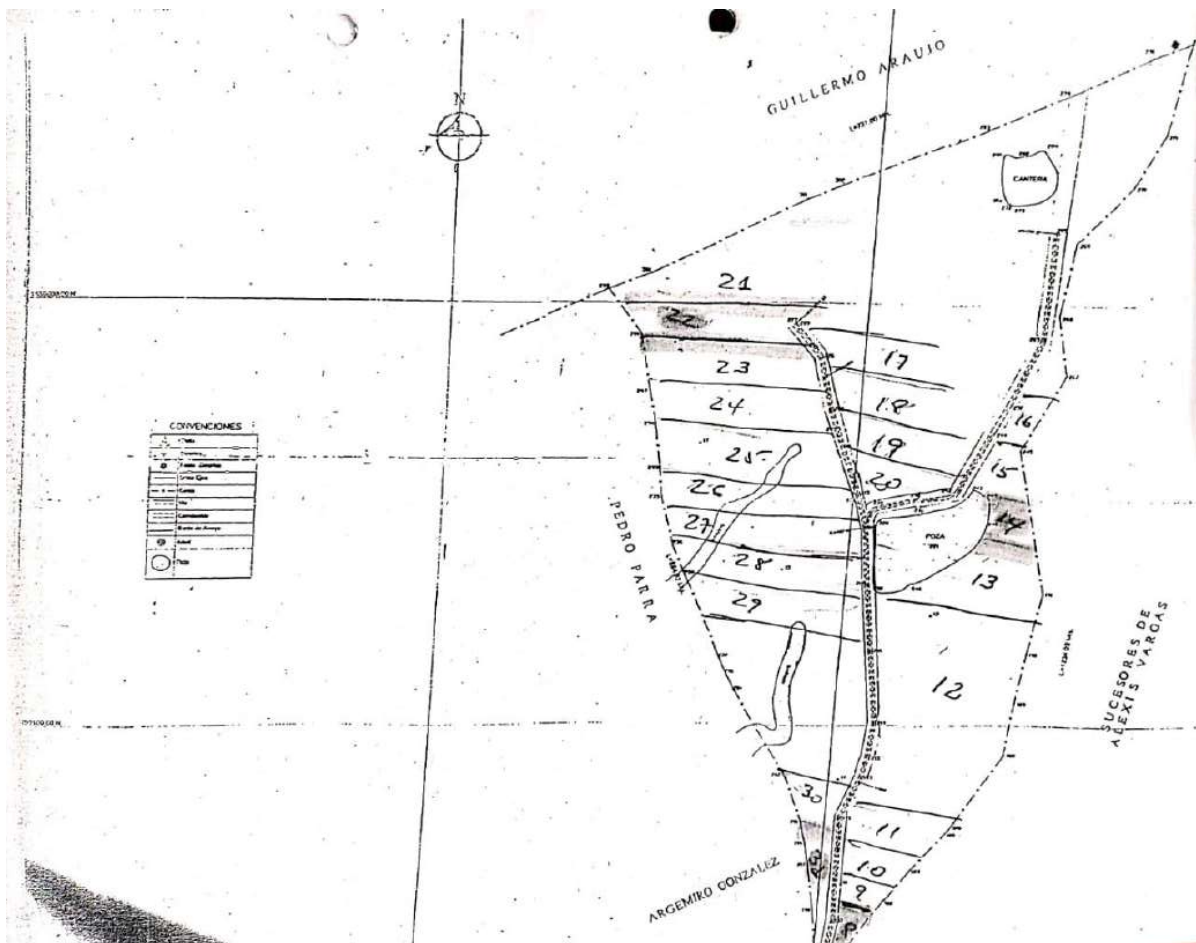
---

**PLANOS DEL PREDIO  
FINCA PONTEZUELA LOTE No. 8  
CORREGIMIENTO DE BAYUNCA**



## DIVISIONES DEL PREDIO

### PREDIO: FINCA PONTEZUELA LOTE No. 8



El sector es de fincas de pequeños y medianos productores, la mayoría están dedicados a la explotación agrícola y ganadera. También por la cercanía al casco urbano del Municipio se están desarrollando parcelaciones con actividades de uso campestre.

Las vías de acceso al predio son: Vía Corredor Vial de Cartagena y cerca de la carretera la cordialidad, cuenta con vías Pavimentadas en buen estado de conservación.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**1.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:**

En el sector no hay redes eléctricas y acueducto veredal.

**1.14 TRANSPORTE PÚBLICO:**

No existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en vehículo particular, moto o caminando.

**1.15 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:** No cuenta con Estratificación socioeconómica por lo que no tiene servicios públicos.

**1.16 FECHA DE LA VISITA:** 17 de noviembre de 2021.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:**

**2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cartagena – Bolívar Acuerdo 063 del 07/04/2000.
- Información cartografía suministrada en la página web del Municipio.

**3. INFORMACION JURIDICA**

**3.1 PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:**

**3.2 Finca Pontezuela Lote 8:** ALVAREZ & COLLINS S.A. identificado con NIT 890.402.801-8.

**3.3 TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:**

**Finca Pontezuela Lote No. 8:**

Escritura Pública Compra Venta No. 4437 del 18/12/2019 Notaria Tercera de Cartagena.

**3.4 MATRICULA INMOBILIARIA:**

Finca Pontezuela Lote No. 8 Matricula Inmobiliaria 060 – 250037

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS:**

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.

**3.6 CEDULA CATASTRAL:**

Finca Pontezuela Lote No. 8 Cedula Catastral. No. =====

**Nota:** El estudio de avalúo, no constituye un estudio jurídico de títulos, la información es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

**4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

**4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1.1 RELIEVE:**

| PREDIO            | %         | RELIEVE    | UNIDAD FISIOGRAFICA |        | AREA      | CLASE      | EROSION          |
|-------------------|-----------|------------|---------------------|--------|-----------|------------|------------------|
|                   | PENDIENTE |            | UF                  | % AREA | HAS       | AGROLOGICA |                  |
| Ligeramente Plano | 1- 3%     | LOTE No. 8 |                     | 13.45% | 10.000 M2 | I          | CON PEDREGOSIDAD |

**4.1.2 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta forma rectángulo.

**4.1.3 FRENTE:** La unidad productiva tiene frente sobre la vía interveredal de la Corregimiento de Bayunca, Cartagena.

**4.1.4 FONDO:** No aplica

**4.1.5 RELACIÓN FRENTE / FONDO:** No aplica

**4.1.6 LINDEROS:**

- **Por el Frente:** Linda con vía interna en medio con los lotes número 38 y mide en línea quebrada 35.76 metros y 43.70 metros
- **Por la Derecha:** entrando linda con el lote No.7 y mide en línea recta 94.80 metros.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

- **Por la Izquierda:** Entrando linda con el lote No.9 y mide en línea recta 138.20 metros.
- **Fondo:** linda con terrenos de los sucesores de ALEXIS VARGAS y mide en línea quebrada 50.47 metros y 47.81 metros para un área del lote de 10.000 M2. Se identifica con el F.M.I. No.060-250037.

**4.1.7 CABIDA SUPERFICIARIA TOTAL: 10.000 m<sup>2</sup>**

**4.1.7.1 ÁREAS:**

| AREAS POR PREDIOS                  | ÁREA      |
|------------------------------------|-----------|
| PREDIO FINCA PONTEZUELA Lote No. 8 | 10.000 M2 |
| ÁREA CONSTRUIDA                    | 0         |

**4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:**

El predio Finca Pontezuela Lote No. 8 presenta topografía ligeramente plano del 1 al 3%.

**4.2.1 CLASIFICACION TERRENOS:**

| Clasificación de Terrenos Según Pendiente |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Plano                                     | 0 a 1%    |
| Ligeramente plano                         | 1 al 3%   |
| Moderadamente inclinado                   | 3 al 7%   |
| Inclinado                                 | 7 al 12%  |
| Fuertemente inclinado                     | 12 al 25% |
| Escarpado                                 | 25 al 50% |
| Muy escarpado                             | > 50%     |

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**NOTAS PREDIO:**

Actualmente el predio se encuentra deshabitado.

**5. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:**

**ALTITUD:** 2 metros.

**TEMPERATURA:** 27 °C

**PISO TÉRMICO:** Tropical.

**5.1 CONDICIONES HIDROLOGICAS:**

**5.1.1 RECURSOS HIDRICOS:**

Sin servicios públicos.

**6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1 CERRAMIENTOS:**

Los linderos se encuentran demarcados con postes de madera y concreto y alambre de púa sin electricidad.

**6.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

El predio no cuenta con servicio de electricidad y agua del acueducto.

**6.3 SISTEMA DE RIEGO:**

No aplica

**6.4 VÍAS INTERNAS:**

La vía interveredal delimita la finca en 95 metros aproximadamente por el lindero norte, vía sin pavimentar en buen estado de conservación y mantenimiento.

## **7. ASPECTO ECONOMICO**

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es fácil de comercializar.
- **RENTABILIDAD ACTUAL:** La propiedad se encuentra deshabitada por no tener construcción, por lo tanto no tiene explotación económica comercial de vivienda.
- **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agropecuario y ganadero
- **USOS PREDOMINANTES DE LA ZONA:** Agropecuario
- **CENTROS DE ATRACCIÓN ECONOMICA:** Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 8.
- **ANÁLISIS DE AVALUOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:** Se han tenido en cuenta avaluos practicados en el sector y en sectores aledaños
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** Sector netamente agropecuario, No hay perspectivas de cambio.

### **7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

En la Finca Pontezuela en el Corregimiento de Bayunca Lote No. 8 del Municipio de Cartagena, Bolívar, la oferta y la demanda son normales dentro del mercado inmobiliario.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela \$18.750.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$16.560.000= 10.000 metros cuadrados totales.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---



Cartagena Venta de lote en Pontezuela Bolívar \$22.000.000= 10.000 metros cuadrados totales.



Lote en venta Pontezuela Bolívar \$22.325.000= Total de Metros Cuadrados 10.000.

**7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:**

Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Como aspectos positivos tenemos:

- La ubicación del predio En la finca pontezuela, en Bayunca - Bolívar, ubicado sobre la vía al mar a 40 minutos de Cartagena Y a Barranquilla a 45 minutos.
- La clase de suelo y los usos predominantes.
- La fácil consecución de mano de obra de la región.
- La facilidad de llegar al lugar.

**7.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Zona de amenaza tectónica. La totalidad del municipio se encuentra ubicado en una zona que no tiene amenaza sísmica.

**8. CONSIDERACIONES VALUATORIAS**

1. Predios en zona rural en entorno agrario, a solo 5 minutos del casco urbano, con buenas vías de acceso.
2. Los predios cuentan con buena opción para desarrollo y explotación agrícola, teniendo en cuenta sus usos actuales de pastos y posibilidades agrologicas del suelo.
3. cuenta con precios de oferta y la demanda de este tipo de propiedades, dentro del actual mercado de finca raíz y dentro de parámetros y condiciones comparables.
4. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
5. El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble, con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.
6. Se estima para garantía hipotecaria y para efectos de recibir o dar el

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

predio en Dación de pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo solo es la base del univalue para definir cualquier precio de enajenación.

7. El lote en sí, presenta una muy buena opción para comercializarla, pues tiene ya establecidos praderas con pastos mejorados, presenta un tamaño adecuado para su explotación, pendientes ligeramente planas e inclinadas, relativa cercanía al municipio de Cartagena, vivienda y ubicación a la vía interveredal, factores que aseguran una buena inversión.

Se aclara que el Avaluador que interviene en este avalúo comercial, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia sin influencia de nadie ni tampoco tengo parentesco con los propietarios o interesados del presente estudio.

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ni se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir y la valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del Avaluador.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad física actual del inmueble, cualquier diferencia no conforme con el presente estudio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 DE 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC; Sin más particulares, quedo a sus gratas órdenes.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

en pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo sólo es la base del univalue para definir cualquier valor de enajenación.

## **9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO**

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos.

## **10. INVESTIGACION DE MERCADO:** Método de comparación o de mercado.

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.
- Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

**INVESTIGACION INDIRECTA:** Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo al mercado adoptado para predios de igualdad modalidad.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**11.MEMORIA DE CALCULOS**

**11.1 VALOR DEL TERRENO**

| VALOR COMERCIAL DEL TERRENO           |                                                                                            |              |               |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Predio                                | Area (m2)                                                                                  | Valor por ha | Valor total   |
| Predio Finca<br>Pontezuela Lote No. 8 | 10.000                                                                                     | \$150.320=   | \$15.320.830= |
| TOTAL                                 | QUINCE MILLONES, TRECIENTOS VEINTE MIL,<br>OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$15.320.830=) |              |               |

**POR UN VALOR COMERCIAL DE QUINCE MILLONES TRECIENTOS VEINTE MIL  
OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$15.320.830=).**

**12. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL – 52782407**

**13. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO**

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

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

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 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

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 valuadores, 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.

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 valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

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 esta, 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.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**14. - DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS  
PERITO AVALUADOR  
RAA No. AVAL - 52782407**

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**15. ANEXOS**

Registro fotográfico.

Copia de certificado de tradición y libertad.

Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

**COPIA DE CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 17081012717224508 Nro Matrícula: 060-250037  
Pagina 1

Impreso el 10 de Agosto de 2017 a las 10:47:49 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: BAYUNCA  
FECHA APERTURA: 27-04-2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5937 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2009  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE 8 con area de 10.000 MTS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4437, 2009/12/18, NOTARIA TERCERA CARTAGENA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**  
ALVAREZ & COLLINS S.A. ADQUIRIO POR HABERSE CAMBIADO LA RAZON SOCIAL DE ALVAREZ & COLLINS LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1104 DE FECHA 16-06-2004 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18-07-2000 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----ALVAREZ & COLLINS LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-146967.-----JOAQUIN RODRIGUEZ FUENTES, ADQUIRIO TRES (3) LOTES DE TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE MATEO RODRIGUEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 2945 DE FECHA 09-11-94 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-94 EN LOS FOLIOS N. 060-0095885, 060-0146952 Y 060-0118280.-----ENQ, LOBADO ESTOS TRES LOTES MEDIANTE ESCRITURA # 1144 DE FECHA 12-12-1994 DE LA NOTARIA 5ª DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 28-01-1995 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 146967.-----EL SEÑOR MATEO RODRIGUEZ LEAL, ADQUIRIO LOS TRES LOTES ASI; UN LOTE POR COMPRA HECHA A SANTIAGO AGUILAR C., JOSE VICTOR Y GUILLERMO GONZALEZ MANRIQUE, ROBERTO Y ALBERTO GONZALEZ LEAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 314 DE FECHA 18-06-57 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-07-57, FOLIO # 060-0095885. - Y DOS (2) LOTES POR COMPRA A JUAN LEAL BERRIO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 928 DE FECHA 14-06-55 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA. REGISTRADA EL 28-06-55, FOLIOS N. 060-0146952 Y 060-0118280.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: RURAL  
1) FINCA PONTEZUELA EN EL CORREGIMIENTO DE BAYUNCA LOTE 8

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)**  
060 - 146967

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 06-04-2010 Radicación: 2010-060-6-5937  
Doc: ESCRITURA 4437 DEL 18-12-2009 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALVAREZ & COLLINS S.A. NIT# 8904028018

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-060-6-10765  
Doc: OFICIO 887 DEL 01-06-2017 JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: EJECUTIVO SINGULAR N° 110013103036-20160029800

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SEÑALIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT# 8305055791



**YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES, RURALES, URBANOS Y ESPECIALES, MAQUINARIA PESADA,  
AUTOMOTORES E INTANGIBLES.**

---





PIN de Validación: b58e0ac1



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52782407.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>                                                                                                                    | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul> | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>                                                                                                                                                                                                              | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                     |  |
| <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>                                                                                                                                                                                           | <b>Fecha</b><br>02 Sep 2021 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico |  |



PIN de Validación: b58e0ac1

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--|
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul> | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |
| Categoría 10 Semovientes y Animales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 02 Sep 2021  | Régimen Académico |  |

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 106 N° 16 - 86, INT. 7, APTO. 501

Teléfono: 3138396115

Correo Electrónico: yennigordillo45@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52782407.**

**El(la) señor(a) YENNI ANYELA GORDILLO CARDENAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de**





PIN de Validación: b58e0ac1



### Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b58e0ac1**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

**PROCESO No. 1100 1310 3036 2016 00298 00 de SEÑALCON SAS vs GAM  
CONSTRUCCIONES SAS/ ALLEGO AVALUO**

Marisol Londoño Vargas <marisol@azulacamachoabogados.co>

Lun 29/11/2021 4:33 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.**

Respetuosamente la suscrita abogada Marisol Londoño Vargas, apoderada de la actora en proceso de la referencia, allego escrito contentivo de avaluó para radicación y tramite .

Atentamente,



**MARISOL LONDOÑO VARGAS / ABOGADA**  
Cll. 26 A 13 - 97 Of. 1301 Bogotá - Colombia  
Tl. +(1) 3004670 - Cl. 3222110891  
marisol@azulacamachoabogados.co  
www.azulacamachoabogados.co



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No.** 110013103036 2016 00298 00.

En atención a lo normado por el numeral 2° del artículo 444 del C.G.P. de los avalúos presentados por la parte demandante de los predios identificados con los folios de matrícula 060-250033, 050-250037, 060-250043, 060-250051, 060-250060, 060-250064 y 060-250071, visible en los archivos 72 a 78, córrase traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días para que presente sus observaciones.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022,** fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5b95e952eaf8dc0238aaac475eddce565d7e0844cf62680f78197d54b8185699**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:48 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Agréguese a los autos las manifestaciones efectuadas por las partes, visibles en los archivos (41 a 45).

Teniendo en cuenta la constancia secretarial obrante en el archivo 28 y que se dio estricto cumplimiento a lo dispuesto en auto de fecha 28 de septiembre de 2020 (archivo 25), esto es, el emplazamiento de los herederos indeterminados de la causante Martha Lilia Duque de Duque, de conformidad con el Artículo 47 y siguientes del C. G. P., se designa, al Dr. DANILO MAURICIO VERGARA OSPINA identificado con la C.C. N° 79.156.559 y la T.P. N° 34569 del C.S. de la J., quien puede ser ubicado en el correo [danilomauriciovergaraospina@yahoo.com](mailto:danilomauriciovergaraospina@yahoo.com)<sup>1</sup>

Comuníquesele designación mediante el envío de telegrama a todas las direcciones registradas, informándole que el cargo es de forzosa aceptación y deberá concurrir a notificarse del auto admisorio de la demanda. Adviértasele que si dentro del término de cinco (5) días siguientes al envío de la comunicación respectiva, no se ha notificado se procederá a su reemplazo y a imponer las sanciones de ley.

Notificadas a los aludidos herederos indeterminados y vencido el término de la demanda frente a aquéllas, se resolverán las excepciones previas propuestas por la demandada Martha Lucia Duque Duque y se continuará con el trámite procesal correspondiente.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

---

<sup>1</sup> Ver asunto 2022-00056.



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a25450934ba8fb89d5301c8f408f2ae1d5dd5cc9fa0725c2f7b5274f1529f7a4**  
Documento generado en 21/02/2022 12:40:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**REf: 1100131030362019-00287-00**

**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

Al examinar el expediente, se observa que, si bien el curador *ad litem* designado en el asunto se notificó del auto admisorio de la demanda y guardó silencio frente a la acción, se considera que previo a continuar el proceso, en aras de evitar posibles nulidades e irregularidades, la parte actora deberá intentar la notificación de la sociedad Redvital IPS S.A.S., en la dirección electrónica reportado en su certificado de existencia y representación legal, esto es, [marthabernallobo@hotmail.com](mailto:marthabernallobo@hotmail.com); en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020.

Lo anterior, como quiera, que en el archivo 19 se certificó que dicho correo electrónico se encuentra en funcionamiento e incluso el aviso que se remitió fue entregado de forma exitosa, situación que se soslayó al momento de decretarse el emplazamiento de tal persona jurídica.

Cumplido lo anterior se continuará con el trámite del proceso

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**

**Juez**

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**

La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M

**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

MGJ

**Firmado Por:**



**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **61c9cf436aa9fe420071934cbf323d468b51be98fe8d00594715ead53fecfc14**

Documento generado en 21/02/2022 12:40:23 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

162

JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA  
ABOGADO TITULADO

SEÑOR

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D. C.

E. S. D.

**ASUNTO:** Demanda en Proceso de Rendición Provocada de Cuentas:

**DEMANDANTE:**

ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ. C. C. No.- 32.496.483. De Medellín Colombia.

**DEMANDADOS:**

En su calidad de Secuestre:

GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, C. C. No.- 79.306.473. De Bogotá, D. C.

En su calidad de propietarios comuneros.-

CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES, C. C. No.- 19.463.040. De Bogotá, D. C.

MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES, C. C. No.- 51.701.360. De Bogotá, D. C.

HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES, C. C. No.- 19.247.557. De Bogotá, D. C.

**JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA**, ciudadano Colombiano, mayor de edad, residente y con domicilio en la ciudad de Bogotá, D. C. Abogado en ejercicio de la profesión, e identificado civil y profesionalmente con la C. C. No.- 19.204.466. De Bogotá, D. C. y T. P. No.- 45.001 del C. S. J., en mi calidad de apoderado de la demandante Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ, ciudadana mayor de edad, residente y con domicilio en la ciudad de Bogotá, D. C., ante su honorable despacho me dirijo a efecto de manifestarle que promuevo demanda en proceso VERBAL de conformidad a lo establecido en los artículos, 368 a 373, del C. G. P., Rendición Provocada de Cuentas Artículo 379 del C. G. P. y demás concordantes y aplicables al caso; Contra las personas naturales que demando:

-En su calidad de Secuestre:

GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, C. C. No.- 79.306.473. De Bogotá, D. C.

En su calidad de administradores y propietarios comuneros.

- CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES, C. C. No.- 19.463.040. De Bogotá, D. C.

- MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES, C. C. No.- 51.701.360. De Bogotá, D. C.

– y HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES, C. C. No.- 19.247.557. De Bogotá, D. C.,

Todos estos ciudadanos colombianos, mayores de edad, residentes y con domicilio en la ciudad de Bogotá, D. C.

**PRETENSIONES:**

**PRIMERA:**

Ordenar a los demandados, GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES, MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES, Y HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES; solidariamente, rendir cuentas provocadas y detalladas, de la administración y arrendamientos que produjo y pudiere haber producido el inmueble identificado en la presente demanda, desde el 29 de mayo de 2007, hasta la actualidad, de conformidad con los hechos de la demanda presentada.

**SEGUNDA:** Señalar el termino de tiempo que el despacho considere prudencial, para que los demandados GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES, MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES y HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES, presenten las cuentas, de la administración del inmueble, de los arrendamientos que pudiere haber producido el mismo y de los arrendamientos recibidos por estos, con recibos y soportes de ingresos y egresos, dentro del término de tiempo causado de 29 de mayo de 2007, hasta la actualidad, y hasta cuando sean reembolsados y pagados en su totalidad a mi representada la demandante.

**TERCERO:** Advertir a los demandados Señores GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES, MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES y HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES, que, de no hacerlo, se condenaran al pago de las sanciones y acciones ordenadas por este despacho, advirtiéndole que las sanciones y cuentas serán exigibles por la vía ejecutiva.

**CUARTO:** Condenar en costas, agencias y perjuicios a los demandados.

**INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCESO:**

Edificación antigua, de dos plantas, con nueve (9) locales comerciales en el primer piso y ocho (8) habitaciones en el segundo piso, áreas sociales, baños, sanitarios, zaguanes, pasillos, garaje, en producción de arrendamientos, con los servicios de acueducto y



164

JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA  
ABOGADO TITULADO

alcantarillado, electricidad, gaz domiciliario y comercial, en muy buen estado de conservación y producción de rentas, con dirección antigua de la calle 27 No.- 14-30/14-32/ 14-36 al 14-50, 9 locales sobre la calle 27, pero Hoy calle 28 A No.- 14-30/14.32/14-36 al 14-50 de Bogotá, D. C. Matriculado en la oficina de registro de instrumentos públicos con el folio 50C-404902.

Para dar alcance a lo ordenado por el Artículo 206 del C. G. P., mi poderdante ha tasado razonablemente bajo Juramento Estimatorio, lo siguiente:

**JURAMENTO ESTIMATORIO ARTÍCULO 206 DEL C. G. P.**

CONCEPTO: ARRENDAMIENTOS: Que necesariamente con una mediana administración debió producir el inmueble. y produjo, PRODUCIDOS POR EL INMUEBLE de la calle 27 (Actualmente Calle 28 A) No.- 14-30/14-32/ 14-36 al 14-50, 9 locales comerciales primer piso sobre la calle 27 hoy 28 A y más área 8 alcobas en el segundo piso, zaguanes, corredores, baños, sanitarios, salas, y demás para uso comercial permanente.

Desde el 29 de mayo de 2007; hasta la fecha de 12 de marzo de 2019 y los que se causen hacia el futuro; junto con los intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida causados durante todo el tiempo y periodos de mensualidades liquidados, en la cantidad aproximada de producción de renta mensual de todo el inmueble en DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000.MCTE) Mensuales el arrendamiento en producción continuada y permanente.

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| 29 DE mayo DE 2007           | \$ 70.000.000. MCTE. |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2008 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2009 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2010 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2011 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2012 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2014 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2015 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2016 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2017 | \$120.000.000.MCTE.  |
| DE ENERO A DICIEMBRE DE 2018 | \$120.000.000.MCTE.  |

165

JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA  
ABOGADO TITULADO

DE ENERO A MARZO DE 2019      \$ 200.000.000.MCTE.

Suma causada en su totalidad desde el 29 de MAYO de 2007 hasta la fecha 12 de MARZO de 2019, y los que se sigan causando. en la actualidad causado en la cantidad de \$1.370.000.000. de los cuales le corresponden a mi representada por derecho propio de la renta producida en el Treinta y siete punto cinco por ciento,(37.5%) de su propiedad común y proindiviso, con los demandados y demás herederos propietarios del bien inmueble mencionado, suma que es la que le debe ser entregada y reembolsada por los demandados es de QUINIENTOS TRECE MILLONES SETESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE. (\$513.750.000.mcte).

Y LOS QUE SE SIGAN CAUSANDO HACIA EL FUTURO, en la misma cantidad mensual mencionada, hasta cuando se pague la totalidad de los dineros adeudados, liquidando además el valor que corresponda como lucro cesante a los intereses moratorios (como daño emergente) de la totalidad de los dineros adeudados mes a mes a la máxima tasa mensual permitida por la ley sin pasar los límites legales; los que se liquidaran mes a mes desde la época en que se hicieron exigibles los dineros a liquidar y pagar por el proceso y hasta cuando el pago se verifique en su totalidad.

Hasta la fecha la cantidad de \$ 513.750.000.mcte, Más los intereses moratorios que se deben liquidar a la máxima tasa legal permitida, liquidados como lucro cesante, de conformidad a lo mencionado.

Las pruebas están contenidas junto con la demanda y las que se practicaran durante el proceso solicitadas por la demandante en el libelo.

**HECHOS:**

**PRIMERO:**

INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE PROCESO: Edificación antigua, de dos plantas, con nueve (9) locales comerciales en el primer piso y ocho (8) habitaciones en el segundo piso, áreas sociales, baños, sanitarios, zaguanes, pasillos, garaje, en producción de arrendamientos, con los servicios de acueducto y alcantarillado, electricidad, gaz domiciliario y comercial, en muy buen estado de conservación y producción de rentas, con dirección antigua de la calle 27 No.- 14-30/14-32/ 14-36 al 14-50, 9 locales sobre la calle 27, pero Hoy calle 28 A No.- 14-30/14.32/14-36 al 14-50 de Bogotá, D. C. Matriculado en la oficina de registro de instrumentos públicos con el folio 50C-404902.:

**SEGUNDO:**

LOS HEREDEROS DEMANDADOS ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DEL PROCESO ASI: Mediante la escritura pública 2594 del 13 de noviembre de 2003, de la notaria 38 del circulo de Bogotá, D. C. Se estableció en derecho notarial, la liquidación de la sucesión



intestada de la causante quien en vida respondió al nombre de ISABEL PALOMARES DE SALAMANCA, (q.e.p.d.) PARTIDA TERCERA DE LA DILIGENCIA DE AVALUOS E INVENTARIOS "PARTIDA TERCERA.- se encuentra compuesta por el derecho de dominio o propiedad que era titular la causante en la casa situada en la calle veintisiete (27) distinguida con los números catorce treinta (14-30), catorce treinta y dos (14-32), catorce treinta y seis (14-36), catorce cuarenta y dos y catorce cincuenta de la calle veintisiete (27) y veintisiete cero seis (27-06) y veintisiete doce (27-12) de la carrera quince de Bogotá, D. C. Con Cedula Catastral número 27 14 10 y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, en extensión de veintiséis metros sesenta centímetros (26.60 mts.) con el lote número cuatro (4) de la manzana "C" de la mencionada Urbanización Armenia. POR EL ORIENTE, en quince metros (15 mts.) con el lote número uno (1) de la misma manzana "c" y de la misma urbanización Armenia. POR EL SUR, en veintiséis metros cuarenta centímetros (26.40 mts.) con la calle 27. y POR EL OCCIDENTE, en quince metros (15.00 mts.) con la carrera quince de Bogotá." A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-404902, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, D. C. Adjudicación en sucesión, en común y proindiviso del mencionado predio así: PRIMERA HIJUELA: CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES C. C. No.- 19.463.040. De Bogotá. Adjudicado el 12.5%.- SEGUNDA HIJUELA: MIGUEL ANTONIO SALAMANCA PALOMARES C. C. No.- 17.149.933. De Bogotá. Adjudicado el 12.5%.- TERCERA HIJUELA: JOSE LUIS SALAMANCA PALOMARES C. C. No.- 19.273.419. De Bogotá. Adjudicado el 12.5%.- CUARTA HIJUELA: HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES C. C. No.-19.247.557. De Bogotá. 12.5%.- QUINTA HIJUELA: IVAN DARIO SALAMANCA PALOMARES C. C. No.-79.400.861. De Bogotá. 12.5%.- SEXTA HIJUELA: HERNANDO SALAMANCA PALOMARES C. C. No.- 19.135.838. De Bogotá. 12.5%.- SEPTIMA HIJUELA: MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES C. C. No.- 51.701.360. De Bogotá. 12.5%.- OCTAVA HIJUELA PARA PAGO DE PASIVO: HERNANDO SALAMANCA PALOMARES C. C. No.- 19.135.838. De Bogotá. 12.51%.

#### **TERCERO:**

Desde la fecha de la sucesión, que lo fue el día 13 de noviembre de 2003, los herederos demandados, CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES, MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES y HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES, asumieron la administración del inmueble comercial aludido, con el consentimiento de los demás herederos adjudicatarios del inmueble mencionado, hasta nuestros días, es decir continúan en la administración actualmente, reciben los arrendamientos actualmente y los siguen recibiendo, de los locales comerciales primer piso y del inmueble segundo piso en los que funcionan establecimientos de comercio desde las fechas indicadas en forma continua y permanente.

**CUARTO:**

El Señor Demandado GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, en su calidad de SECUESTRE, desde el día siete (7) de julio de 2015, recibió el inmueble en mención, mediante diligencia de secuestro del inmueble, efectuada dentro del predio por el Juzgado TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION Y MEDIDAS CAUTELARES, Mediante Despacho Comisorio Del JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D. C. Emanado dentro del proceso DIVISORIO N.-2005-0344, de HERNANDO SALAMANCA PALOMARES y CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES contra MIGUEL ANTONIO SALAMANCA PALOMARES, JOSE LUIS SALAMANCA PALOMARES, MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES, HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES e IVAN SALAMANCA PALOMARES.

**QUINTO:**

Mi representada la demandante, Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ, adquirió por compraventa, de manos del Señor HERNANDO SALAMANCA PALOMARES, el derecho de cuota DEL TREINTA Y SIETE PUNTO CINCO POR CIENTO (37.5%) sobre el inmueble en mención; casa situada en la calle veintisiete (27) distinguida con los números catorce treinta (14-30), catorce treinta y dos (14-32), catorce treinta y seis (14-36), catorce cuarenta y dos y catorce cincuenta de la calle veintisiete (27) y veintisiete cero seis (27-06) y veintisiete doce (27-12) de la carrera quince de Bogotá, D. C. Con Cedula Catastral número 27 14 10 y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, en extensión de veintiséis metros sesenta centímetros (26.60 mts.) con el lote número cuatro (4) de la manzana "C" de la mencionada Urbanización Armenia. POR EL ORIENTE, en quince metros (15 mts.) con el lote número uno (1) de la misma manzana "c" y de la misma urbanización Armenia. POR EL SUR, en veintiséis metros cuarenta centímetros (26.40 mts.) con la calle 27. y POR EL OCCIDENTE, en quince metros (15.00 mts.) con la carrera quince de Bogotá." A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-404902, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, D. C. Compra esta efectuada, mediante escritura pública No.- 410 del 29 de mayo de 2007, de la NOTARIA UNCA DE FOMEQUE, la cual se registró en la anotación No.- 11 de fecha 13-07-2007. Del folio 50C-404902, derechos de cuota del 37.5% del inmueble, en común y proindiviso con los demás propietarios herederos.

**SEXTO:**

Mi representada la demandante Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ, no ha recibido ninguna suma de dinero de los arrendamientos y sus derechos de cuota adquiridos en venta desde la fecha 29 de mayo de 2007, a pesar de que ha intentado reclamarlos por la vía personal pero ha sido rechazada por los administradores demandados.



**SEPTIMO:**

EN la diligencia de secuestro se estableció por el despacho comisionado JUZGADO TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE BOGOTA, que "A continuación el personal del despacho procede a trasladarse a la dirección indicada por el comitente esto es calle 27 # 14/32/46 al 50 hoy calle 28 A 14 30 (Dirección catastral). En este estado de la diligencia el despacho procede a ingresar a los diferentes locales comerciales que conforman el inmueble objeto de la medida, y somos atendidos por quienes manifiestan ser arrendatarios." Seguidamente se efectuó la identificación del inmueble, los locales comerciales, atendido el despacho en cada uno por los respectivos arrendatarios, según texto del acta respectiva que anexo.

**OCTAVO:**

Mi representada la Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ, Mediante auto del ocho (8) de noviembre de dos mil siete (2007) del JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, dentro del proceso DIVISORIO 2005-0344, fue reconocida en el proceso así: "1.- Tener como sucesora procesal del demandante HERNANDO SALAMANCA PALOMARES a la Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ. (ART.60 Del C. De P. C.). 2.- Tener como sucesora procesal del demandado IVAN DARIO SALAMANCA PALOMARES a la Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ. (ART. 60 Del C. De P. C.)."

**NOVENO:**

El inmueble comercial materia del proceso, en el primer piso consta de nueve locales comerciales arrendados para establecimientos de comercio, y más en el Segundo piso que funcionan tres locales comerciales más en producción todos de arrendamientos, y ocho (8) alcobas con pisos en madera, tres baños completos, con cocina, y con patio de ropas, esto es que la suma aproximada de los arrendamientos es de DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000.Mcte.) mensuales sucesivos que reciben y han recibido los demandados, durante el tiempo que han venido administrando el inmueble, y que pudieren recibir con una mediana administración justa equilibrada y eficaz.

**DECIMO:**

La intransigencia de hecho, de los demandados han impedido que mi representada participe de sus derechos en la administración y recaudo de su cuota parte que le corresponde por ser propietaria en común y proindiviso del 37.5% del inmueble en mención, como tampoco la han enterado de los manejos y destinos de los dineros recaudados por renta en arrendamientos del inmueble aludido.

**UNDECIMO:**

En la actualidad el inmueble se encuentra secuestrado para remate dentro del proceso divisorio de la comunidad No.- 11001310301520050034400 del cual conoce el Juzgado

169

JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA  
ABOGADO TITULADO

Cuarenta y Ocho (48) Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. el cual mediante auto de cinco (5) de junio de 2018, fijo fecha para la audiencia de remate del inmueble 50C-404902, para el día, 25 de octubre de 2018, en la hora de las Ocho (8) A. M.

**DUODECIMO:**

Ante el despacho de conocimiento, Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil Del Circuito de Bogotá, D. C., del proceso divisorio de la comunidad, venta en pública subasta del inmueble mencionado, fue solicitado el requerimiento del Señor Secuestre activo Posesionado, GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, para que rindiera las cuentas de su gestión y presentara para el proceso los dineros recibidos por arrendamientos ya que cuando se efectuó el secuestro del inmueble mencionado, la totalidad del mismo estaba arrendado y en producción de arrendamientos tal como quedo testado en la diligencia judicial correspondiente, pero el Señor Secuestre mencionado manifestó no poder hacerlo porque los demás demandados en este proceso le impidieron recibir la renta con excepción de algunos arriendos que fueron consignados en el Banco Agrario por los arrendatarios directamente, según él lo manifestó.

**TRECE:**

El Señor GUILLERMO CESAR CORREA LOPEZ, en su calidad de perito evaluador de bienes inmuebles, nombrado por el Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. Para realizar la experticia del valor comercial del inmueble aludido, tuvo que visitar el inmueble para hacer su trabajo para el despacho judicial y el proceso, acompañado por agentes de la Policía del cuadrante del Sector donde está ubicado el mismo, por la razón de que los propietarios demandados que administran el inmueble, en forma violenta le impidieron realizar su labor, pero a pesar de ello realizo la experticia correspondiente y pudo constatar que el inmueble se encuentra ocupado en sus locales por los comerciantes arrendatarios y en explotación todo el inmueble aludido.

**CATORCE:**

La producción del arrendamiento del inmueble mensualmente es la suma de DIEZ MILONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000.MCTE), aproximadamente, junto con los nueve locales comerciales del primer piso y los del segundo piso con las ocho habitaciones que lo conforman.

**QUINCE:**

Hasta la fecha de 12 de marzo de 2019 no se ha efectuado el remate del inmueble materia del proceso por falta de postores para la subasta, esperando nueva fecha para la diligencia respectiva de remate ya decretado en el proceso divisorio de la comunidad mencionado.



AO

JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA  
ABOGADO TITULADO

**PRUEBAS:**

**TESTIMONIALES:** ruego del despacho citar a declaración juramentada a las siguientes personas; todas mayores de edad, residentes y con domicilio en la ciudad de Bogotá, D. C. los cuales ruego sean notificados en sus respectivos locales que ocupan como arrendatarios y los cuales menciono en el inmueble de la calle 27 No.- 14-30/14-32/ 14-36 al 14-50, 9 locales sobre la calle 27. (hoy calle 28 A).

Quienes declaran así:

Señora MILENA MELO C. C. No.- 53007247; Arrendataria del local de la Segunda y tercera puerta, sobre la calle 27 en sentido oriente occidente, local con espacio amplio donde funciona un restaurante, cocina, bodega, escaleras que conducen al segundo piso, sanitario, cuarto de aseo, atendió la diligencia de secuestro en la fecha 07 de julio de 2015. Calle 28 A No.- 14-30 D Bogotá, D. C.

Señor ANTONIO SANCHEZ, C. C. No.- 12.116.982. Arrendatario, local comercial No.- 4 con calle 28 A # 14-40, en la cuarta puerta, sobre la calle 28 A, de oriente a occidente del inmueble, local en el que funciona un centro de YOGA, Holl que permite el ingreso a dos habitaciones, comunicadas entre sí por un arco, zona de lavandería, una cocina con mesón, un baño con todos sus accesorios. Sobre los arrendamientos pagados por el mismo. Calle 28 A No.-14-40 De Bogotá, D. C.

Señor JUAN BORBON, local de la quinta puerta, sobre la calle 27, en sentido oriente occidente, funciona una empresa de Seguros Exequibles, al fondo otra oficina, con baño, sanitario, lavamanos, y deposito pequeño, depondrá sobre los arrendamientos que ha pagado por estos espacios comerciales. Calle 28 A No.- 14-30 De Bogotá, D. C.

Señor EMERSON JARAMILLO, C. C. No.- 80063693, arrendatario del local comercial de la sexta puerta, sobre la calle 27 de oriente a occidente del inmueble, funciona un gimnasio deportivo, espacio de estar, escaleras que conducen a todo el segundo piso de la edificación, con espacios divididos para el funcionamiento del negocio, área de ejercicios, área de máquinas, zona de masajes, duchas comunales cuatro en total, cuatro baños, espacios para cafetería, cuarto para depósito, depondrá sobre el área que ocupa en el inmueble, tiempo de ocupación como arrendatario, renta que ha pagado por la cuota del inmueble que ocupa como arrendatario. Calle 28 A No.- 14-30 De Bogotá, D. C.

Señor JORGE GOMEZ, C. C. No.- 19.295.853. Arrendatario del local No.- 1, comercial ubicado en la séptima puerta, sobre la calle 27 de oriente a occidente del inmueble, identificado con el número 14-50 funciona una cigarrería, venta de alimentos y bebidas, local amplio con cocina, con un mesón, baño con sanitario, lavamanos, orinal, con un cuarto pequeño utilizado para depósito, depondrá sobre el área que tiene en arrendamiento dentro del inmueble en mención, los canon de arrendamiento que paga y ha pagado. Calle 28 A No.-14-30 De Bogotá, D. C.

17-P

JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA  
ABOGADO TITULADO

Señora SANDRA WIESNER, C. C. No.- 52.108. 803. Arrendataria del local comercial ubicado en la novena puerta, sobre la calle 27 de oriente a occidente del inmueble, funciona un establecimiento de comercio denominado ORGANICO, local con altillo interno, patio al fondo con cubierta en cercha metálica, baño, zona de lavandería, baño con accesorios completos, cuarto para depósito, quien depondrá sobre el área que ocupa en el inmueble como arrendataria y la renta que ha pagado y paga por el local comercial que ocupa. Calle 28 A No.- 14-30 Bogotá, D. C.

Señor GIOVANNY ALEXANDER ARAQUE GUEVARA, C. C. No.- 79.959.411. Arrendatario del local de la carrera 15 del mismo inmueble en mención, el cual paga la suma mensual de \$936.000, Mcte. Local comercial sobre la carrera 15 en el mismo inmueble, depondrá sobre el área que ocupa y la renta que paga y ha pagado por el local. Cel. 3102721642. Calle 28 A No.- 14-30 de Bogotá, D.C.

Señor GUILLERMO CESAR CORREA LOPEZ, C. C. No.- 19.165.445. Perito evaluador del inmueble mencionado para remate en el proceso divisorio, depondrá sobre el estado del inmueble para su experticia, calidad y condiciones del mismo, servicio y ocupación de los locales comerciales para la fecha en que visito el mismo y sobre las dificultades personales para poder realizar su labor de experticia por los administradores del inmueble arrendado. Para ser notificado en la Calle 77 No.- 82-75, Cel. 3114899648, correo electrónico: [asesorgcorreal@gmail.com](mailto:asesorgcorreal@gmail.com)

Señor OSCAR CORTAZAR NARVAEZ, LOCAL No.- 6 de la calle 28 A No.- 14-30 Arrendatario del local comercial No.- 6 donde funciona establecimiento de comercio restaurante, depondrá sobre su calidad de arrendatario del local, tiempo, valores pagados, arrendador, espacio que ocupa y condiciones del mismo. Calle 28 A No.- 14-30 de Bogotá, D. C.

Señor MIGUEL ANGEL ARAQUE, Arrendatario que ha consignado arrendamientos ante el Banco Agrario con relación al local comercial que ocupa con establecimiento de comercio sobre la carrera 15 del mismo inmueble, depondrá sobre su calidad de arrendatario desde la fecha que lo es, la parte del inmueble que es su establecimiento de comercio y cuánto paga, desde que fechas y a quien le paga el arrendamiento. Calle 28 A No.- 14-30

**EXPERTICIAS QUE PRESENTO:**

**PRESENTO EXPERTICIA RENDIDA POR PERITO AVALUADOR DE INMUEBLES:**

Anexo a la presente demanda, presento el texto de la experticia rendida por el Señor JORGE ORLANDO BENAVIDES PEREZ, Con C. C. No.- 19.174.679. De Bogotá, D. C., perito evaluador de bienes inmuebles, De la Lista Del Consejo Superior de la Judicatura, efectuada esta sobre el inmueble edificación aludida en el proceso: matrícula 50C-404902, de la calle 28 A No.- 14-30/14-32/ 14-36 al 14-50, antes calle 27. Sobre la rentabilidad y producción del inmueble en el sector donde está ubicado, renta de los



locales comerciales y la renta de las habitaciones del segundo piso, salones en renta. Junto con las pruebas correspondientes para el efecto, junto con los anexos probatorios correspondientes.

**PRESENTO EXPERTICIA COMO PRUEBAS EN COPIAS:**

Del avalúo RENDIDO ANTE EL DESPACHO Judicial Juzgado 48 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. Dentro del proceso Divisorio, 2005-0344, de Venta en Pública Subasta del inmueble mencionado, y condiciones del inmueble al momento de la visita por el perito evaluador del mismo, información rendida por este perito en su trabajo oficial de peritaje presentado por el Señor Abogado perito GUILLERMO CESAR CORREA LOPEZ, C. C. No.- 19.165.445 de Bogotá, D. C. con T. P. No.- 71.524 del C. S. J. Con el respectivo auto de traslado en veintinueve folios (29).

**ANEXOS:**

a.- Experticia rendida para este proceso, de rendición de cuentas, por el perito de la lista del Consejo Superior de la Judicatura Señor JORGE ORLANDO BENAVIDES PEREZ. En folios (12).

b.- Experticia de avalúo del inmueble e informe de las condiciones y ocupación del mismo, presentada ante el Juzgado 48 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. Dentro del divisorio No.- 2005-0344. Por el perito Dr. GUILLERMO CESAR CORREA LOPEZ. El cual fue nombrado por el respectivo Juzgado que conoce del proceso divisorio aludido. (Incluye; Acta de nombramiento y posesión, peticiones del mismo, fotografías del inmueble, experticia presentada.). (En 40 folios).

c.- Copia del certificado de tradición del inmueble de la calle 28 A No.- 14-30/14-32/ 14-36 al 14-50, antes calle 27. Matricula No.- 50C- 404902 de Bogotá, D. C. (5 folios)

d.- Copia de la escritura pública No.-2594 de 13 de noviembre de 2003, de la notaria 38 de Bogotá, D. C. Liquidación de herencia- Sucesión de la causante en vida ISABEL PALOMARES DE SALAMANCA. (En diez folios. 10).

e.- Copia de la escritura pública No.- 410 del 29 de mayo de 2007, de la notaria única del círculo de fomeque Cundinamarca. Compraventa de derechos de cuota en el 37.5% de Compradora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ a vendedor HERNANDO SALAMANCA PALOMARES. (3 folios).

f.- Autos, de 8 de noviembre de 2007, tener como sucesora procesal a ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ, y 10 de julio de 2008, decreta la venta en pública subasta del inmueble referido. Copia del mandato escrito para representar a la Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ, dentro del proceso divisorio, No.- 2005-344 (En esa época conocía el Juzgado 15

Civil Del Circuito de Bogotá, D. C.) seis de mayo de 2015, Reconoce apoderado y 17 de junio 2009, ordena secuestro del inmueble aludido.

H.-Copia del auto del Juzgado QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO, de 10 de julio de 2018, Decreta la venta en pública subasta del inmueble.

i.- Copias de: Despacho comisorio No.- 034 del Juzgado 15 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. Diligencia de secuestro del inmueble, en la que se posesiono y entrego el inmueble al Secuestre Señor GUSTAVO ADOLFO ORTEGA, desde el 7 de julio de 2015, Anexos despacho comisorio, Anexos practicada por despacho comisorio 034 del Juzgado 15 Civil el Circuito de Bogotá, D. C. Junto con los informes del secuestre, requerimientos, póliza, quejas del secuestre. En 23 folios.

j.- Mandato escrito para presentar la demanda y actuar en representación de la demandante.

k.- Álbum fotográfico del inmueble aludido.

l.- Copia del auto de fecha 5 de junio de 2018 mediante el cual en Señor Juez 48 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. Dentro del proceso Divisorio, No.- 11001310301520050034400 fijo la fecha para la venta del inmueble materia del proceso, con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-404902, para la Venta en Pública Subasta el día 25 de octubre de 2018 a las 8 A. M. diligencia que no pudo llevarse a efecto, está el proceso para nueva fecha para remate decretado.

m. Traslado de la demanda y los anexos para el Archivo del Juzgado en físico y medio magnético CD.

n.- Traslado de la demanda y los anexos para el correspondiente traslados a los demandados en medio magnéticos CD.

#### **FUNDAMENTOS EN DERECHO:**

Proceso Verbal, Artículos 368 A 373 y Rendición Provocada de Cuentas Artículo 379 del C13) . G. P. y demás concordantes y aplicables al caso. Medidas Cautelares: Art. 360, 590, 591, 593, 595 Del C. G. P. y demás concordantes y aplicables al caso.

#### **CUANTIA Y COMPETENCIA:**

Por la vecindad de las partes, la naturaleza del asunto, es usted Señor Juez, competente para conocer del presente proceso de rendición de cuentas provocada, en el que estimo la cuantía en superior aproximadamente a MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.600.000.000, MCTE).



**MEDIDAS CAUTELARES:**

1.- Solicito del despacho se sirva ordenar el embargo y retención para que sean puestos a disposición de este despacho dentro del proceso de rendición de cuentas, todos los derechos de cuota y dividendos económicos que les puedan corresponder a los demandados CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES, MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES y HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES, los cuales son titulares de derechos de cuota dentro del proceso Divisorio de la Comunidad, Venta en Pública Subasta del cual conoce actualmente el Juzgado 48 Civil Del Circuito de Bogotá, D. C. Radicado No.- 2005-00344, En el que los demandantes son: HERNANDO SALAMANCA PALOMARES Y CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES siendo los demandados MIGUEL ANTONIO SALAMANCA PALOMARES, JOSE LUIS SALAMANCA PALOMARES, MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES, HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES E IVAN DARIO SALAMANCA PALOMARES, respecto del inmueble de la calle 28 A No.- 14-30/14-32/ 14-36 al 14-50, antes calle 27. Matricula No.- 50C- 404902 de Bogotá, D. C. Art. 360, 590, 591, 593, del C. G. P.

2.- Solicito del despacho ordenar la inscripción de la presente demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No.- 50C- 404902 de la calle 28 A No.- 14-30/14-32/14-36/al 14-50, antes calle 27, de propiedad de cuotas partes, de la demandante y los demandados en común y proindiviso. Art. 360, 590, 591, 593, del C. G. P.

**NOTIFICACIONES:**

El suscrito apoderado de la parte actora, Recibiré las notificaciones en la Secretaria de su despacho y/o en mi oficina de la calle 19 No.- 4-20 oficina 13-05 de Bogotá, D. C. Cel. 3106796890, Tel. 2865989, [jjmg4@yahoo.com](mailto:jjmg4@yahoo.com)

Para la demandante Señora ALBA ROCIO RAMIREZ JIMENEZ, en la calle 45 No.- 66 C 10 Barrio Greco Salitre Bogotá, D. C.

**PARA LOS DEMANDADOS:**

GUSTAVO ADOLFO ORTEGA (Secuestre) Carrera 72 B No.- 5 B 90 De Bogotá, D. C. Cel. 3103467307 y 3017915564.

CAMILO EDUARDO SALAMANCA PALOMARES: Calle 28 A No.-14-42/14-46/14-50, Urbanización Armenia de Bogotá, D. C.

MARIA CRISTINA SALAMANCA PALOMARES: Calle 28 A No.- 14-42/14-46/14-50, Urbanización Armenia de Bogotá, D. C.



JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA  
ABOGADO TITULADO

HUMBERTO SALAMANCA PALOMARES: Calle 28 A No.- 14-42/14-46/14-50, Urbanización Armenia de Bogotá, D. C.

**AUTORIZACION EXPRESA:**

Autorizo expresamente a mi Dependiente Judicial la señorita MARIA JOSE MARTINEZ MARTINEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.026.298.109 de Bogotá D. C., para que revisar el expediente de la referencia y así mismo retirar oficios, citatorios de notificación, despachos, certificaciones y copias en general, de conformidad a lo establecido en el Decreto 196 de 1971.

Solicito tenerla como tal y permitirle desarrollar la labor encomendada.

Del Señor Juez,



JOSE JUAN DE JESUS MARTINEZ GUASCA

C. C. No.- 19.204.466. De Bogotá, D. C.

T. P. No.- 45.001 del C. S. J.



Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Proceso No. 110013103036 2019 00340 00.

Se procede a resolver las sendas excepciones previas propuestas por los demandados **CAMILO EDUARDO, HUMBERTO Y MARÍA CRISTINA SALMANCA PALOMARES.**

### ANTECEDENTES

1. Los aludidos demandados, acusaron la configuración de la excepción previa de ineptitud de la demanda por incumplimiento del requisito de procedibilidad, como quiera que aunque acorde con el artículo 35 de la Ley 640 de 2001 lo prevé que este tipo de actuaciones, la demandada no ha pagado la caución para que se decreten la medidas cautelares solicitadas, omisión que implica una nueva calificación de la demanda que disponga el rechazo de la misma.
2. La parte actora por su parte, guardó silencio.

Para resolver se **CONSIDERA:**

- 1º) Sabido es que las excepciones previas no son nada distinto a un control de forma, propuesto a instancia de la parte interesada en revelar cualquiera de los defectos señalados en el artículo 100 del Código General del Proceso, y que *ab initio*, pudieron ser inadvertidos o desconocidos al momento de la calificación del libelo inicial por el administrador de justicia.
- 2º) El Código General del Proceso estableció los requisitos que toda demanda debe contener en los artículos 82 y s.s., y en lo relativo a la cuestión que ahora se estudia el artículo 621 *ibídem* es claro en disponer la obligatoriedad de la conciliación para los asuntos civiles en los procesos declarativos.

En el *sub judice*, no se controvierte que en el caso que ocupa la atención del Despacho, la disputa planteada puede ser objeto de conciliación, cómo que se

trata de una rendición de cuentas, a la que están llamados los señores Gustavo Adolfo Ortega, Camilo Eduardo, María Cristina y Humberto Salamanca Palomares.

La situación que aquí se discute, estriba en que pese a que se solicitaron medidas cautelares, para evitar el agotamiento del requisito de procedibilidad, la demandante no ha prestado la caución para su materialización.

En ese contexto debe decirse, que la excepción previa formulada esta llamada al fracaso, como quiera que en efecto una de las excepciones para evitar el agotamiento de la conciliación y acudir directamente al juez, es solicitar la práctica de medidas cautelares (parágrafo primero artículo 590 del C.G.P.), supuesto que aquí se cumplió, pues según se observa en la demanda, en el folio 13 archivo 1, la parte demandante formuló petición en tal sentido.

Ahora, si bien al momento de formularse las presentes excepciones, la demandante no había prestado caución, lo cierto es que con posterioridad a la presentación de dicha defensa, pero previo a la emisión de esta providencia, a favor de la actora se reconoció el beneficio del amparo de pobreza, y acorde con ello, se procedieron a decretar las medidas cautelares suplicadas, por lo que no hay motivo alguno para entrar nuevamente a analizar la demanda y rechazar la misma.

2. Por consiguiente, se declarará no probada la excepción previa formulada por la parte demandada.

Por lo anterior, **SE RESUELVE:**

**1º) DECLARAR NO PROBADA** la excepción de Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, por no haberse agotado la conciliación prejudicial.

**2º) ABTENERSE** de imponer costas, por no encontrarse causadas.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a149b8396568b853f5c49ca36bb0ef6ec27c9e56816db1e436ad8820323c406a**  
Documento generado en 21/02/2022 12:40:23 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No.** 110013103036 2019 00340 00.

Habiendo vencido el término de traslado de las contestaciones de la demanda, el cual se corrió oportunamente por la parte demandante, por ser la etapa procesal correspondiente procede el despacho a dar aplicación a las disposiciones del artículo 372 y 373 del C. G. P., así mismo se dispone el decreto de pruebas.

En consideración de lo anterior, se dispone:

**Primero:** Señalar fecha para la hora **9:30 am**, del día **28**, del mes **abril**, del año 2022, para llevar a cabo la audiencia de que trata la norma citada.

De conformidad con las normas en cita, en dicha audiencia se intentará la conciliación, se adelantará por parte del Despacho los respectivos interrogatorios de parte de manera oficiosa y exhaustiva a los extremos procesales y se realizará el control de legalidad.

Se advierte a los interesados que la no asistencia a la audiencia fijada, acarreará las sanciones procesales a que haya lugar, por tanto, se les conmina para que lleguen 15 minutos antes de la hora señalada.

**Segundo:** Decretar las siguientes pruebas solicitadas por las partes de conformidad con los cánones 169 y s.s.

***En favor de la parte demandante***

**Documentales:** Las aportadas con el libelo genitor, cuyo valor probatorio será asignado en el fallo de instancia (enunciadas a folio 11 y 12, 05Demanda).

**Interrogatorio de parte:** El mismo se subsume en los decretados por el despacho de manera oficiosa.

**Testimoniales:** Se decreta el testimonio de los señores Milena Melo, Antonio Sánchez, Juan Borbon, Emerson Jaramillo, Jorge Gómez, Sandra Wisner, Giovanny Alexander Araque Guevara, Guillermo Cesar Correa López, Oscar Cortazar Narváez, Miguel Ángel Araque, José Luis Salamanca Palomares y Miguel Antonio Salamanca Palomares la parte demandante se ha de encargar de la conexión de este a la audiencia aquí señalada, aportando de manera previa las cuentas de correo electrónico correspondientes.

**Dictamen pericial 1.** Téngase en cuenta el aportado con la demanda (folios 2 a 14, archivo 1), para tal efecto, de conformidad con el canon 228 *ib*, se corre traslado del mismo a la parte demandada por el término de tres (3) días, para los fines pertinentes. Contrólese su término, y en oportunidad regrese el expediente al despacho. Así mismo, se ordena la comparecencia de Jorge Orlando Benavides Pérez a la audiencia programada, experto que lo rindió, so pena de no tener en cuenta el trabajo presentado.

**Dictamen Pericia 2.** Se niega el decreto del dictamen pericial al parecer recaudado en el Juzgado 48 Civil del Circuito de Bogotá, como quiera que no se tiene certeza si lo fue a petición de parte de los aquí demandados o con audiencia de ellos.

**Dictamen Pericial 3 (archivo 34),** no se tiene en cuenta el dictamen en comento, como quiera que no se presentó en ninguna de las oportunidades procesales pertinentes para presentar medios probatorios.

***En favor de la parte demandada***

**Documentales:** Las aportadas con la contestación de la demanda, cuyo valor probatorio será asignado en el fallo de instancia (enunciadas a folios 15, archivo 10 y 29, archivo 9).

**Interrogatorio de parte:** El mismo se subsume en los decretados por el despacho de manera oficiosa.



**Testimonios:** Se decreta el testimonio de Hernando Salamanca Palomares. La parte demandada se ha de encargar de la conexión de los mismos a la audiencia aquí señalada aportando con antelación las direcciones de correo electrónico donde se pueda remitir el link de conexión.

**Inspección Judicial:** Se niega el decreto de la misma por cuanto para la verificación de los hechos es suficiente el dictamen de perito decretado.

Para lo anterior, y conforme lo dispone los diferentes acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura en donde ha dispuesto que las audiencias deben ser realizadas por cualquier medio electrónico en virtud de la pandemia por el virus COVID-19, para ello se ha privilegiado el uso de las herramientas tecnológicas que para tal fin se han dispuesto, así las cosas, para la realización de la aquí programada será por TEAMS, en consecuencia las partes deberán adoptar todas las medidas pertinentes para lograr su conectividad, para ello se insta a tomar en cuenta las siguientes indicaciones:

- 1) Cuando pretenda la conectividad, procure que la red de internet a usar no se encuentre congestionada o en uso por varias personas, intente que sea el único usuario de la red de internet.
- 2)Tenga a su disposición diadema o audífonos para que pueda escuchar con mayor facilidad la audiencia.
- 3) Procure una locación donde no se tenga ruido o interferencias que perjudiquen la comunicación.
- 4) Instale un día antes a la fecha de la audiencia la aplicación de Teams en su celular o computador.
- 5) Tenga en cuenta que este Despacho remitirá por el medio más expedito el enlace virtual o ID para que se conecte a la audiencia.
- 6) Puede solicitar copia del expediente para lo cual podrá comunicarse con el Despacho por correo electrónico siquiera con no menos de ocho días de

antelación a la audiencia, para lo cual deberán ajustarse a lo previsto en el decreto presidencial 806 de 2020.

7) Recuerde que los TESTIGOS Y PARTES NO pueden estar en el mismo sitio.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c2b397cc44e6701e10220bfc28402c95d9850b2c5519c978d7d896f6ed879424**  
Documento generado en 21/02/2022 12:40:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia

Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Proceso No. 110013103036 2019 00456 00.

En virtud de lo establecido en el inciso 3° del artículo 286 del Código General del Proceso se corrige el inciso final del numeral primero de la parte resolutive de la providencia calendada 26 de octubre de 2021, la cual quedó consignada en los videos visible en los archivos 51 a 53 y su parte resolutive en el acta obrante en el consecutivo 50, en el sentido de indicar que éste quedará así:

- “1. MARIA NELLY **PINZON** RODRIGUEZ en 14.29%*  
*2. ARLEDT OVIDIO DE JESUS PINZON RODRIGUEZ en un 14.29%*  
*3. MIREYA MELIDA YANETH PINZON **DE VEGA** en un 14.29%*  
*4. DIEGO FERNANDO CORTES VEGA en 21.42%*  
*5. JOSE MANUEL CORTES VEGA en un 21.42%*  
*6. Las señoras LUZ ANDREA DEL PILAR PINZON PRIETO, ANA DAYAN PINZON PRIETO, JENNIFER ROCIO PINZON PRIETO y ASTRID **MIRNELLY**<sup>1</sup> PINZON PRIETO en un 14,29%”*

El resto permanezca incólume.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
Juez

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario

<sup>1</sup> Véase folio 6 del archivo 26 del expediente digital.

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 036**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d5a6b3e06550c93c5439c04920830424189bdc1a032001cc40236ddd6edf143d**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:49 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia

Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 11001 3103 036 2019 00704 00.**

Revisado el expediente, se observa, que tanto las pretensiones de la demanda principal, como la de reconversión, versan sobre la resolución y el cumplimiento de la promesa de compraventa celebrada por el demandado y la causante Wilma Rodríguez Ortiz, quien según se comprobó en los anexos de la demandada falleció el 6 de septiembre de 2018.

En ese contexto, al tenor de lo dispuesto en el artículo 87 del Código General del Proceso, y como quiera que también se comprobó que respecto de la evocada *de cujus*, se inició sucesión, *“el demandante, en proceso declarativo (...) deberá dirigir la demanda respecto de los herederos reconocidos en aquél. Los demás conocidos y los indeterminados”*.

En ese contexto, considera el Despacho, que en el presente asunto se omitió citar a la señora Naime Rodríguez Ortiz y a los herederos indeterminados.

Por lo anterior, previo a determinar si es viable admitir la demanda de reconvención, se requiere a la parte demandante para que allegue el registro civil de nacimiento de Naime Rodríguez Ortiz, así como su dirección de notificación.

De igual forma, se dispone el emplazamiento de los herederos indeterminados de la causante Wilma Rodríguez Ortiz de conformidad con los lineamientos establecidos en los artículos 108 y 293 de la obra legislativa antes citada, en concordancia con el Decreto 806 de 2020.

Lo anterior, teniendo en cuenta, que de conformidad con el artículo 91 del Código General del Proceso el traslado de la demandada de reconvención, sólo se correrá *“vencido el término de traslado de la demandada inicial a todos los demandados”*.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**



**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 036**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d8dabbf0f37716b26a0cbd6d9ef8127f186921cd6168bc692c6215365e73e69f**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:49 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 110013103036 2019 00712 00.**

Sin entrar en mayores consideraciones frente al recurso formulado contra el auto calendado 9 de noviembre de 2021, se observa, que contrario a la afirmación efectuada por el apoderado de la parte demandante, aquél no describió las excepciones de mérito formulado por el curador ad litem que representa a las personas indeterminadas.

Sobre el particular debe decirse, que si bien el recurrente aporta copia del memorial presentado el 14 de julio de 2021 aduciendo que con éste describió la evocadas excepciones, nótese que dicho escrito se encuentra incorporado en el expediente en el archivo 41 y con éste se efectuó pronunciamiento frente a los medios exceptivos formulado por el mismo auxiliar pero en representación de la demandada María Rossana Sánchez Bohórquez, pero en el plazo con que contaba para describir la contestación presentada el 24 de septiembre de 2021, no allegó documento alguno con tal fin.

Así las cosas, se hace confirmar el auto censurado.

Por lo anterior se RESUELVE:

1º) MANTENER incólume el auto de 9 de noviembre de 2021.

2º) Ejecutoriada la presente providencia ingrese el expediente con la finalidad de continuar el trámite procesal correspondiente.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e8de4badb8a249f08353120d5245a17b689cd28a753e48d66fab2409f8498e36**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:49 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia

Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Proceso No. 110013103036 2020 00084 00.

Cumplidos los requisitos de que trata el literal c) del artículo 590 del Código General del Proceso, el Despacho **RESUELVE:**

**DECRETESE** como medida cautelar **PROHIBIR** el ingreso al inmueble identificado con folio de matrícula 50C-452303 ubicado en la Calle 76 No. 15 – 17 / 21 / 27 a ambos extremos procesales, a menos de que el Despacho lo autorice. Para garantizar la efectividad de la medida, se procederá a inspeccionar el inmueble a la hora de las **9:30 am** el día **18** del mes **abril** del año en curso, oportunidad en la que se procederá a cambiaran las guardas del lugar, conservando el Despacho las llaves para su ingreso. Tal gestión deberá ser garantizada por ambas partes.

En la oportunidad procesal correspondiente, se determinará lo pertinente frente al dictamen pericial suplicado por la parte demandada y en dado caso se dispondrá la autorización para ingresar al mismo.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
Juez

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **eacd83ae28b16d4280158b7b1c00d697e128fc616dea07ba51b12ae7e3dc237a**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:50 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No.** 110013103036 2020 00228 00.

Teniendo en cuenta lo consignado por las partes en el anterior acuerdo transaccional (archivo31), y por ser el mismo admisible en los términos señalados en el artículo 312 del Código General del Proceso, el Despacho

**RESUELVE**

PRIMERO. DECRETAR terminación del proceso declarativo adelantado por ANDA RICO LANDAZÁBAL contra ECIPLAST S.A.S., por transacción.

SEGUNDO. ORDÉNASE la cancelación de las medidas cautelares decretadas en este trámite. De existir embargo de remanentes, póngase los mismos a disposición del Juzgado solicitante. OFÍCIESE a quien corresponda.

TERCERO. Por Secretaría, practíquese el desglose de los documentos aportados como base de la acción, con las constancias del caso a favor de la parte demandante, quien deberá proporcionar las expensas necesarias para el efecto.

CUARTO. No habrá lugar a condena en costas, en aplicación del inciso cuarto del artículo 312 del Código General del Proceso.

Archívense las diligencias en su oportunidad.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**

La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M

**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fb3d0e29c3dedf66c8e9a73cc8fb6504df307520a8a5f70a34624cd6266480a6**

Documento generado en 21/02/2022 12:40:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C. Carrera 10 No. 14-33 Oficina  
404 Teléfono 2433206 [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**LIQUIDACIÓN DE COSTAS**  
**PROCESO No 2020-00250**

El suscrito secretario del **JUZGADO 36 CIVIL DEL| CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, de conformidad con lo previsto en el Artículo 366 del Código General del Proceso, procede a elaborar la liquidación de las costas del proceso tal como se ordenó en providencia calendada 3 de noviembre 2021

| ÍTEM                                     | FOLIO- CDNO       | VALOR            |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Agencias en derecho.                     | CDNO 1 ARCHIVO 20 | \$ 12.292.415.69 |
| Agencias en derecho en segunda instancia |                   | \$0              |
| Notificaciones                           | CDNO 1 ARCHIVO 17 | \$28.800.00      |
| Publicaciones Edicto.                    |                   | \$0              |
| Honorarios Curador Ad litem.             |                   | \$0              |
| Póliza Judicial                          |                   | \$0              |
| Recibo Oficina Registro Embargo          |                   | \$0              |
| Recibo Oficina Registro Certificado.     |                   | \$0              |
| Gastos Secuestre.                        |                   | \$0              |
| Honorarios Perito.                       |                   | \$0              |
| Publicaciones Remate.                    |                   | \$0              |
| Otros.                                   |                   | \$0              |
| TOTAL LIQUIDACIÓN.                       |                   | \$ 12.321.215.06 |

HOY **24 de enero de 2022**, INGRESA EL PROCESO DE LA REFERENCIA PARA RESOLVER EN PUNTO DE LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS ART.366 C.G.P.

**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 11001 3103 036 2020 00395 00.**

Sin entrar en mayores consideraciones frente al auto calendarado 28 de septiembre de 2021, se observa, que la decisión de terminar el proceso de la referencia se encuentra ajusta a derecho, como quiera que en el asunto se encuentran reunidos los presupuestos del artículo 461 del Código General del Proceso, norma que preceptúa:

*“Si antes de iniciada la audiencia de remate, se presentare escrito proveniente del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, que acredite el pago de la obligación demandada y las costas, el juez declarará terminado el proceso y dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente”.*

Al confrontar los presupuestos de la norma en cita, con el memorial visible en el archivo 18 del expediente, se insiste, éste cumple a cabalidad los evocados presupuestos en la norma en cita, como quiera que quien elevó la solicitud de terminación, fue la endosataria en procuración, a quien le asiste la facultad de recibir (art.658 del C.Co), además en ese escrito se manifestó que la obligación que aquí se persigue se extinguió por pago total, por lo que, independiente de la forma en que se saldó, o si el pago lo efectuó un tercero, al estructurarse tales lineamientos, no quedaba otro camino que aplicar tal precepto.

No obstante lo anterior, considera el Despacho, que el numeral tercero debe modificarse, pues según informó la demandante, el pago total no lo realizó la parte demandada, por el contrario el 50% lo realizó el Fondo Nacional de Garantías, por ello, el desglose no debe efectuarse a favor de la parte demandante, sino a favor del Banco, par que atendiendo tal operación, realice las gestiones para que los títulos circulen a favor del citado Fondo, ello con la finalidad de que tal entidad, pueda incoar las acciones que a bien considere para lograr su recaudo.

Por lo anterior se **RESUELVE:**

**1º) MODIFICAR** única y exclusivamente el numeral tercero del auto de 28 de septiembre de 2021, el cual quedará de la siguiente manera:

*“TERCERO: DECRETAR el desglose de los documentos que sirvieron de base a la acción, con la constancia de que la deuda saldada corresponde a la ejecutada por BANCOLOMBIA S.A., encontrándose pendiente el valor subrogado en favor del FNG y entréguesele al extremo demandante y a su costa, con la finalidad de que la entidad*



Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia

*financiera demandante proceda a efectuar las gestiones para hacer circular los títulos al citado Fondo”.*

En lo demás permanezca incólume.

2º) Con apoyo en lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 321 del Código General del Proceso, en el **EFFECTO SUSPENSIVO**, y para ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, **CONCÉDASE EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto subsidiariamente por la parte recurrente. Para el efecto, el interesado ha de acatar lo previsto en el inciso 1º del numeral 3º del artículo 322 *ejúsdem*. De igual forma, al tenor del artículo 324 *ibídem*, y dado el Estado de Emergencia Sanitaria, que impone el aislamiento preventivo, obligatorio e inteligente, por secretaría procédase de conformidad con el artículo 326 *ejusdem*, oficiándose y remitiéndose a la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, el archivo digital, para surtir el recurso de alzada.

NOTIFÍQUESE

MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO  
Juez

MGJ

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C

La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M

DIEGO DUARTE GRANDAS  
Secretario

Firmado Por:

Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito

**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bc762107efccaa5e64232bc47f633e0ef87b18fe4aa59ad3732d2ad441085ccc**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:51 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**SEÑOR JUEZ**  
**E.S.D**

**JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**REF:** reconocimiento de personería para actuar en el proceso de pertenencia No. RAD11001310303620200041500

Naturaleza proceso: Declarativo

Demandante: Consuelo Pilar y Otros

Demandado: Arquimides Vanegas Baquero

**EDWIN FELIPE VÉLEZ CUERVO;** identificado con cédula de ciudadanía número **1.032.439.388** de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. **264.350** del Consejo Superior de la Judicatura, me permito a través de presente escrito solicitarle de manera respetuosa reconocirme personería para representar a las partes demandantes señores y señoras: Consuelo Pilar y Benjamín Cangrejo – Feliz Antonio García – Ana Aidu Moreno Gil – José Francisco Díaz Jiménez – Jorge Rusinque y Nicasia Castañeda - William Rincón González y Yensuri Angélica Sánchez González - Luis Francisco Velasco Olaya - Alba Lucia Tellez Tellez - Martha Liliana Perdomo - Belcy Téllez Téllez - Yerli Yamile Moncada Clavijo y Nelson Rios Medina - Lizzeth Yobana Cupitra - Nery Polania Arciniegas - Wilson Salcedo Tafur - Claudia Patricia Cruz - LUIS Jorge Farfán y Ana Beatriz Sanabria Bermúdez - María Angélica Ruiz - Martha Rocío Gutiérrez Ayala - Wilson Javier Forero Benítez y Yolaida Pérez Pérez; identificados con cédula de ciudadanía como aparece al pie de su correspondiente firma, dentro del proceso en curso No. **11001310303620200041500**, Proceso de pertenencia.

Teniendo en cuenta el Artículo 2 párrafo 2 y Artículo 5 del Decreto 806 de 2020, el suscrito se permite allegar en debida forma el diligenciamiento del poder para continuar el impulso procesal y demás actuaciones requeridas dentro del proceso aludido en la referencia.

Por otra parte, se adelantó lo ordenado en el Auto de 20 de abril de 2021 y el Auto de 25 de enero de 2021, esto es, allegando el archivo PDF de la publicación de la valla, salvo de dos demandantes que la fecha presentan la siguiente situación: por un parte William Rincón González y Yensuri Angélica Sánchez González están en proceso de realización de la valla, por lo tanto, en el presente memorial no se adjunta la fotografías pertinentes respecto de la publicación de la valla del bien inmueble objeto a usucapir. Y por otra parte el señor Jhon Fredy Ceballos García, presentará ante su Despacho el memorial de Desistimiento de las pretensiones particularmente de él. .

No siendo otro el motivo del presente memorial, le pido al señor Juez tener en cuenta los argumentos precedidos y los medios de prueba pertinentes para continuar con el impulso procesal.

Anexos:

Los siguientes son los anexos para el reconocimiento pertinente: 1.- Copia de cédula de ciudadanía 2.- Copia de tarjeta Profesional 3.- Copia de poder otorgado por los demandantes anteriormente aludidos 4.- Publicación de vallas de cada uno de los demandantes.

Agradezco la atención prestada al presente escrito, quedando atento a cualquier requerimiento por parte del Despacho. Finalmente el suscrito recibe notificaciones judiciales en la Calle 64 No. 27<sup>a</sup>-53 Local C., a través de correo electrónico efvelez50@gmail.com y celular 310 558 4129.

Sin otro particular;

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Edwin Felipe Vélez Cuervo', with a stylized, cursive script.

**EDWIN FELIPE VÉLEZ CUERVO**  
**C.C. 1032439388**  
**T.P. 264350 del C.S. de la J.**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.032.439.388

VELEZ CUERVO

APELLIDOS

EDWIN FELIPE

NOMBRES

FIRMA



INDICÉ DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 13-OCT-1990

BOGOTA D.C.  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.83  
ESTATURA

O+  
G.S. RH

M  
SEXO

15-OCT-2008 BOGOTA D.C.  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



P-1500150-00153432-M-1032439388-20090325

0010471619A 1

28706395





Consejo Superior  
de la Judicatura



# REPUBLICA DE COLOMBIA

## RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:  
EDWIN FELIPE

APELLIDOS:  
VELEZ CUERVO

PRESIDENTE CONSEJO  
SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
WILSON RUÍZ OREJUELA

UNIVERSIDAD:  
CATOLICA DE COLOMBIA

FECHA DE GRADO:  
02 de octubre de 2015

CONSEJO SECCIONAL:  
BOGOTA

CEDULA:  
1032439388

FECHA DE EXPEDICION:  
16 de octubre de 2015

TARJETA N°:  
264350

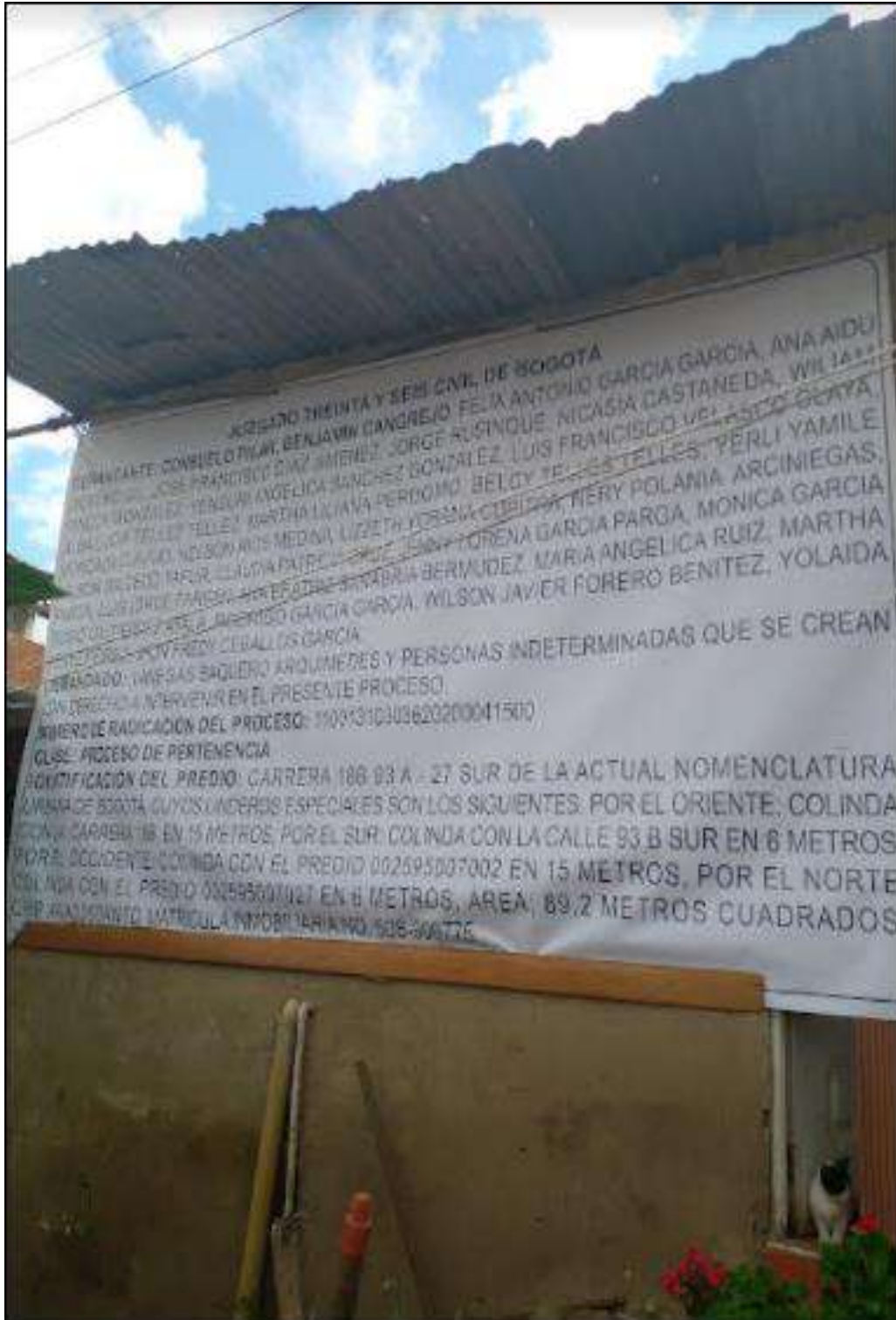
**PUBLICACIÓN DE VALLAS DEMANDANTES PROCESO 2020-415**

**Naturaleza proceso: Declarativo**

**Demandante: Consuelo Pilar y Otros**

**Demandado: Arquimides Vanegas Baquero**

**1.- consuelo del pilar y benjamín cangrejo.**





...TRENTE Y SEIS (36) METROS  
...ENCISO, BENJAMIN CASTAÑO, JUAN CARLOS  
...TELLEZ ANGEL, MARTHA LUCIA SANCHEZ, JUAN CARLOS  
...GUTIERREZ JORGE, CLAUDIA MEDINA, LIZBETH VARGAS  
...PEREZ VANEGAS, ANA BEATRIZ, JORGE VARGAS  
...JHON FREDY, RODRIGO CEBALLOS, GARCIA  
...DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO  
...PROCESO DE RADICACIÓN DEL PROCESO  
...IDENTIFICACIÓN DE PERTENENCIA  
...BANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LAS SIGUIENTES:  
...ON LA CARRERA 18B EN 15 METROS, POR EL SUR COLINDA CON EL PREDIO  
...OR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595007027 EN 6 METROS, POR EL NORTE  
...OLINDA CON EL PREDIO 002595007027 EN 6 METROS, POR EL NORTE  
...IP AAA0260ANTD MATRICULA INMOBILIARIA NO. 808-0000000000

...CARRERA 18B DE BOGOTÁ  
...ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU  
...FRANCISCO VELASCO OLAYA,  
...TELLEZ ANGEL, MARTHA LUCIA SANCHEZ, JUAN CARLOS  
...GUTIERREZ JORGE, CLAUDIA MEDINA, LIZBETH VARGAS  
...PEREZ VANEGAS, ANA BEATRIZ, JORGE VARGAS  
...JHON FREDY, RODRIGO CEBALLOS, GARCIA  
...DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO  
...PROCESO DE RADICACIÓN DEL PROCESO  
...IDENTIFICACIÓN DE PERTENENCIA  
...BANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LAS SIGUIENTES:  
...ON LA CARRERA 18B EN 15 METROS, POR EL SUR COLINDA CON EL PREDIO  
...OR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595007027 EN 6 METROS, POR EL NORTE  
...OLINDA CON EL PREDIO 002595007027 EN 6 METROS, POR EL NORTE  
...IP AAA0260ANTD MATRICULA INMOBILIARIA NO. 808-0000000000

## 2.-Feliz Antonio García -





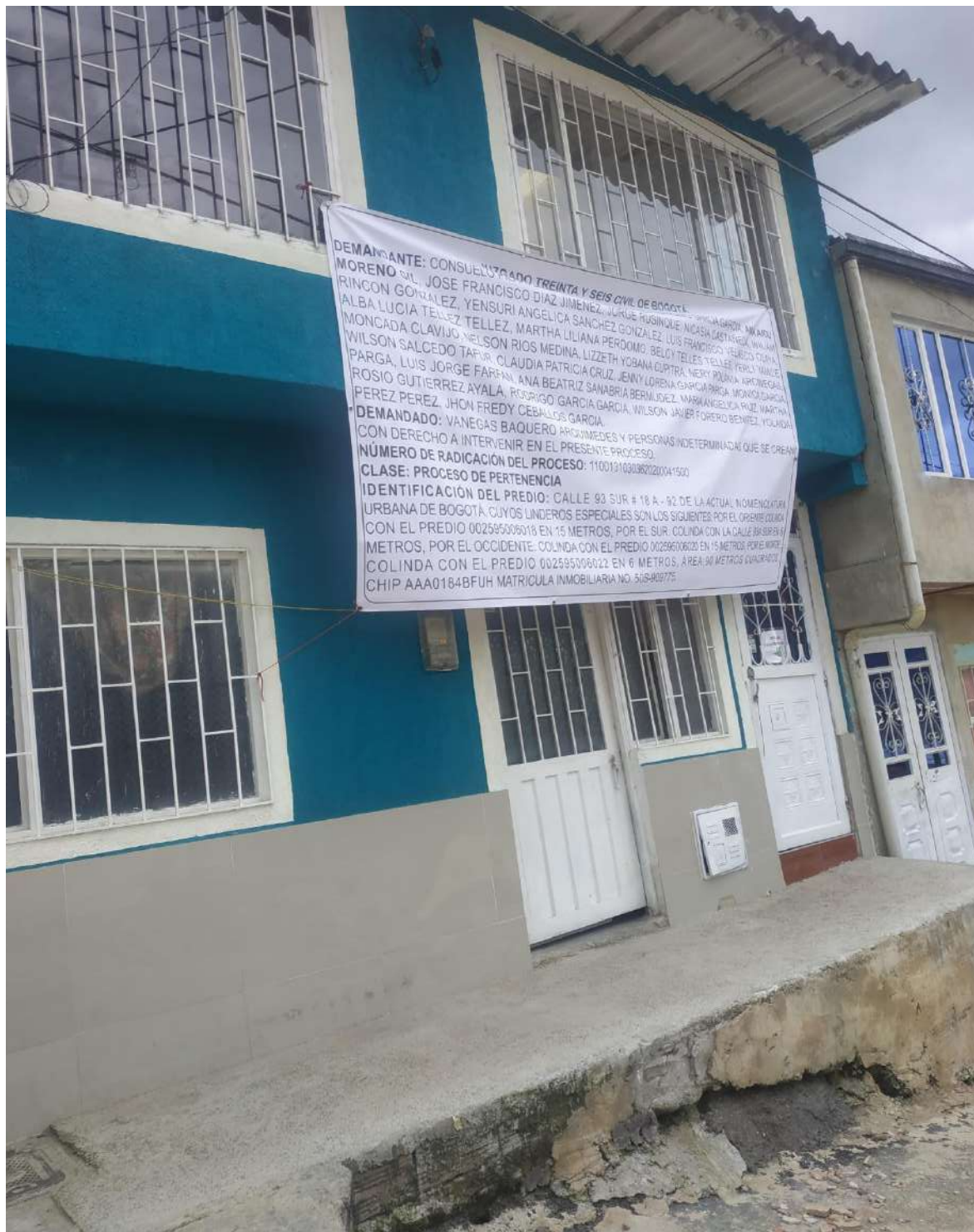
**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**  
**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN GANFREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, MARCELO MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ, JIMENEZ, JORGE RUISSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILSON RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ, GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELAZCO QUINIA, ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILEZ MONCADA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLIANA, ARONCELO PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUZ, MARTHA ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO SENTEZ, YOLANDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.  
**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.  
**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500  
**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA  
**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CARRERA 18B # 93 A -06 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008018 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON EL PREDIO 002595008016 EN 15 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON LA CARRERA 18B EN 15 METROS, POR EL NORTE, COLINDA CON LA CALLE 93 A SUR EN 6 METROS, ÁREA: 91.5 METROS CUADRADOS, CHIP AAA02595001001 MATRICULA INMOBILIARIA NO. 505-909775.



### 3.-Ana Aidu Moreno Gil -



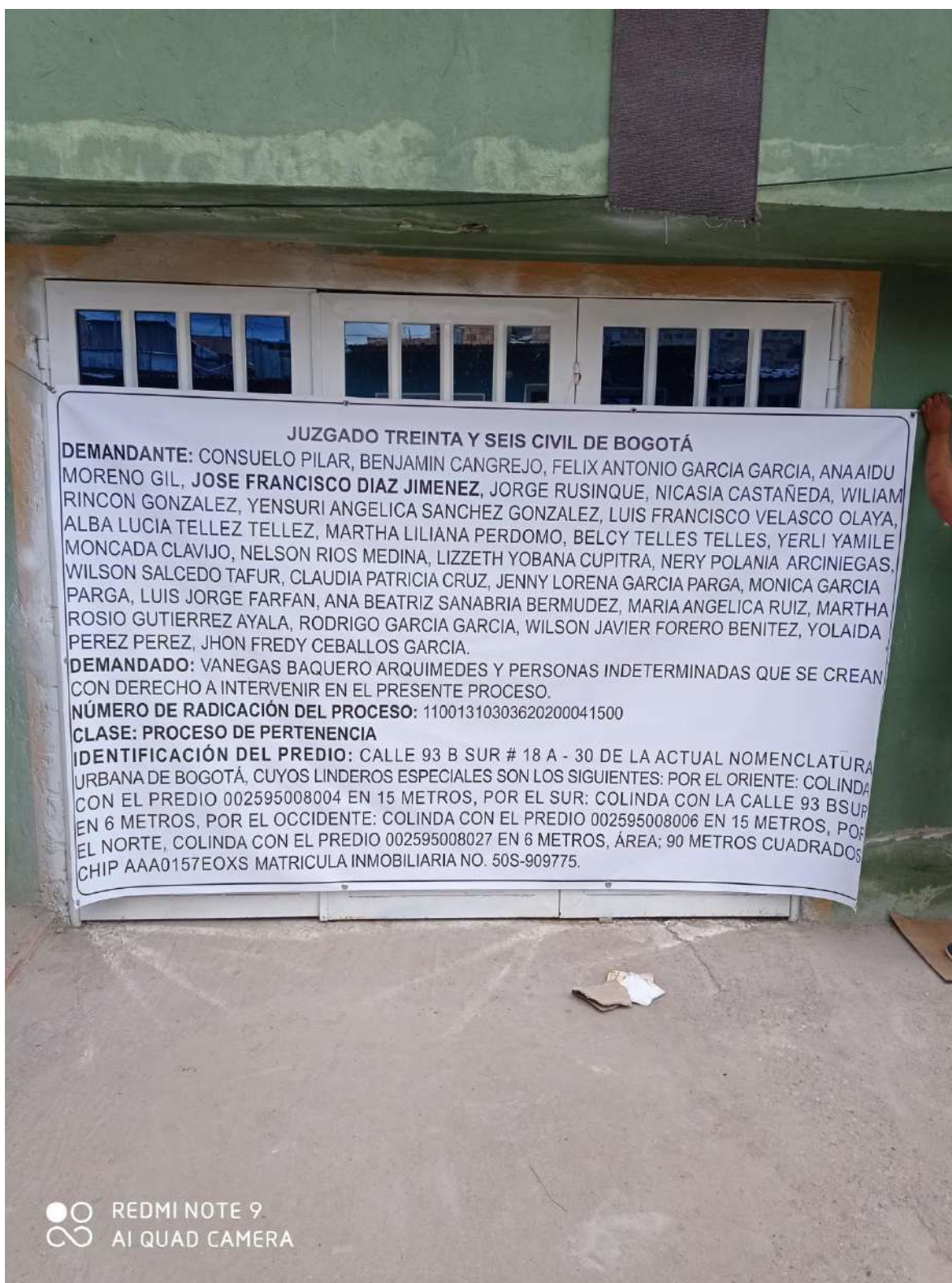




**DEMANDANTE:** CONSUELO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ.  
**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO APOYADORES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN  
CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.  
**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 110013103002020041500  
**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA  
**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 SUR # 18 A - 92 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA  
URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES POR EL ORIENTE COLINDA  
CON EL PREDIO 002595006018 EN 15 METROS, POR EL SUR COLINDA CON LA CALLE 93 SUR EN 15  
METROS, POR EL OCCIDENTE COLINDA CON EL PREDIO 002595006020 EN 15 METROS POR EL NORTE  
COLINDA CON EL PREDIO 002595006022 EN 6 METROS, A REAL 30 METROS CUADRADOS  
CHIP AAA0184BFUH MATRICULA INMOBILIARIA NO. 518909775



#### 4.-José Francisco Díaz Jiménez –





**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**

**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILIAM PRUDON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA, ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MORALES CLAVO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANIA ARCINIEGAS, IVILSON SALCEDO TAFUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSA GUERRA AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLAIDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.

**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN

**CONSEJO DE INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.**

**NUMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500

**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 B SUR # 18 A - 30 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008004 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON LA CALLE 93 BSUR EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008006 EN 15 METROS, POR EL NORTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008027 EN 6 METROS, ÁREA: 90 METROS CUADRADOS, CHIP MAMPARO MTRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.



REDMI NOTE 9  
AI QUAD CAMERA



**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**  
**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANAIDU MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILLIAM RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA, ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MONCADA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANHA ARCINIEGAS, WILSON SALCEDO TAFUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENTEZ, YOLANDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.  
**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.  
**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500  
**CLASE: PROCESO DE PERTENENCIA**  
**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 B SUR # 18 A - 30 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008004 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON LA CALLE 93 BSUR EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008006 EN 15 METROS, POR EL NORTE, COLINDA CON EL PREDIO 002595008027 EN 6 METROS, ÁREA: 90 METROS CUADRADOS, CHIP AAA0157EOXS MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.



REDMI NOTE 9  
AI QUAD CAMERA

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**

**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU MORENO GIL, **JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ**, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILIAM RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA, ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MONCADA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANIA ARCINIEGAS, WILSON SALCEDO TAFUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLAIDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.

**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.

**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500

**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 B SUR # 18 A - 30 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008004 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON LA CALLE 93 BSUR EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008006 EN 15 METROS, POR EL NORTE, COLINDA CON EL PREDIO 002595008027 EN 6 METROS, ÁREA; 90 METROS CUADRADOS, CHIP AAA0157EOXS MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.



REDMI NOTE 9  
AI QUAD CAMERA



5.-Jorge

Rusínque

y

Nicasia

Castañeda

-



**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**  
**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA ANDU  
MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILLIAM  
RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO CLAYA  
ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE  
MONCADA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANIA ARCINIEGAS  
WILSON SALCEDO TAFUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA  
PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA  
ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLANDA  
PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.  
**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN  
CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.  
**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500  
**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA  
**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 B SUR # 18 B - 59 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA  
URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA  
CON EL PREDIO 002595010022 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON EL PREDIO 002595010010  
EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595010020 EN 15 METROS  
POR EL NORTE, COLINDA CON LA CALLE 93 B SUR EN 6 METROS, ÁREA: 90 METROS CUADRADOS,  
IP AAA018MZEA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.



**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**

**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, **JORGE RUSINQUE**, NICASIA CASTAÑEDA, WILIAM RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA, ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MONCADA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANIA ARCINIEGAS, WILSON SALCEDO TAFUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLAIDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.

**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.

**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500

**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 B SUR # 18 B - 59 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595010022 EN 15 METROS. POR EL SUR: COLINDA CON EL PREDIO 002595010010 EN 6 METROS. POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595010020 EN 15 METROS. POR EL NORTE, COLINDA CON LA CALLE 93 B SUR EN 6 METROS. ÁREA: 90 METROS CUADRADOS. CHIP AAA018MZE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.



## 6.-Luis Francisco Velasco Olaya -



JUZGADO TREINTA Y CINCO DE BOGOTÁ  
DEMANDANTE: CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANO REJO, ELIXA TONTO SANCHEZ GARCIA, ANA AIDU  
MORALES, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILSON  
ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHILIANAT ERDMO, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA  
MONTECINO CLAUDIO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBAN, LUIS TELLES TELLES, YERLI YAMILE  
WILSON SALCEDO, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY GARCIA PARGA, MONICA GARCIA  
PARGA, LUIS JORGE FARIAN, RODRIGO GARCIA BARRA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLANDA  
ROSIO GUTIERREZ AYALA, ANA DEATRIZ SANABRIA PERMUEZ, MARIA ANGENCA RUIZ, MARTHA  
PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA  
DEMANDADO: VANEGAS BAGUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN  
CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO  
NUMERO DE RADICACION DEL PROCESO: 11001310303620200041500  
CLASE: PROCESO DE PERTENENCIA  
IDENTIFICACION DEL PREDIO: CALLE 93 SUR # 18 A - 83 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA  
URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA  
CON EL PREDIO 002595006022 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON EL PREDIO 002595006020  
EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON LA CARRERA 18B EN 15 METROS, POR  
EL NORTE, COLINDA CON LA CALLE 93 SUR EN 6 METROS, ÁREA: 90 METROS CUADRADOS.  
CHIP AAA0164CRWF MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.

CALLE 93 SUR  
18A-83

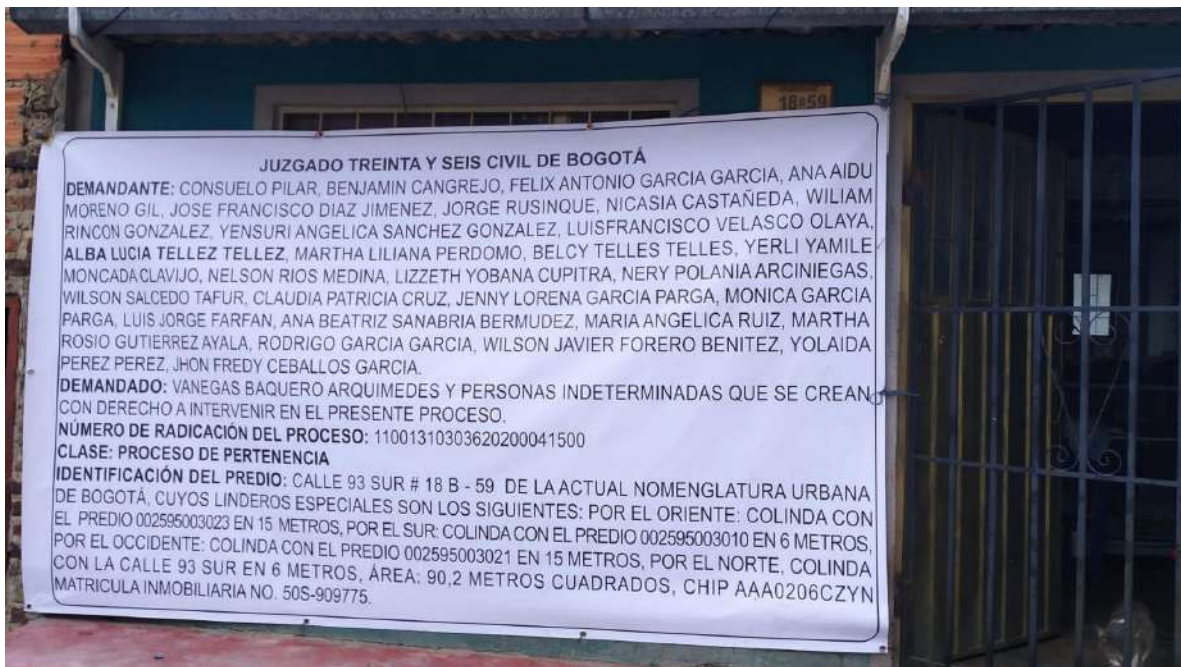








## 7.-Alba Lucia Tellez Tellez -





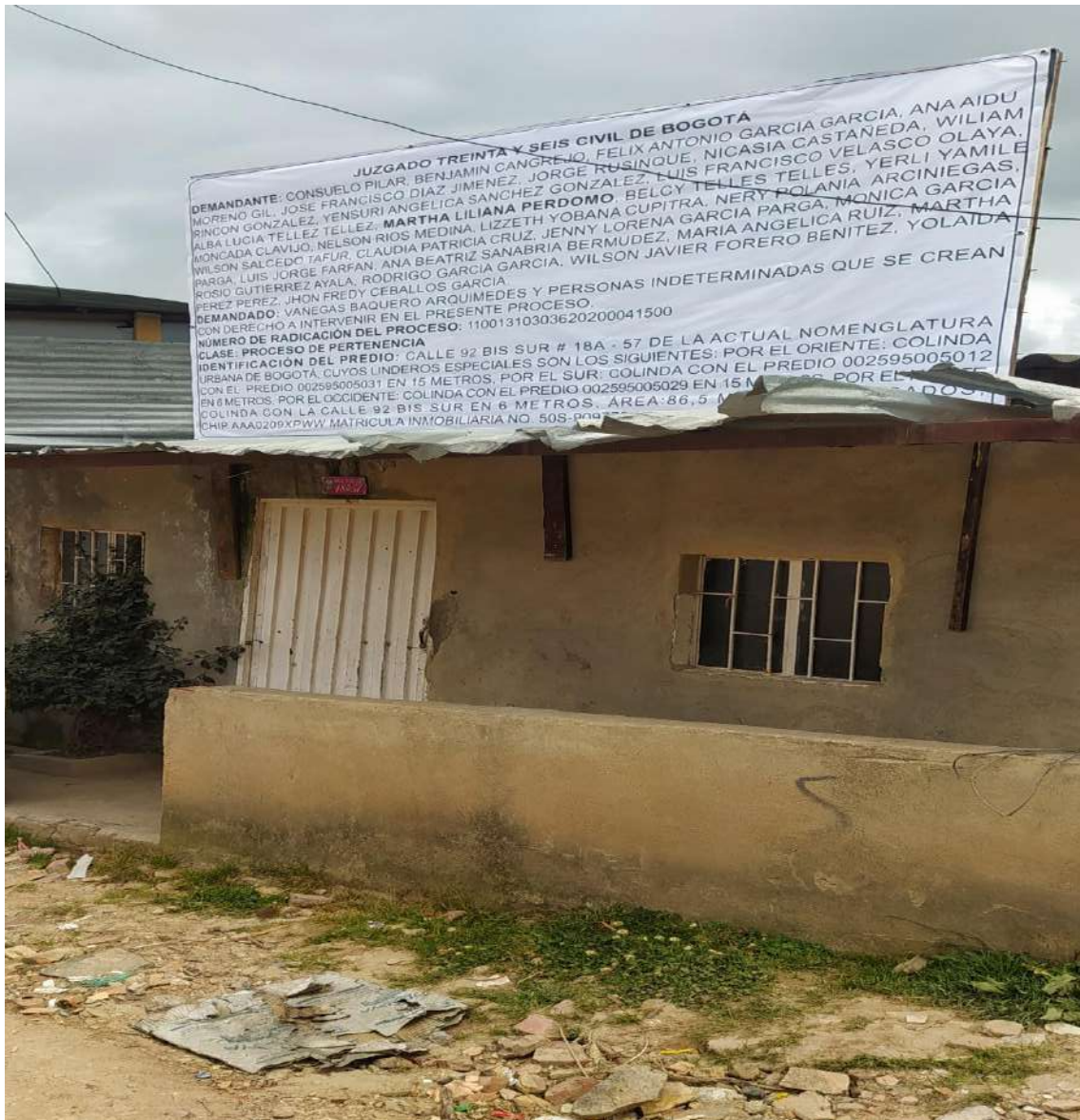


## 8.- Martha Liliana Perdomo -







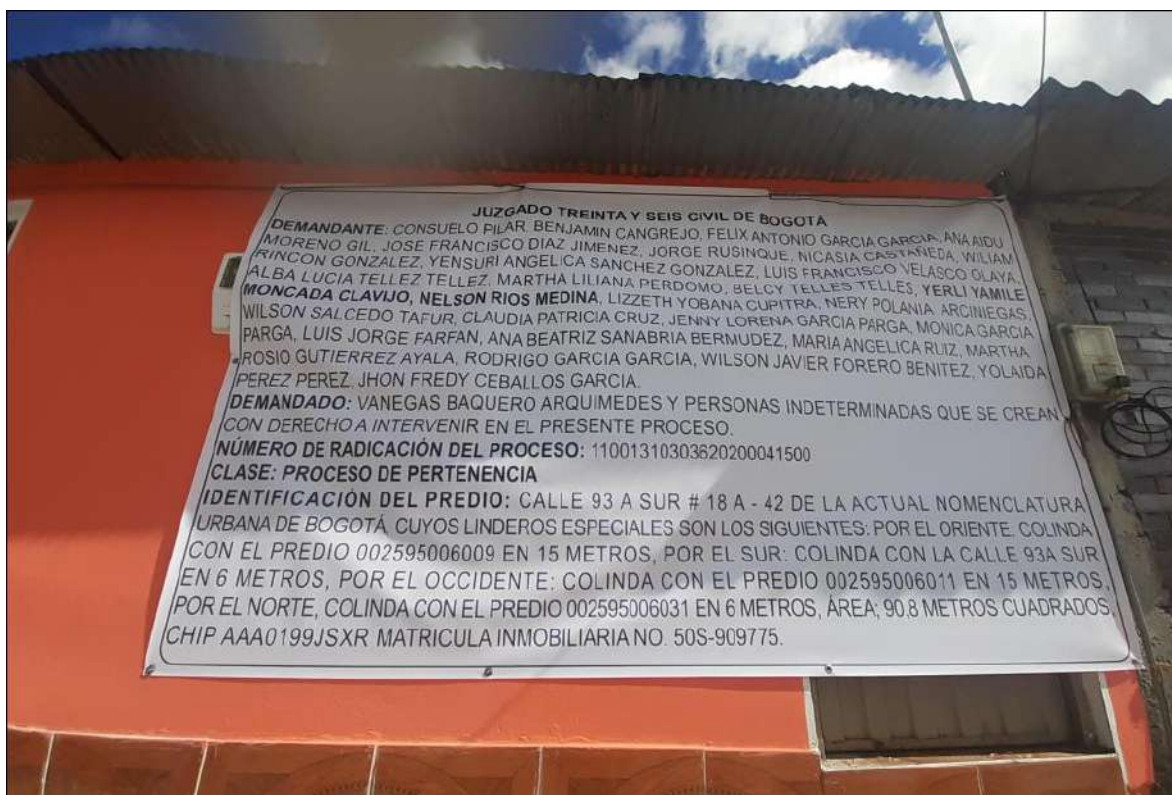


## 9-Belcy Téllez Téllez -





## 10.-Yerli Yamile Moncada Clavijo y Nelson Rios Medina -





## 11.-Lizzeth Yobana Cupitra -







**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**

**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILLIAM RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA, ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MONCADA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, **LIZZETH YOBANA CUPITRA**, NERY POLANIA ARCINIEGAS, WILSON SALCEDO TAFUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLAIDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.

**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.

**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500

**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA

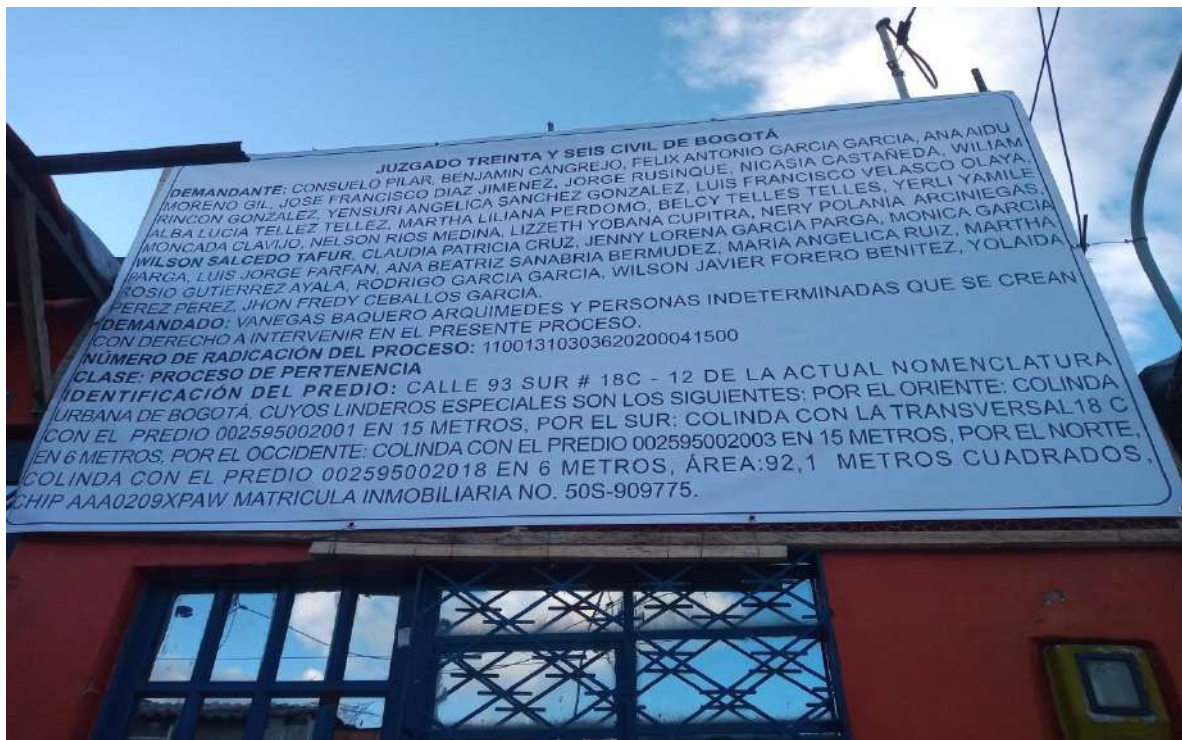
**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 B SUR # 18 A - 88 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008014 EN 15,1 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON LA CALLE 93B SUR EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595008016 EN 15,1 METROS, POR EL NORTE, COLINDA CON EL PREDIO 002595008018 EN 6 METROS, ÁREA: 69,8 METROS CUADRADOS, CHIP AAA0180MYYN, MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.



## 12.Nery Polania Arciniegas -



## 13.-Wilson Salcedo Tafur -



**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**

CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANTONIO JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, MARGO RUSCHING, MARCELA CASTAÑEDA, VICTOR HUGO ZALAZALE, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO SOLARI, ROSARIO CLAVIJO TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELES TELLEZ, YESSY VANIELA SALCEDO TAFUR, CLAUDIA MEDINA, LIZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLIANA ARBOREDAÑO, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERNARDEZ, MONICA GARCIA PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA, WILSON JAVIER FORERO DENTEL, YOLANDA GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA.

**NÚMERO DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO:** 1100131030360200041583

**CLASE: PROCESO DE PERTENENCIA**

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** CALLE 93 SUR # 18C - 12 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE COLINDA CON EL PREDIO 002595002001 EN 15 METROS, POR EL SUR COLINDA CON LA TRANSVERSAL 18C EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE COLINDA CON EL PREDIO 002595002003 EN 15 METROS, POR EL NORTE COLINDA CON EL PREDIO 002595002018 EN 6 METROS, ÁREA 92,11 METROS CUADRADOS. CHIP AAA0209XPAW MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-808775.



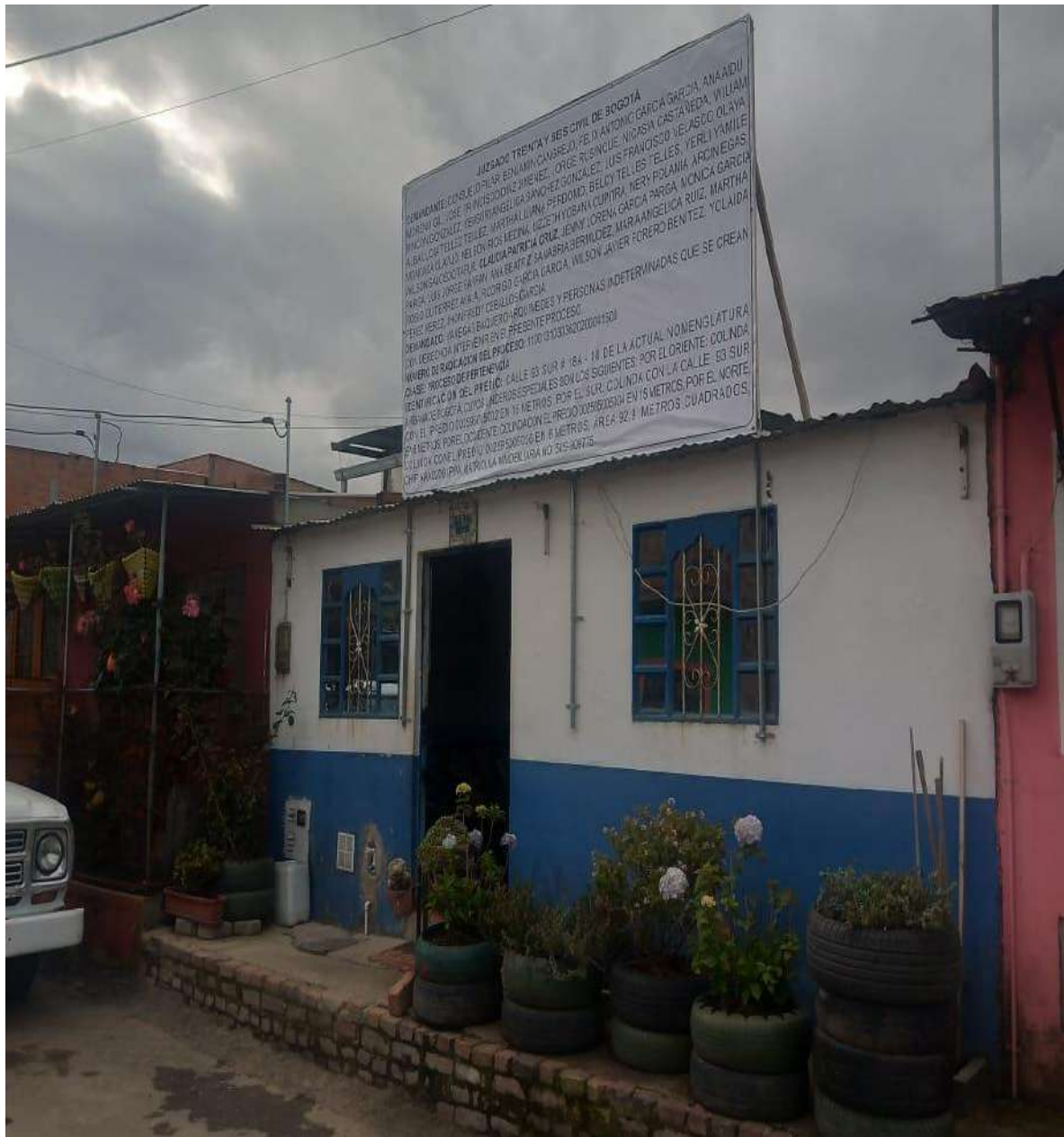


14.-Claudia

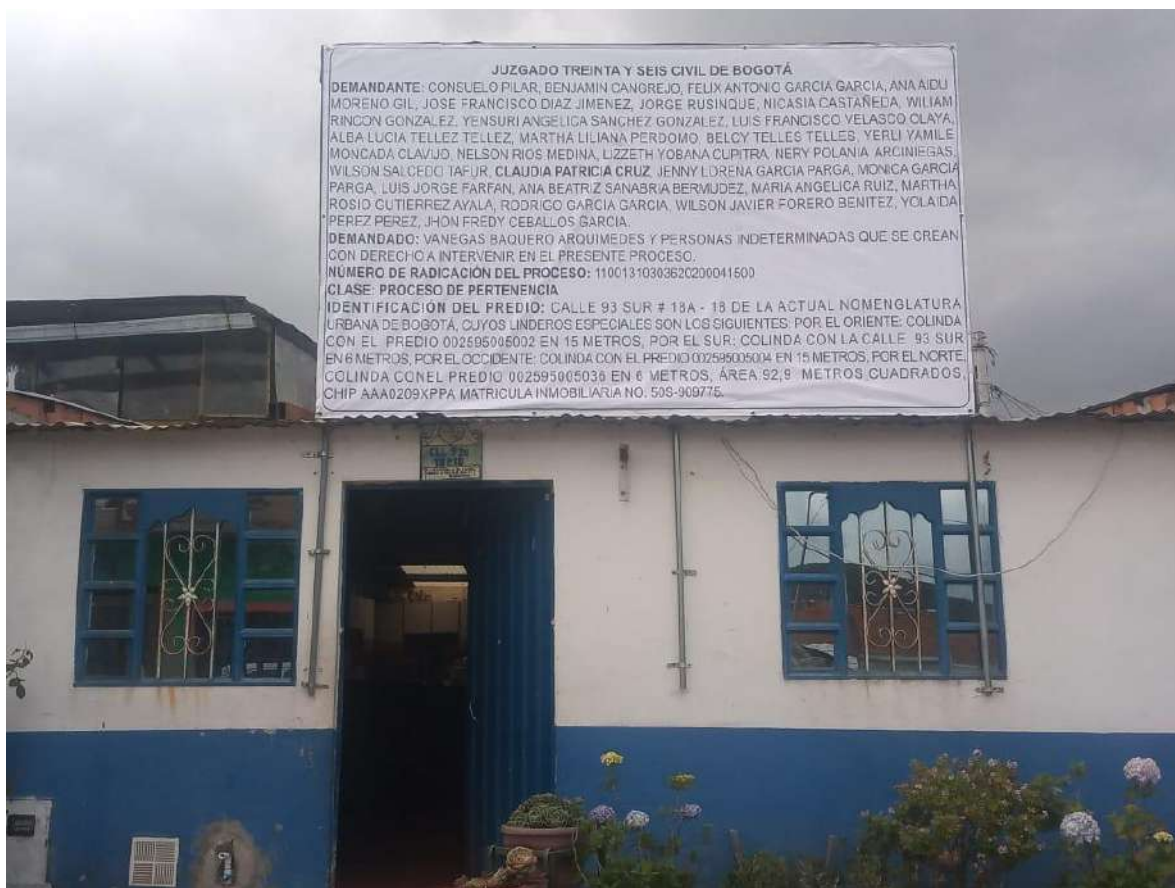
Patricia

Cruz





JUZGADO TREINTA Y RES CIVIL DE BOGOTÁ  
PRESENTE: DON SEBASTIÁN MINICHAURE, FE. D. ANTONIO GARCÍA GARCÍA, ANA ADU  
MARTÍN OLIVERA, FERNANDO JIMENEZ, ORGE RUIZQUE, NICOLÁS CASTAÑEDA, WILLIAM  
MARTÍN GONZÁLEZ, CARMEN ANGELICA SANCHEZ GONZÁLEZ, LOS FRANCISCO VELASCO OLIVERA  
ALBA, CORTES TELLEZ, MARTHA LILIANA PÉREZ, BELLY TELLES TELLES, YERLI YAMILE  
MARTHA OLIVERA, FELIX ROSA REINA, LIZETH YOBANA CORTES, NERY ROSAMAR ARDINEGAS  
MELISSA GONZÁLEZ, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCÍA PARGA, MONICA GARCÍA  
GARCÍA, LUIS JORGE MARRA, ANA BEATRIZ SAMBRERA BERNALDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA  
TERESA GUTIERREZ, ANA LUCIA GARCÍA, WILSON JAVIER FORERO BENTEZ, YOLANDA  
PEREZ, JENNY GARCÍA, ROBERTO GARCÍA, ROSEMEDES Y PERSONAS ADETERMINADAS QUE SE CREAN  
DEMANDADO: ANGELO BERNARDO, PRESENTE PROCESO:  
CON: LOPEZ ANTONIO, PRESENTE PROCESO: 11001033030020001501  
NOMBRE: PROCESO DE PERTENENCIA  
OBJETO: PROCESO DE PERTENENCIA, CALLE 53 SUR # 184 - 14 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA  
DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO QUE SE DISPUTA POR EL ORIENTE: COLINDA  
CON EL PREDIO QUE SE DISPUTA EN 16 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON LA CALLE 53 SUR  
EN 16 METROS, POR EL NORTE: COLINDA CON EL PREDIO QUE SE DISPUTA EN 16 METROS, POR EL NORTE:  
COLINDA CON EL PREDIO QUE SE DISPUTA EN 16 METROS, AREA: 82.4 METROS CUADRADOS,  
CIF. NÚMERO 194, METRO LA MIDE OSEA NO SE SEPARA



**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**

**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILLIAM RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO CLAYA, ALBA LUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MONCADA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANIA ARCINIEGAS, WILSON SALCEDO TAFUR, **CLAUDIA PATRICIA CRUZ**, JENNY LDRENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSIO CUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLANDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.

**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.

**NUMERO DE RADICACION DEL PROCESO:** 11001310303620200041500

**CLASE:** PROCESO DE PERTENENCIA

**IDENTIFICACION DEL PREDIO:** CALLE 93 SUR # 18A - 18 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002695005002 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON LA CALLE 93 SUR EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002695005004 EN 15 METROS, POR EL NORTE: COLINDA CON EL PREDIO 002695005036 EN 6 METROS; ÁREA: 92,9 METROS CUADRADOS. CHIP: AAA0209XPPA. MATRICULA INMOBILIARIA NO. 508-909775.





15.-Luis Jorge Farfán y Ana Beatriz Sanabria Bermúdez –

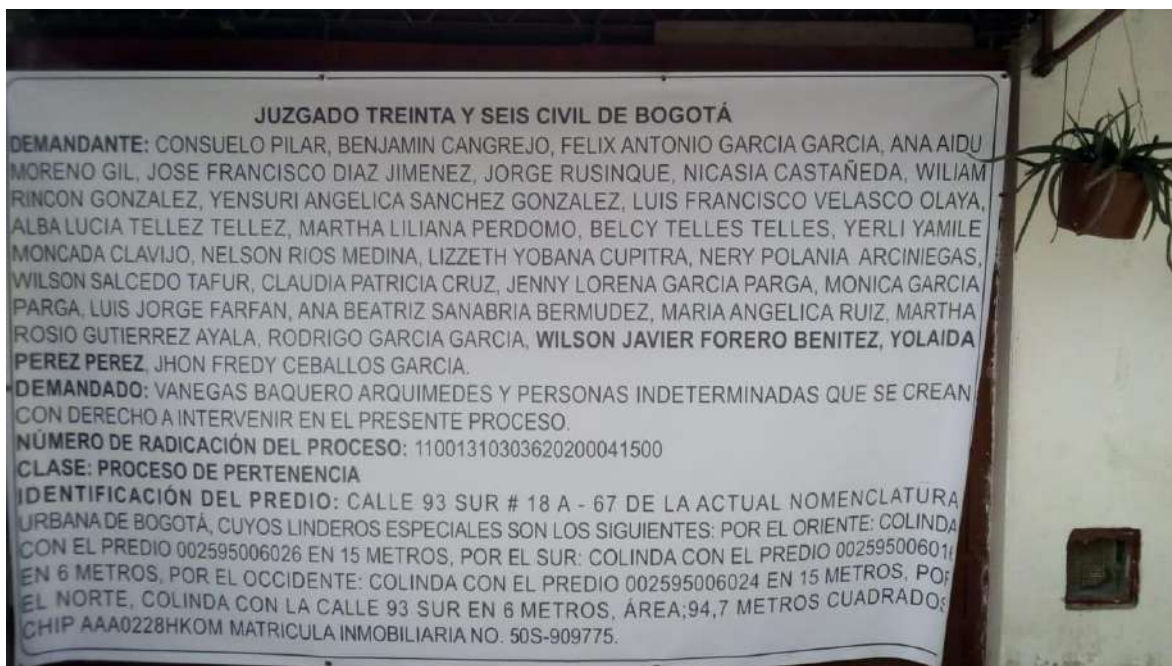








**16.-María Angélica Ruiz –**



PEREZ GUTIERREZ JORGE SON RIOS  
PEREZ PEREZ JHON FREDY  
CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO  
NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO: 100-0703000000  
CLASE: PROCESO DE PERTENENCIA  
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: CALLE 93 SUR # 10-70  
URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON  
CON EL PREDIO 002595009017 EN 15 METROS, ESPECIAL  
EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE COLINDA CON EL PREDIO  
COLINDA CON LA CALLE 93 SUR EN 15 METROS  
CHIP AAA0209XRNX MATRICULA INMOBILIARIA





17.- Martha Rocío Gutiérrez Ayala -







18.-Wilson Javier Forero Benítez y Yolaida Pérez Pérez;



CALLE 93 SUR  
18A67

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DE BOGOTÁ**

**DEMANDANTE:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILIAM RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA, ALBAUCIA TELLEZ TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MONDQA CLAVIJO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANIA ARCINIEGAS, WILSON SALCEDO TAPUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, **WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLAIDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA.**

**DEMANDADO:** VANEGAS BAQUERO ARQUIMEDES Y PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN.

CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE PROCESO.

**NÚMERO DE RADICACIÓN DEL PROCESO:** 11001310303620200041500

**CLASE: PROCESO DE PERTENENCIA**

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:**

URBANA DE BOGOTÁ, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON LOS SIGUIENTES: POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595006026 EN 15 METROS, POR EL SUR: COLINDA CON EL PREDIO 002595006016 EN 6 METROS, POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL PREDIO 002595006024 EN 15 METROS, POR EL NORTE: COLINDA CON LA CALLE 93 SUR EN 6 METROS, ÁREA: 94,7 METROS CUADRADOS, CHIP AAA0228HKOM MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50S-909775.



**Reconocimiento Personería Jurídica Proceso 11001310303620200041500.**

veleze50 Velez <efvelez50@gmail.com>

Lun 11/10/2021 11:55 AM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; veleze50 Velez <efvelez50@gmail.com>

Respetada señora Juez del Circuito Civil.

**REF:** reconocimiento de personería para actuar en el proceso de pertenencia No.

RAD11001310303620200041500

**Naturaleza proceso:** Declarativo

**Demandante:** Consuelo Pilar y Otros

**Demandado:** Arquimides Vanegas Baquero

Por medio del presente mail me permito adjuntar el memorial y la publicación de las vallas de cada demandante, de conformidad con lo ordenado por su Despacho.

Por otra parte, ruego a su señoría conceder lo solicitado por el suscrito en permitir el reconocimiento de personería jurídica y continuar el impulso procesal dentro del caso particular y concreto.

Agradezco la atención prestada y espero respuesta positiva a lo referido anteriormente.

Cordialmente;

***Edwin Felipe Vélez Cuervo***

**Abogado Contratista Fondo de Desarrollo Local Alcaldía Local de Ciudad Bolívar FDLCB**

**SEÑOR JUEZ**  
**E.S.D**

**JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**REF:** reconocimiento de personería para actuar en el proceso de pertenencia No. RAD11001310303620200041500

Naturaleza proceso: Declarativo

Demandante: CONSUELO DEL PILAR Y OTROS.

Demandado: ARQUIMIDES VANEGAS BAQUERO.

**EDWIN FELIPE VÉLEZ CUERVO**; identificado con cédula de ciudadanía número **1.032.439.388** de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. **264.350** del Consejo Superior de la Judicatura, me permito a través del presente escrito solicitarle de manera respetuosa reconocirme personería para representar a la señora Mileidy Garcia Montaña; identificada con cédula de ciudadanía 1.013.689.866, en calidad de heredera del señor Rodrigo García García Q.E.P.D., parte demandante dentro del proceso en curso No. 11001310303620200041500, Proceso de pertenencia.

Teniendo en cuenta lo anterior, el señor Rodrigo García García, fallece el día 19 de diciembre de 2020, se adjunta a este memorial en el acápite de anexos, el registro civil de defunción pertinente, para ser incorporado en el proceso. De igual forma, se adjunta la documentación de la hija Sra. Mileidy García, quien para tales efectos le solicita al señor Juez le permita continuar representando los derechos que le asisten sumando la posesión del bien inmueble objeto de litigio a usucapir.

Teniendo en cuenta el Artículo 2 párrafo 2 y Artículo 5 del Decreto 806 de 2020, el suscrito se permite allegar en debida forma el diligenciamiento del poder para continuar el impulso procesal y demás actuaciones requeridas dentro del proceso aludido en la referencia.

Por otra parte, se adelantó lo ordenado en el Auto de 20 de abril de 2021 y el Auto de 25 de enero de 2021, esto es, allegando el archivo PDF de la publicación de la valla.

No siendo otro el motivo del presente memorial, le pido al señor Juez tener en cuenta los argumentos precedidos y los medios de prueba pertinentes para continuar con el impulso procesal.

Anexos:

Los siguientes son los anexos para el reconocimiento pertinente:

1.- Copia de cédula de ciudadanía apoderado



- 2.- Copia de tarjeta Profesional
- 3.- Copia de poder otorgado por el señora Mileidy García Montaña
- 4.- pantallazo de correo electrónico de envío de documentos y poder de [mgm109@hotmail.com](mailto:mgm109@hotmail.com) a el correo del suscrito efvelez50@gmail.com.
- 5.- Copia de Cédula de Ciudadanía del señor Rodrigo García García Q.E.P.D
- 6.- Copia de certificado de registro de defunción del señor Rodrigo García García Q.E.P.D
- 4.- Copia de Registro Civil de nacimiento y cédula de ciudadanía
- 7.- Copia de la cédula de ciudadanía de la señora Mileidy García Montaña
- 8.- Copia del registro civil de nacimiento de la señora Mileidy García Montaña con número indicativo serial 28240042
- 9.- Copia de consulta de propiedad de bienes inmuebles expedido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital UAECDA a favor del señor Rodrigo García con cédula de ciudadanía 12230447.
- 10.- Copia del Certificado catastral del inmueble objeto a usucapir ubicado en la Calle 93B Sur 18ª-94 de fecha 25 de Julio de 2021.
- 11.- Copia del impuesto predial del año gravable 2021 a nombre del contribuyente Rodrigo García García Q.E.P.D
- 12.- Publicación vallas en el inmueble ubicado en la dirección CALLE 93 B SUR # 18 A - 94, objeto a usucapir.

Agradezco la atención prestada al presente escrito, quedando atento a cualquier requerimiento por parte del Despacho. Finalmente el suscrito recibe notificaciones judiciales en la Calle 64 No. 27ª-53 Local C., a través de correo electrónico efvelez50@gmail.com y celular 310 558 4129.

Sin otro particular;



**EDWIN FELIPE VÉLEZ CUERVO**  
**C.C. 1032439388**  
**T.P. 264350 del C.S. de la J.**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.032.439.388

VELEZ CUERVO

APELLIDOS

EDWIN FELIPE

NOMBRES

FIRMA



INDICÉ DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 13-OCT-1990

BOGOTA D.C.  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.83  
ESTATURA

O+  
G.S. RH

M  
SEXO

15-OCT-2008 BOGOTA D.C.  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



P-1500150-00153432-M-1032439388-20090325

0010471619A 1

28706395



Consejo Superior  
de la Judicatura



# REPUBLICA DE COLOMBIA

## RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:  
EDWIN FELIPE

APELLIDOS:  
VELEZ CUERVO

PRESIDENTE CONSEJO  
SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
WILSON RUÍZ OREJUELA

UNIVERSIDAD:  
CATOLICA DE COLOMBIA

FECHA DE GRADO:  
02 de octubre de 2015

CONSEJO SECCIONAL:  
BOGOTA

CEDULA:  
1032439388

FECHA DE EXPEDICION:  
16 de octubre de 2015

TARJETA N°:  
264350



Señor

JUEZ TREINTA Y SEIS DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

REF: PROCESO N° 11001310303620200041500

**DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL**

**DEMANDANTES:** CONSUELO PILAR, BENJAMIN CANGREJO, FELIX ANTONIO GARCIA GARCIA, ANA AIDU MORENO GIL, JOSE FRANCISCO DIAZ JIMENEZ, JORGE RUSINQUE, NICASIA CASTAÑEDA, WILLIAM RINCON GONZALEZ, YENSURI ANGELICA SANCHEZ GONZALEZ, LUIS FRANCISCO VELASCO OLAYA, ALBA LUCIA TELLEZ, MARTHA LILIANA PERDOMO, BELCY TELLES TELLES, YERLI YAMILE MONCADA CLAVHO, NELSON RIOS MEDINA, LIZZETH YOBANA CUPITRA, NERY POLANIA ARCINIEGAS, WILSON SALCEDO TAFUR, CLAUDIA PATRICIA CRUZ, JENNY LORENA GARCIA PARGA, MONICA GARCIA PARGA, LUIS JORGE FARFAN, ANA BEATRIZ SANABRIA BERMUDEZ, MARIA ANGELICA RUIZ, MARTHA ROSIO GUTIERREZ AYALA, RODRIGO GARCIA GARCIA, WILSON JAVIER FORERO BENITEZ, YOLAIDA PEREZ PEREZ, JHON FREDY CEBALLOS GARCIA

**DEMANDADOS:** ARQUIMIDES VANEGAS BAQUERO

yo Mileida Garcia Montano

personas mayores de edad, con domicilio en Bogotá, D.C; identificados con cédula 1.013.689.866, en calidad de demandantes dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito nos permitimos manifestar que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado EDWIN FELIPE VELEZ CUERVO, identificado con la C.C. N° 1.032.439.388 de Bogotá, y T.P. N° 264350 del C.S.J., mayor de edad y con domicilio en Bogotá, D.C; con correo electrónico efvelez50@gmail.com para que continúe representándome en el proceso de la referencia como demandante.

En consecuencia, mi apoderado además de estas facultades inherentes, concomitantes y subsiguientes de este poder, tendrá expresamente las de adicionar o sustituir pruebas, reformar la demanda, las de recibir, transigir, desistir, renunciar, sustituir el poder, solicitar el emplazamiento del extremo demandado, solicitar y/o aportar pruebas periciales y en general todas las permitidas en derecho de acuerdo con la naturaleza del proceso, de conformidad con los artículos 73,74 y 77 del C.G.P; Decreto 806 de 2020; todo bajo nuestra absoluta responsabilidad.

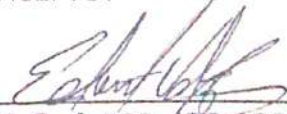
Sírvase señor Juez reconocer personería adjetiva a mi apoderado para los fines y dentro de los límites de este mandato.

Del Señor Juez,

Mileida Garcia M.  
**NOMBRE:** Mileida Garcia Montano  
**C.C.** 1.013.689.866  
**E-mail:** mgm109@hotmail.com  
**Teléfono:** 3006027061 - 3125781110

**NOMBRE:**  
**C.C.**  
**E-mail:**  
**Teléfono:**

ACEPTO:

  
**C.C. 1.032.439.388 DE BOGOTÁ**  
**T. P. 264350 DEL C.S. de la Jud.**  
**E-MAIL: efvelez50@gmail.com**



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACIÓN PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO 12.230.447

GARCIA GARCIA

APELLIDOS

RODRIGO

NOMBRES

*Rodrigo Garcia*

FIRMA



VOICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 07-AGO-1963  
COLOMBIA  
(HUILA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.74

A+

M

ESTATURA

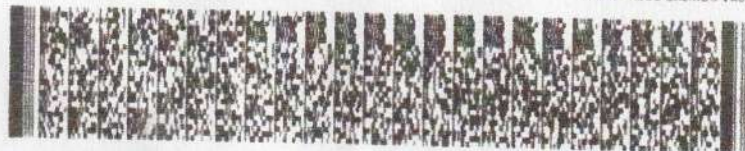
G.S. RH

SEXO

02-MAR-1983 PITALITO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-1500150-00916325-M 0012230447-20170701

0056049779A 2

9910039460



REPÚBLICA DE COLOMBIA



ORGANIZACIÓN ELECTORAL  
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo  
Serial

08190514



|                                                                           |               |         |                                               |               |                  |        |       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------|-----------------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------|
| <b>Datos de la oficina de registro</b>                                    |               |         |                                               |               |                  |        |       |
| Clase de oficina:                                                         | Registraduría | Notaría | <input checked="" type="checkbox"/> Consulado | Corregimiento | Insp. de Policía | Código | A 2 E |
| País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía |               |         |                                               |               |                  |        |       |
| COLOMBIA - CUNDINAMARCA - BOGOTA D.C. NOTARIA 27 BOGOTA DC * * * * *      |               |         |                                               |               |                  |        |       |

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Datos del inscrito</b>                    |                     |
| Apellidos y nombres completos                |                     |
| GARCIA GARCIA RODRIGO * * * * *              |                     |
| Documento de identificación (Clase y número) | Sexo (en letras)    |
| CC No. 12230447 * * * * *                    | MASCULINO * * * * * |

|                                                                                                       |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Datos de la defunción</b>                                                                          |                                                     |
| Lugar de la defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía      |                                                     |
| COLOMBIA - CUNDINAMARCA - BOGOTA D.C. * * * * *                                                       |                                                     |
| Fecha de la defunción                                                                                 | Número de certificado de defunción                  |
| Año 2020 Mes D I C Día 19                                                                             | 72481078-8 * * * * *                                |
| Presunción de muerte                                                                                  |                                                     |
| Juzgado que profiere la sentencia                                                                     | Fecha de la sentencia                               |
| * * * * *                                                                                             | Año Mes Día                                         |
| Documento presentado                                                                                  | Nombre y cargo del funcionario                      |
| Autorización Judicial <input checked="" type="checkbox"/> Certificado Médico <input type="checkbox"/> | JURADO PORTILLA DANIELA - MEDICO DELEGADO * * * * * |

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| <b>Datos del denunciante</b>                 |       |
| Apellidos y nombres completos                |       |
| MORENO PICO VIVIAN ELIANA * * * * *          |       |
| Documento de identificación (Clase y número) | Firma |
| CC No. 52083717 * * * * *                    |       |

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Primer testigo</b>                        |           |
| Apellidos y nombres completos                |           |
| * * * * *                                    |           |
| Documento de identificación (Clase y número) | Firma     |
| * * * * *                                    | * * * * * |

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Segundo testigo</b>                       |           |
| Apellidos y nombres completos                |           |
| * * * * *                                    |           |
| Documento de identificación (Clase y número) | Firma     |
| * * * * *                                    | * * * * * |

|                             |  |                                                    |  |
|-----------------------------|--|----------------------------------------------------|--|
| <b>Fecha de inscripción</b> |  | <b>Nombre y firma del funcionario que autoriza</b> |  |
| Año 2020 Mes D I C Día 22   |  | ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ                     |  |

|                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|
| <b>ESPACIO PARA NOTAS</b>                                         |  |
| OTRO:AJ - OFICIO 06828 DEL 21/12/2020 FISCAL 200 LOCAL;22/12/2020 |  |



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACIÓN PERSONAL  
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NUMERO **1.013.689.866**

**GARCIA MONTAÑO**

APELLIDOS

**MILEIDY**

NOMBRES

*Mileidy Garcia H*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO

**29-JUL-1999**

**BOGOTA D.C.**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.67**

**O+**

**F**

ESTATURA

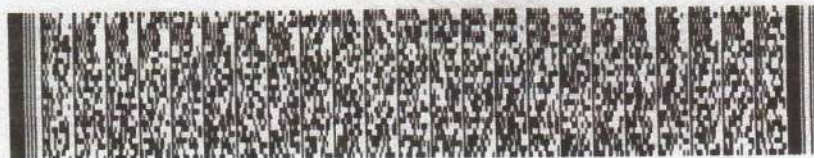
G.S. RH

SEXO

**31-JUL-2017 BOGOTA D.C.**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

*Juan Carlos Galindo Vacha*  
REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



P-1500150-00940692-F-1013689866-20170927

0057441341A 1

48660388



C.C. 1013689866

# REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO

REPUBLICA DE COLOMBIA



ORGANISMO NACIONAL DEL ESTADO

NIP

99 07 29

28240042

SECCION GENERICA

H-740-1875

NOTARIA CINCUENTA Y SEIS (56).

CUNDINAMARCA SANTA FE DE BOGOTA D.C.

1063

APELLIDO(S) Y NOMBRE(S)

GARCIA

MONTAÑO

MILEIDY

SEXO

FECHA DE NACIMIENTO

Masculino

Femenino

Año 1 9 9 9

Mes 0 7

Día 2 9

LUGAR DE NACIMIENTO

COLOMBIA

CUNDINAMARCA

SANTA FE DE BOGOTA D.C.

## SECCION ESPECIFICA

Urgencia de salud o dirección de la casa donde ocurrió el nacimiento

CENTRO POLICLINICO DEL OLAYA

Horas 0 2

Minutos 4 5

Edad 0 POSitivo

Documento de identificación (clase y número)

CERTIFICADO DE NACIDO VIVO

Documento de identificación (clase y número)

DR. RODRIGO ARGUELLO

16594

APELLIDO(S) Y NOMBRE(S) DE LA MADRE (apellidos de soltera)

MONTAÑO

CUBILLOS

MARIA GLADYS

3 1 Años

Documento de identificación (clase y número)

C.C. No. 39.793.299 USME

Nacionalidades

COLOMBIANA

Dirección domiciliar

Carrera 55 No. 87-29

APELLIDO(S) Y NOMBRE(S) DEL PADRE

GARCIA

GARCIA

RODRIGO

3 5 Años

Documento de identificación (clase y número)

C.C. No. 12.230.447 PITALITO

Nacionalidades

COLOMBIANA

Dirección domiciliar

Carrera 55 No. 87-29

APELLIDO(S) Y NOMBRE(S)

GARCIA GARCIA RODRIGO

Dirección (dirección o municipio)

Carrera 55 No. 87-29

Documento de identificación (clase y número)

C.C. No. 12.230.447 PITALITO

Firma

Rodrigo Garcia

APELLIDO(S) Y NOMBRE(S)

Documento de identificación (clase y número)

APELLIDO(S) Y NOMBRE(S)

Documento de identificación (clase y número)

Año 1 9 9 9

Mes 0 7

Día 2 9

CELESTINO RODRIGUEZ SERRERA

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **39.793.299**  
**MONTAÑO CUBILLOS**

APELLIDOS  
**MARIA GLADYS**

NOMBRES

FIRMA



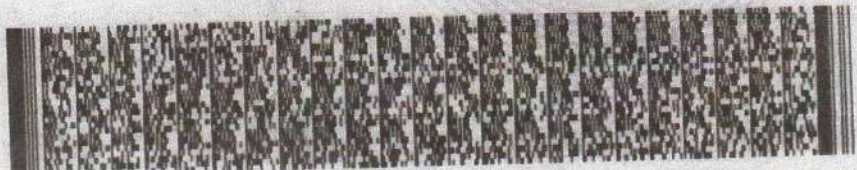
FECHA DE NACIMIENTO **11-MAR-1968**  
**SESQUILE**  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.48** **O+** **F**  
ESTATURA G.S. RH SEXO

**24-MAR-1987 BOGOTA D.C.**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



0000471809A 1 1310015225



Bogotá, D.C, Julio 25 de 2021

Referencia: Radicación N° 2021 - 752193

**EL GERENTE COMERCIAL Y DE ATENCION AL USUARIO DE LA UAECD****CERTIFICADO:**

Que consultado el Sistema Integrado de Información Catastral S.I.I.C

**RODRIGO GARCIA****CC 12230447**

Se encontró inscrito en el archivo magnético de la U.A.E.C.D. como propietario(a), de bienes inmuebles en el Distrito Capital.

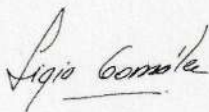
Adjunto (1) certificado(s) con la información correspondiente

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No 070/2011 del IGAC.

**MAYOR INFORMACIÓN:** <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias>,

Punto de servicio:

SuperCADE. Tel. 2347600 Ext 7600

**LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ****GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO**

\* Para verificar su autenticidad, ingresar a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 14E6AE181621

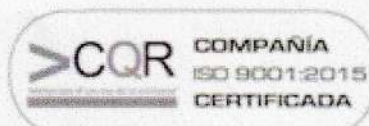
**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - info: Línea 195

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

Certificado No. SG-2020004574





## Certificación Catastral

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

Directiva presidencial N0.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Fecha:

25/07/2021

Radicación No.:

752193

## Información jurídica

| Número Propietario       | Nombres y apellidos | Tipo de documento | Número de documento | % de Coopropiedad | Calidad de inscripción |
|--------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------------|
| 1                        | RODRIGO GARCIA      | C                 | 12230447            | 100               | S                      |
| Total de propietarios: 1 |                     |                   |                     |                   |                        |

## Documento soporte para inscripción

| Tipo       | Número | Fecha      | Ciudad | Despacho | Matrícula Inmobiliaria |
|------------|--------|------------|--------|----------|------------------------|
| PARTICULAR | 1      | 01/01/2000 | ****   | 01       | 050S00000000           |

## Información Física

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

CL 93B SUR 18A 94 MJ - Código postal 111961

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

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 002595 08 16 001 00000  
CHIP: AAA0180MYZE  
Número Predial: 110010125199500080016501000000

Destino Catastral: 01 RESIDENCIAL  
Estrato: 1 Tipo de Propiedad: PARTICULAR

Uso: 001 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS

Total área de terreno (m2) .00  
Total área de construcción 44.75

## Información Económica

| Años | Valor Avalúo | Año de Vigencia |
|------|--------------|-----------------|
| 1    | \$10,189,000 | 2021            |
| 2    | \$10,124,000 | 2020            |
| 3    | \$1,035,000  | 2019            |
| 4    | \$1,020,000  | 2018            |
| 5    | \$4,860,000  | 2017            |
| 6    | \$4,117,000  | 2016            |
| 7    | \$4,274,000  | 2015            |
| 8    | \$4,088,000  | 2014            |
| 9    | \$1,774,000  | 2013            |
| 10   | \$4,167,000  | 2012            |

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanciona los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

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

EXPEDIDA A LOS 25 DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2021

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ

GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN AL USUARIO

\* Para verificar su autenticidad, ingresar a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co). Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 14E6AE181621

## Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 2347600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



Certificado No. SG-2020004574





AÑO GRAVABLE

2021

Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

21016632091

101



Formulario

Número:

2021301010001175551

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0180MYZA 2. DIRECCIÓN CL 93B SUR 18A 94 3. MATRICULA INMOBILIARIA 050S00000000

## B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO CC 5. No. IDENTIFICACIÓN 12230447 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL RODRIGO GARCIA GARCIA 7. % PROPIEDAD 0 8. CALIDAD 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN CL 93B SUR 18A 94 M.J. 10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C. (Bogotá,

## 11. Y OTROS

## C. LIQUIDACIÓN PRIVADA

12. AVALUO CATASTRAL 0 13. DESTINO HACENDARIO 51-RESIDENCIALES URBANOS Y 14. TARIFA 0 15. % EXENCIÓN 0 16. % EXCLUSIÓN 0 17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 0 18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0 19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 0

|                                            |    | HASTA 31/12/9999 (dd/mm/aaaa) | HASTA (dd/mm/aaaa)             |
|--------------------------------------------|----|-------------------------------|--------------------------------|
| 20. SANCIÓN                                | VS | 0                             |                                |
| D. SALDO A CARGO                           |    |                               |                                |
| 21. TOTAL SALDO A CARGO                    | HA | 0                             |                                |
| E. PAGO                                    |    |                               |                                |
| 22. VALOR A PAGAR                          | VP | 0                             |                                |
| 23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO              | TD | 0                             |                                |
| 24. DESCUENTO ADICIONAL                    | DA | 0                             |                                |
| 25. INTERÉS DE MORA                        | IM | 0                             |                                |
| 26. TOTAL A PAGAR                          | TP | 0                             |                                |
| F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO               |    |                               |                                |
| Aporte voluntariamente un 10% adicional al | SI | NO                            | X Mi aporte debe destinarse al |
| 27. PAGO VOLUNTARIO                        | AV | 0                             |                                |
| 28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO              | TA | 0                             |                                |

SERIAL AUTOMÁTICO DE  
TRANSGACCIÓN (SAT)

SEILLO

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE

2021

Declaración de Autoliquidación  
Electrónica con Asistencia  
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

21016632091

101



Formulario

Número:

2021301010001175551

Código QR  
Indicaciones de  
uso al respaldo

## A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0180MYZA 2. DIRECCIÓN CL 93B SUR 18A 94 3. MATRICULA INMOBILIARIA 050S00000000

## B. TOTAL A PAGAR

HASTA 31/12/9999 (dd/mm/aaaa) HASTA 31/12/9999 (dd/mm/aaaa) 4. SIN APOORTE VOLUNTARIO 0 5. CON APOORTE VOLUNTARIO

## C. FIRMA DEL DECLARANTE

FIRMA NOMBRES Y APELLIDOS C.C. C.E. No

## D. MARQUE LA FECHA DE PAGO

☐ HASTA 31/12/9999 (dd/mm/aaaa)

(415)7707202600856(8020)21016632091902348629(3900)00000000000000(98)null

SERIAL AUTOMÁTICO DE  
TRANSGACCIÓN (SAT)

SEILLO













REDMI NOTE 9  
AI QUAD CAMERA





**Reconocimiento de personería Jurídica - Publicación vallas Proceso No. 2020-415**

veleze50 Velez <efvelez50@gmail.com>

Mar 5/10/2021 11:14 AM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; veleze50 Velez <efvelez50@gmail.com>

Cordial saludo Señora Jueza.

Por medio del presente mail y como lo alude en el asunto, me permito de manera respetuosa solicitar reconocimiento de personería jurídica y continuar el impulso procesal dentro del proceso que a continuación relaciono con las siguientes características:

**Rad:** proceso de pertenencia No. **11001310303620200041500**

Naturaleza proceso: Declarativo de pertenencia.

Demandante: CONSUELO DEL PILAR Y OTROS.

Demandado: ARQUIMIDES VANEGAS BAQUERO.

Agradezco la atención prestada y quedo atento a sus comentarios.

Atentamente;

**Edwin Felipe Vélez Cuervo**

**T.P 264350 del C.S. de la J.**

**Correo electrónico:** [efvelez50@gmail.com](mailto:efvelez50@gmail.com)

**Celular:** 310 5584129

**Abogado Contratista Fondo de Desarrollo Local Alcaldía Local de Ciudad Bolívar FDLCB.**





**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 110013103036 2020 00415 00.**

Se procede a resolver el recurso de reposición, y subsidiario de apelación, promovido por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto calendarado 17 de noviembre de 2021, por medio del cual, en aplicación de la figura del desistimiento tácito previsto en el artículo 317 del Código General del Proceso se decretó la terminación del proceso.

El recurrente solicitó la revocatoria de la providencia, bajo el argumento que el 5 de octubre de 2021 solicitó no sólo el reconocimiento de personería, sino además se allegaron las fotografías de la publicación de las vallas en archivo PDF; y nuevamente en memorial de 11 de octubre siguiente acató lo dispuesto por el Despacho, sumado a ello sostuvo que se nombró curador respecto de una persona que no es sujeto procesal, eso es, al causante Luis Emiro Gutiérrez Montañez.

### **CONSIDERACIONES**

**1º)** En relación con la viabilidad de decretar el desistimiento tácito, el numeral 1º del artículo 317 del Código General del Proceso consagra: *“Cuando para continuar el trámite de la demanda, el llamamiento en garantía, de un incidente o de cualquiera otra actuación promovida a instancia de parte, se requiera el cumplimiento de una carga procesal o de un acto de la parte que haya formulado aquélla o promovido estos, el juez ordenará cumplirlo dentro de los treinta días siguientes mediante providencia que se notificará por estado.*

*Vencido dicho término sin que quien haya promovido el trámite respectivo cumpla la carga o realice el acto de parte ordenado, el juez tendrá por desistida tácitamente la respectiva actuación y a sí lo declarará en providencia en la que además impondrá condena en costas”.*

2º) Sentado lo anterior, se advierte desde ya que la decisión habrá de revocarse, con las razones que a continuación se exponen:

**2.1.** En primer lugar, se destaca, que el requerimiento del canon antes citado, sólo procede en el evento en que, para continuar el proceso, se encuentre pendiente actuación o carga procesal a cargo de la parte que formuló la demanda.

En ese contexto, se observa que en efecto, en el proceso hace falta notificar a las personas indeterminadas, para lo cual sin lugar a dudas debe allegarse como presupuesto previo, la fotografías que acrediten la instalación de la valla, como bien se requirió, pero además se evidencia, que también debe notificarse al demandado Vanegas Baquero Arquímedes, sin embargo, para su enteramiento, en el auto que se admitió la demanda, se precisó que previo a ordenar su emplazamiento era menester oficiar al RUNT S.A. para indagar acerca de su paradero, gestión que hasta el momento no ha cumplido la secretaría del Despacho, por lo tanto, no era viable requerir en los términos del artículo 317 *ibídem*, ni mucho menos terminar el proceso con fundamento en dicha norma, pues se insiste, la competencia para impulsar el asunto no recaía exclusivamente en los demandantes.

**2.1.** En segundo lugar, y sumado a lo anterior, se considera que en el asunto no se encuentran configurados los requisitos para disponer la terminación; al respecto, nótese que el requerimiento de allegar las fotografías que acrediten la instalación de la valla, fue ordenado en auto de 31 de agosto de 2021, notificado por estado el 1º de septiembre de 2021, lo que implica que el término para dar cumplimiento a dicha disposición vencía el 13 de octubre de 2021; plazo que se interrumpió el 5 y 11 de octubre del mismo año, pues en dichas fechas el apoderado demandante, no sólo pidió se le reconociera personería en el asunto, sino que además informó el fallecimiento de uno de los demandantes y allegó fotografías acreditando el cumplimiento de la instalación de la valla, en algunos de los inmuebles, estructurándose así la regla

establecida en el literal c) del artículo 317 de la codificación citada, según la cual, *“cualquier actuación, de oficio o a petición de parte, de cualquier naturaleza, interrumpirá los términos previstos en este artículo”*.

Es de resaltar, que la figura del desistimiento tácito sanciona exclusivamente la inactividad y la actitud pasiva de las partes ante la suspensión injustificada del proceso y acá no se evidencia la incuria de la parte actora, por el contrario, se advierte que dicho extremo procesal ha sido diligente, punto en el que se destaca, que el hecho de que no se hubiesen aportado todas las vallas, no traducen una actitud pasiva de la parte actora, por ello no era viable aplicar el artículo 317 *ibídem*.

Por lo anterior, se impone revocar la providencia objeto de reparo, para en su lugar, continuar con el trámite procesal que en derecho corresponde.

Por contera, el Juzgado, **RESUELVE**

**ÚNICO: REVOCAR** el proveído el 17 de noviembre de 2021 de conformidad con las anteriores consideraciones, para en su lugar, continuar con el trámite del proceso, acorde con la providencia de esta misma fecha.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C</b></p> <p>La anterior providencia se notifica por estado No. <b>07</b><br/><b>Hoy 24 de febrero de 2022</b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M</p> <p><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 036**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8fb3b2a477e7026b326d062396c743c0cb9d1e7757efcd00a105c05ffe3fbff**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:51 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

---

**Bogotá, D.C.**, veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No.** 110013103036 2020 00415 00.

Con la finalidad de continuar con el trámite del asunto, se **DISPONE**:

1. Se requiere a la secretaría para que proceda acorde con lo dispuesto en el inciso 5° del auto calendado 25 de enero de 2021 (archivo 4).
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 132 del Código General del Proceso, establece que el juez debe ejercer el control de legalidad con el fin de corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, norma que a la que debe darse aplicación, en la medida que en el presente asunto se designó curador, sin tener en cuenta, que en el asunto no se habían cumplido la totalidad de cargas establecidas en el numeral 7° del canon 375 *ibídem*; amén de ello, se designó respecto de una persona que no es parte del proceso, esto es, de Luis Emiro Gutiérrez Montañez, en consecuencia **SE DECLARA SIN VALOR NI EFECTO** los incisos 1 a 3 del auto de 20 de abril de 2021, el auto de 22 de junio siguiente y el inciso 1° del auto de 31 de agosto del año pasado.
3. El registro civil de defunción del demandante Rodrigo García García, obre en autos y póngase en conocimiento de las partes para los fines legales a que haya lugar (fl.8, archivo 28).
4. Se reconoce como sucesora procesal del causante antes mencionado a la señora MILEIDY GARCÍA MONTAÑO (fl.10, *ibídem*). Se le pone de presente, que de conformidad con el artículo 68 del Código General del Proceso, la acción continuará a favor de los sucesores reconocidos en este asunto y en el estado en que se encuentra.



5. Se reconoce personería al abogado Edwin Felipe Vélez Cuervo como apoderado judicial del demandante en comento, en los términos y para los fines del poder conferido.

6. Se requiere a la parte demandante para que allegue legible las fotografías de las vallas instaladas por los demandantes Consuelo del Pilar y Benjamín Cangrejo, María Angélica Ruíz y Rodrigo García García, para que se corrija la valla relativas a las pretensiones Wilson Salcedo Tafur como quiera que la dirección no corresponde a la mencionada en la demandada y se aporten las relativas a las pretensiones de los demandantes William Rincón González, Yensuri Angélica Sánchez González, Jenny Lorena García Parga, Mónica García Parga, y Jhon Fredy Ceballos García.

7. Agréguese a los autos las fotografías que se aportaron para dar cumplimiento artículo 375-7 del C.G.P., visibles en el archivo 30 del expediente digital respecto de los inmuebles que pretende prescribir los demandantes Felix Antonio García García, Ana Aidu Moreno Gil, José Francisco Díaz Jiménez, Jorge Rusinque, Nicasia Castañeda, Luis Francisco Velasco Olaya, Alba Lucia Téllez Téllez, Martha Liliana Perdomo, Belcy Telles Telles, Yerli Yamile Moncada Clavijo, Nelson Ríos Medina, Lizzeth Yobana Cupitra, Nery Polania Arciniegas, Claudia Patricia Cruz, Luis Jorge Farfan, Ana Beatriz Sanabria Bermúdez, Wilson Javier Forero Benítez, Yolaida Pérez Pérez, Martha Rosio Gutiérrez Ayala. . Se advierte a la parte, que las mismas deben permanecer instaladas como mínimo hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **037c1dc27b769a2df014c95f2ba7cde46bc130ffea2194ec08890325e3d8eedd**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:51 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00059 00**

Como quiera que la liquidación de crédito elaborada por el demandante se encuentra ajustada a derecho, el Despacho le imparte su aprobación de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,<br/>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M</b><br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **66a25f7c6531eb8d8397b5d6babd7235b9e9d4d7cf50be7bbcb4755a5228e5c7**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:52 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00250 00**

Como quiera que la liquidación de crédito elaborada por el demandante se encuentra ajustada a derecho, el Despacho le imparte su aprobación de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

En igual sentido, verificada la liquidación de costas elaborada por la secretaría, se imparte su aprobación en los términos que establece el canon 366 de la obra en cita.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,<br/>D.C</b></p> <p>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b></p> <p>Hoy <b><u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M</p> <p><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/>Secretario</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Firmado Por:

Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0a690b0a31cd970c46f6d05715ab6660eab391ebb109a41716299c43f70e7d61**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:53 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>





**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00514 00**

Se decide sobre la admisión de la **ACCION VERBAL** promovida por LUZ AMPARO OSPINA MONTERO y ALEJANDRO SABARAIN DIAZ OJEDA, en contra de DORA NANCY DÍAZ OJEDA, ANIBAL ENRIQUE DIAZ OJEDA, GILBERTO DIAZ OJEDA, ELMAN AUGUSTO DIAZ OJEDA, ANA JULIETA DIAZ OJEDA, BEATRIZ BERNARDA DIAZ OJEDA, CLAUDIA ESTHER DIAZ OJEDA y FRANCISCO JAVIER DÍAZ OJEDA, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- 1.- La solicitud de Acción Verbal antes referenciada correspondió por reparto a éste despacho, en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- 2.- Previenen los actores, que mediante el proceso verbal, se debe disponer la venta en pública subasta del bien común, para repartir su producto entre los comuneros.
3. La petición, reúne los requisitos exigidos por el Art. 406 del código General del Proceso, Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, dictado por el Consejo Superior de la Judicatura.
4. Este despacho tiene competencia por mandato del art. 20 del Cgp.

Por tal motivo se;

**RESUELVE:**

Reunidos los requisitos legales ADMÍTASE la demanda presentada por LUZ AMPARO OSPINA MONTERO y ALEJANDRO SABARAIN DIAZ OJEDA, en contra de DORA NANCY DÍAZ OJEDA, ANIBAL ENRIQUE DIAZ OJEDA, GILBERTO DIAZ OJEDA, ELMAN AUGUSTO DIAZ OJEDA, ANA JULIETA



DIAZ OJEDA, BEATRIZ BERNARDA DIAZ OJEDA, CLAUDIA ESTHER DIAZ OJEDA y FRANCISCO JAVIER DÍAZ OJEDA.

Imprímasele a este asunto el trámite correspondiente al PROCESO VERBAL previsto en el artículo 406 del Código General del Proceso.

De la demanda y sus anexos, así como del dictamen rendido por el perito a voces del artículo 228, córrase traslado a la parte demandada por el término legal de diez (10) días.

Notifíquese a la parte ejecutada, bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 806 de 2020 y, respetando los principios procedimentales consagrados en el Código General del Proceso

Se reconoce personería adjetiva a ALBA MERCEDES VILLAMIL MARTINEZ como apoderado judicial de la parte actora en los términos y para los efectos del poder conferido.

Inscríbese la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, respecto del bien objeto de división.- Ofíciase

Teniendo en cuenta que el presente asunto es tramitado en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, se advierte a las partes, que todos los requerimientos, solicitudes y, actos procesales, deben ser materializados por medios electrónicos, y aquellos que deban ser presentados para el proceso, en las debidas oportunidades, dirigiéndolos a la siguiente dirección de correo electrónico: [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

En consecuencia, los canales digitales que serán usado por las partes, corresponderán a los registros inscritos en el libelo genitor, so pena de incurrirse en causales de nulidad.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
Juez



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

---

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M**  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bde1b60cc8894302b360d4aa665438b52aa3dabea2dc4990ef0da2c372355b8a**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:29 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00516 00**

Se decide sobre la admisión de la **ACCION VERBAL** promovida por DIANA MARCELA CONTRERAS ALFARO, ALEXANDER HERNANDEZ CHOLO y GABRIELA HERNÁNDEZ CONTRERAS, contra CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- 1.- La solicitud de Acción verbal antes referenciada correspondió por reparto a este despacho, en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- 2.- La petición, reúne los requisitos exigidos por el Art. 368 del código General del Proceso, Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, dictado por el Consejo Superior de la Judicatura.
3. Este despacho tiene competencia por mandato del art. 20 del Cgp.

Por tal motivo se;

**RESUELVE:**

Reunidos los requisitos legales ADMÍTASE la demanda verbal de responsabilidad civil presentada por DIANA MARCELA CONTRERAS ALFARO, ALEXANDER HERNANDEZ CHOLO y GABRIELA HERNÁNDEZ CONTRERAS, contra CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR.

Imprímasele a este asunto el trámite correspondiente al PROCESO VERBAL previsto en el artículo 368 y s.s. del Código General del Proceso.

De la demanda y sus anexos córrase traslado a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días.



Notifíquese a la parte ejecutada, bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 806 de 2020 y, respetando los principios procedimentales consagrados en el Código General del Proceso

Se reconoce personería adjetiva a NELSON HERNANDEZ CHOLO como apoderado judicial de la parte actora en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se advierte a las partes, que todos los requerimientos y solicitudes y, actos procesales, deben ser materializados por medios electrónicos, y aquellos que deban ser presentados para el proceso, en las debidas oportunidades, dirigiéndolos a la siguiente dirección de correo electrónico: [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

En consecuencia, los canales digitales que serán usados por las partes, corresponderán a los registros inscritos en el libelo genitor, so pena de incurrirse en causales de nulidad.

### NOTIFÍQUESE

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**

**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a39d78980e569e70f5f2e61a612f3ade9ed92afcde5e6c5f61dc51eb12808370**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:30 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**





**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00523 00**

De conformidad con el artículo 590 del Cgp., se decreta como medida cautelar la inscripción de la demanda, en el folio de matrícula No.50C-424320.

Por secretaría, líbrese el oficio correspondiente.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M**  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Código de verificación: **912f639586e0532b52bb32c7401c36696a23ff3a4bd384a2fc3b31a4a67afc6d**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:31 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00523 00**

Se decide sobre la admisión de la **ACCION VERBAL** promovida por RAMIRO SANCHEZ OLARTE y LUZ JACKELINE SANCHEZ OLARTE, contra HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MANUEL EDUARDO SANCHEZ CUBIDES, ANA RITA OLARTE DE SANCHEZ y MARTHA NELIDA SANCHEZ OLARTE, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- 1.- La solicitud de Acción verbal antes referenciada correspondió por reparto a este despacho, en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- 2.- La petición, reúne los requisitos exigidos por el Art. 368 del código General del Proceso, Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, dictado por el Consejo Superior de la Judicatura.
3. Este despacho tiene competencia por mandato del art. 20 del Cgp.

Por tal motivo se;

**RESUELVE:**

Reunidos los requisitos legales ADMÍTASE la demanda verbal de simulación presentada por RAMIRO SANCHEZ OLARTE y LUZ JACKELINE SANCHEZ OLARTE, contra HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MANUEL EDUARDO SANCHEZ CUBIDES, ANA RITA OLARTE DE SANCHEZ y MARTHA NELIDA SANCHEZ OLARTE.

Imprímasele a este asunto el trámite correspondiente al PROCESO VERBAL previsto en el artículo 368 y s.s. del Código General del Proceso.

De la demanda y sus anexos córrase traslado a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días.



Notifíquese a la parte ejecutada, bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 806 de 2020 y, respetando los principios procedimentales consagrados en el Código General del Proceso

Se reconoce personería adjetiva a HUMBERTO LADINO SANDOVAL como apoderado judicial de la parte actora en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se advierte a las partes, que todos los requerimientos y solicitudes y, actos procesales, deben ser materializados por medios electrónicos, y aquellos que deban ser presentados para el proceso, en las debidas oportunidades, dirigiéndolos a la siguiente dirección de correo electrónico: [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

En consecuencia, los canales digitales que serán usados por las partes, corresponderán a los registros inscritos en el libelo genitor, so pena de incurrirse en causales de nulidad.

## NOTIFÍQUESE (2)

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**

**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6f38293de6a5a230dcd887df1e136b84f0196ac24d1c76af4eb2c21c83030731**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:31 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00536 00**

Teniendo en cuenta que la parte interesada no subsana la demanda en los términos establecidos por esta sede judicial, pues, no acreditó la caución judicial, procede su rechazo.

Téngase en cuenta que el propósito de flexibilizar la conciliación extrajudicial, es que se acuda ante el Juez en busca de una medida efectiva, la cual, por expresa disposición legal, sólo es valorada cuando está el presupuesto de que trata el artículo 590 del Código General del Proceso, esto es, la caución.

Esto significa, que si bien el requisito de procedibilidad ya no se entiende con el documento de "*conciliación extrajudicial*", si lo está, por aplicación del artículo 90.1 del texto procesal, en consonancia con el 590, en aquel que solicitó este Juzgado. Mírese, que la medida es escuchada si se allega la caución judicial, a efectos de ser decreta.

De aceptarse lo contrario, lo discurrido en el escrito de subsanación se convertiría en un comportamiento generalizado por parte de los usuarios de la administración de justicia, eludiendo con una simple solicitud, tal requisito.

Así las cosas, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del C.G.P., se:

**RESUELVE:**

**Primero:** Rechazar la demanda.

**Segundo:** Ordenar por secretaría, se hagan las anotación pertinentes en el Sistema de Información Judicial Siglo XXI, y se descargue el expediente digital del On Drive.





En caso de existir piezas físicas que deban ser entregadas a la parte demandante, coordínese la gestión administrativa para cumplir con la misma, siguiendo los protocolos previstos por el Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6be518224b66e4abcdaaf1c2dccf52e134f507c0ab844bd32eb7db3da6aee54f**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:32 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00546 00**

Obre en autos el acuerdo conciliatorio allegado por el demandante, empero, el mismo no será tenido en cuenta en los términos allí indicados, pues, el mérito de las sentencias judiciales no es conciliable en los términos pactados, esto es, anticipar el sentido del fallo, dado que ello corresponde a la valoración jurídica de la pretensión y responde al criterio judicial del fallador -Principio de Autonomía Judicial-.

Por consiguiente, se insta a la parte demandante, proceda con el enteramiento del extremo convocado, o en su defecto arrime al proceso escrito que satisfaga los requisitos de que trata el artículo 301 del Código General del Proceso.

Se dispone que por secretaria proceda a notificar a los demandados conforme el decreto 806 de 2020 en los correos enunciados en el escrito surtido ante el centro de conciliación, el termino se contabilizara una vez remitido el link del expediente.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,<br/>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M</b><br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 036**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1e7adf31d50e3e8884cdadb9b5383d6a30eda959b6407951678d5e61ddad8e6c**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:33 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00550 00**

Teniendo en cuenta que, dentro del término, la parte interesada no subsana la demanda en los términos establecidos por esta sede judicial, pues, no acreditó la caución judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del C.G.P., se:

**RESUELVE:**

**Primero:** Rechazar la demanda.

**Segundo:** Ordenar por secretaría, se hagan las anotaciones pertinentes en el Sistema de Información Judicial Siglo XXI, y se descargue el expediente digital del On Drive.

En caso de existir piezas físicas que deban ser entregadas a la parte demandante, coordínese la gestión administrativa para cumplir con la misma, siguiendo los protocolos previstos por el Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **837c118a22727f7dbaf6a7913269a14d6b7b676bfcacbf37cd6a7de2900a2206**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:33 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2021 00553 00**

Teniendo en cuenta que, dentro del término, la parte interesada no subsana la demanda en los términos establecidos por esta sede judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del C.G.P., se:

**RESUELVE:**

**Primero:** Rechazar la demanda.

**Segundo:** Ordenar por secretaría, se hagan las anotaciones pertinentes en el Sistema de Información Judicial Siglo XXI, y se descargue el expediente digital del On Drive.

En caso de existir piezas físicas que deban ser entregadas a la parte demandante, coordínese la gestión administrativa para cumplir con la misma, siguiendo los protocolos previstos por el Consejo Superior de la Judicatura.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**



**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **85bec4b2f89bcd6aa106071bb348195c2bf279c3de7a4c739abd93d5982c9dfb**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:34 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 110013103036 2021 00143 00**

Se procede a resolver el recurso de reposición, y subsidiario de apelación, formulado por la parte incidentada contra el auto calendado 17 de noviembre de 2021, mediante el cual, se dejó sin valor ni efecto el auto de 28 de septiembre pasado y se rechazó de plano la petición de nulidad incoada por la parte demandada, al verificarse que el vicio denunciado se encontraba saneado (archivo 06, cuaderno 2).

Esgrimió el recurrente, que en el asunto no se estructuró el fenómeno del saneamiento de la nulidad, como quiera que la solicitud de nulidad fue la primera actuación que se presentó en el litigio, es decir, una vez se produjo el hecho generador de la invalidez; sumado a ello sostuvo que, aunque contestó la demanda, lo cierto es que la demandada quedó imposibilitada de ejercer su derecho a la defensa y contradicción al desconocer en su integridad el proceso.

La parte demandante, guardó silencio.

### **CONSIDERACIONES**

**1.** Por sabido se tiene que el legislador incluyó varias causales generadoras de vicios con entidad suficiente para que sea declarada la nulidad procesal, todo con miras a permitir que las actuaciones judiciales se desarrollen y mantengan dentro del cauce que es debido.

En ese orden, los artículos 133 y 134 del Código General del Proceso contemplan los eventos taxativos y excepcionales que pueden conducir al juzgador a declarar la nulidad del proceso, en todo o en parte, y además estableció la oportunidad y trámite para alegar las causales de nulidad.



De igual forma, el artículo preceptúa los requisitos para alegar la nulidad, estableciendo en su inciso final, que este tipo de solicitudes se rechazara cuando *“se proponga después de saneada”*, fenómeno que se estructura *“cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa”*.

2. En el asunto que ocupa la atención del Despacho, independiente de la irregularidad denunciada por el extremo demandado como causal de nulidad, esto es, que hubo indebida notificación por cuanto no se relacionó adecuadamente el tipo de proceso en las diligencias de notificación, debe decirse, que habiéndose surtido el enteramiento de la demanda a la convocada, en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020, el día 2 de julio de 2021, la parte convocada oportunamente contestó la demanda, pronunciándose respecto de cada uno de los hechos y las pretensiones de la demanda, paralelamente formuló excepciones de mérito y pidió las pruebas que consideró pertinentes.

Por lo tanto, se insiste, si se configuró o no la invalidez, lo cierto es que el presunto vicio no menguó el propósito de la actuación de notificación, ni vulneró el derecho de defensa, como quiera que además de que se acreditó que a la demandada se le remitieron los documentos legales, la recurrente pudo en término legal formular los medios exceptivos que consideró pertinentes, en conclusión, las diligencias que se remitieron para vincular a la convocada, cumplió su finalidad, que no era otra diferente que notificar a las partes el auto admisorio de la demandada, por lo que no quedaba otro camino que rechazar la solicitud de nulidad.

Puestas de este modo las cosas, se colige que en la providencia recurrida no se encuentra yerro alguno, motivo por el cual se mantendrá en todas sus partes.

**Por lo expuesto se RESUELVE:**

**PRIMERO:** MANTENER incólume el auto adiado el 17 de noviembre de 2021.



Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia

**SEGUNDO:** Con apoyo en lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 321 del Código General del Proceso, en el **EFFECTO DEVOLUTIVO**, y para ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, **CONCÉDASE EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto subsidiariamente por la parte recurrente. Para el efecto, el interesado ha de acatar lo previsto en el inciso 1° del numeral 3° del artículo 322 *ejúsdem*. De igual forma, al tenor del artículo 324 *ibídem*, y dado el Estado de Emergencia Sanitaria, que impone el aislamiento preventivo, obligatorio e inteligente, por secretaría procédase de conformidad con el artículo 326 *ejusdem*, oficiándose y remitiéndose a la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, el archivo digital, para surtir el recurso de alzada.

Cumplido lo anterior vuelva al despacho para resolver lo que en derecho corresponda.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**

**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BOGOTÁ, D.C**

La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las  
8:00 A.M

**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario

Firmado Por:

Maria Claudia Moreno Carrillo

**Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fceedfbd5606f233281c8defe74ee90d7550f61c0ea4072e443e21db5788192**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:34 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

**Bogotá, D.C.,** veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**Proceso No. 110013103036 2021 00232 00.**

A la vista el escrito aportado por el extremo demandante (ver archivo 23), el Juzgado dispone:

**1°.-** Previo a ordenar el emplazamiento de la sociedad BILBAO GLOBAL BROKER S.A.S., se requiere a la sociedad ejecutante para que intente su notificación en la dirección física de la entidad ejecutada, reportada en el certificado de existencia y representación, así como en la dirección electrónica de notificaciones, esto es, `andrea.cano@bilbaobrokers.com`

**2° -** Por secretaría, y con el fin de vincular a las diligencias al señor HECTOR JULIO SANCHEZ TORRES requiérase al Registro Único Nacional de Transporte – Concesión RUNT S.A. y al Ministerio de Seguridad Social, con la finalidad que procedan a cumplir con lo ordenado en el inciso 2° del auto de 3 de noviembre de 2021, de igual forma, Oficiese a COMPENSAR EPS en los términos del evocado inciso.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**

La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M

**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**



**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **769d7a1c2d73c2d99b901a6a6129faa7a112f3b3e79c6038aaff8f29e884d500**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:35 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Proceso No. 110013103036 2021 00411 00.

Revisado el expediente, se **DISPONE**:

Se reconoce personería al abogado RAMIRO CUBILLOS VELANDIA como apoderado judicial de la sociedad Matriz Evolution S.A.S., en los términos y para los efectos del poder conferido.

Sin entrar en mayores consideraciones frente al recurso formulado contra el auto calendado 28 de septiembre de 2021, se observa, como lo afirma el censor, que no era viable librar mandamiento de pago en contra de las sociedades Evolution Thechnologies Group S.A.S. y Matrix Evolution S.A.S., como quiera que para el 7 de septiembre de 2021, fecha en que se radicó la demanda<sup>1</sup>, aquéllas personas jurídicas había sido admitidas en proceso de reorganización, lo que sucedió el 2 y el 22 de julio de ese mismo año<sup>2</sup>, respectivamente; ello en la medida que así lo prohíbe el artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, al estipular, que “[a] partir de la fecha de inicio del proceso de reorganización **no podrá admitirse** ni continuarse demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro en contra del deudor”, precepto que incluso dispone que las actuaciones emitida en contravención de lo allí dispuesto acarrea nulidad.

Así las cosas, se hace necesario, modificar, adicionar y revocar la decisión cuestionada, en la forma que a continuación se plasma:

Por lo anterior se RESUELVE:

o

1º) MODIFICAR el ordinal 1.1. del auto de 28 de septiembre de 2021, el cual quedará así:

---

<sup>1</sup> Archivo 05Secuencia21830

<sup>2</sup> Ver Consecutivo 17

*“1.1.- Por el pagaré 900403435-5 en contra de ÁLVARO SANTAMARIA HERNÁNDEZ, por las siguientes cantidades de dinero:”*

2º) ADICIONAR un numeral en el ordinal 1.1. del auto censurado, para disponer:

*“1.1.4. NEGAR librar orden de pago respecto a las sociedades MATRIX EVOLUCIÓN SAS y EVOLUTION TECHNOLOGIES GROUP SAS, en relación con las sumas de dinero contenidas en el pagaré 900403435-5, como quiera que, al encontrarse aquellas entidades admitidas en proceso de organización, por expresa disposición del artículo 20 de la Ley 1116 de 2020, no puede admitirse en contra de aquéllas demanda de ejecución alguna.*

3º) REVOCAR los numerales 1.2., 1.2.1, 1.2.2. y 1.2.3. para en su lugar disponer:

*“1.1.4. NEGAR librar orden coactiva respecto a las sociedades MATRIX EVOLUCIÓN SAS y EVOLUTION TECHNOLOGIES GROUP SAS, en relación con las sumas de dinero contenidas en el pagaré 900403435-2, como quiera que al encontrarse aquellas entidades admitidas en proceso de organización, por expresa disposición del artículo 20 de la Ley 1116 de 2020, no puede admitirse en contra de aquéllas demanda de ejecución alguna.*

4º) DISPONER el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este asunto en relación con los bienes de las sociedades MATRIX EVOLUCIÓN SAS y EVOLUTION TECHNOLOGIES GROUP SAS.

5º) ABSTENERSE de admitir o tramitar procesos de ejecución que eventualmente se llegaren a presentar contra de MATRIX EVOLUCIÓN SAS y EVOLUTION TECHNOLOGIES GROUP SAS. Por secretaria verifíquese esta eventualidad.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

MGJ

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado No. **07**  
**Hoy 23 de febrero de 2022**, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cd06a0b06893f9253ef934d9055d8a0738965684735661c649a6a45e59a5775b**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:35 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00003 00**

Se decide sobre la admisión de la **ACCION VERBAL** promovida por SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A. – OPAIN S.A. en contra de VERTICAL DE AVIACION S.A.S EN REORGANIZACIÓN y CENTRO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE HELICOPTEROS RUSOS CMR S.A.S, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- 1.- La solicitud de Acción verbal antes referenciada correspondió por reparto a éste despacho, en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- 2.- La petición, reúne los requisitos exigidos por el Art. 368, 384 y 385 del código General del Proceso, Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, dictado por el Consejo Superior de la Judicatura.
3. Este despacho tiene competencia por mandato del art. 20 del Cgp.

Por tal motivo se;

**RESUELVE:**

Reunidos los requisitos legales ADMÍTASE la demanda presentada por SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A. – OPAIN S.A. en contra de VERTICAL DE AVIACION S.A.S EN REORGANIZACIÓN y CENTRO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE HELICOPTEROS RUSOS CMR S.A.S.

Imprímasele a este asunto el trámite correspondiente al PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA previsto en el artículo 368 del Código General del Proceso.



De la demanda y sus anexos córrase traslado a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días.

Notifíquese a la parte ejecutada, bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 806 de 2020 y, respetando los principios procedimentales consagrados en el Código General del Proceso

Se reconoce personería adjetiva a JORGE ANDRÉS VALENCIA CORTÉS como apoderado judicial de la parte actora en los términos y para los efectos del poder conferido.

Teniendo en cuenta que el presente asunto es tramitado en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, se advierte a las partes, que todos los requerimientos, solicitudes y, actos procesales, deben ser materializados por medios electrónicos, y aquellos que deban ser presentados para el proceso, en las debidas oportunidades, dirigiéndolos a la siguiente dirección de correo electrónico: [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

En consecuencia, los canales digitales que serán usado por las partes, corresponderán a los registros inscritos en el libelo genitor, so pena de incurrirse en causales de nulidad.

### NOTIFÍQUESE

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Firmado Por:



**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0fadd8adc4a7c461d522ca55ba256a09efe37f2bacc8477c9aab6f5af8624e19**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:36 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00007 00**

De cara a resolver sobre la admisibilidad de la presente demanda de pertenencia, se advierte la imposibilidad de proceder a ello, por cuanto la cuantía de la misma obedece a un proceso de menor “*cuantía*” como quiera el valor de las pretensiones no supera el equivalente a 150 s.m.l.m.v. (*art. 25 Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 6 del artículo 26 ibídem*).

Fíjese que esta clase de procesos, fija su cuantía en el avalúo catastral del predio (art.26.1), lo que lleva a tener como tal, la suma de \$105'283.000.00 mcte (folio 7 archivo anexos).

Por consiguiente, el Juzgado remitirá el proceso a la oficina judicial a fin de que sea repartido a los Jueces Civiles Municipales de esta ciudad.

Por lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

**PRIMERO.- RECHAZAR** la demanda de pertenencia en referencia, por la razón antes señalada.

**SEGUNDO.- REMITIR** el expediente, por intermedio de la Oficina Judicial, a los Jueces Civiles Municipales de esta ciudad. Ofíciense.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **798e2dbba968e5b49a770d7af2147ce8a87f2b9d0a1db94e3c724c7a1b3458bb**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:37 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00013 00**

Efectuada la revisión formal de los documentos a fin de verificar si reúne las exigencias legales, conforme a lo establecido en los artículos 82 y s.s. del C.G.P., el Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de la misma anualidad, se INADMITE la acción de responsabilidad civil, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el actor manifieste y/o precise lo correspondiente:

1.- Alléguese el poder especial para la interposición de la demanda, con el lleno de los presupuestos legales. El mismo deberá indicar expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá ***“coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados”***.

2. Alléguese la prueba de existencia y representación legal de MANEJO TÉCNICO DE INFORMACIÓN S.A.

3.- Alléguese el requisito de procedibilidad, esto es, la conciliación extrajudicial para la interposición de la acción, aportando escrito de solicitud para confrontar las partes intervinientes y las pretensiones enervadas en las diferentes instancias. Las cuales, deberán corresponder a las mismas presentadas en el presente juicio.

Se advierte a la parte, que de conformidad con el inciso tercero del artículo 90 del C. G del P., la presente providencia, no admite recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**



**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

---

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M**  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **baa0b592c302a386bcae6d9e645e0c1f81b68ba13ae139a00446b3c9b459663a**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:37 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00020 00**

Efectuada la revisión formal de los documentos a fin de verificar si reúne las exigencias legales, conforme a lo establecido en los artículos 82 y s.s. del C.G.P., el Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de la misma anualidad, se INADMITE la acción divisoria, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el actor manifieste y/o precise lo correspondiente:

- 1.- Alléguese el dictamen pericial que determine el valor del bien (art. 406).
- 2.- Alléguese el dictamen pericial que determine el tipo de división que fuere procedente y la partición si fuere el caso. (art. 406).

Se advierte a la parte, que de conformidad con el inciso tercero del artículo 90 del C. G del P., la presente providencia, no admite recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**



**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **aa1d871f08f2d3736d6700f2cb5149fdf34d7c192d514a6b6c1fe6b45fbf66e4**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:38 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00021 00**

La Sociedad ULTRAMAR SUPPLY & LOGISTICS S.A.S, actuando a través de apoderado interpuso demanda ejecutiva en contra de AGROPARKER S.A.S., con el fin de que se librara mandamiento de pago con fundamento en la factura aportada como base de la ejecución, esto es, la denominada “N. UT-9”.

Recibidas las actuaciones en este Despacho corresponde pronunciarse sobre el mandamiento de pago peticionado.

### **CONSIDERACIONES**

**1.** El proceso ejecutivo tiene como finalidad esencial, la de obtener la satisfacción o cumplimiento de una obligación de dar, hacer, o no hacer, a favor del acreedor demandante y a cargo del deudor demandado, que conste en un título bien sea ejecutivo o valor.

Pueden demandarse, entonces, las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba en su contra; *o las que emanen de una sentencia de condena proferida por Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la Ley*, o de las proferidas en procesos contencioso administrativo o de policía que aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia. Igualmente, las que surjan de la confesión lograda en el interrogatorio solicitado como prueba anticipada (art. 422 C.G.P.).

### **2. Las facturas cambiarias de compraventa y el carácter de título valor**

El artículo 774 del código de comercio, antes de la modificación introducida por la Ley 1231 de 2008 establecía respecto de la factura que ésta se consideraba como tal, si mencionaba ser “*factura cambiaria de compraventa*”, poseía el número de orden del título, incluía el nombre y domicilio del comprador, la denominación y característica que identificara las mercaderías vendidas y la constancia de su



entrega real y material, el precio unitario, el valor total de las mismas y la expresión en letras y sitio visible de que se asimila en sus efectos a la letra de cambio.

Con la entrada en vigencia del citado marco, los requisitos para catalogar la factura como título-valor, además de los anteriores, se concretaron en:

- a) La fecha de vencimiento, que en caso de no contemplarse expresamente se entenderá que debe ser pagada dentro de los 30 días calendario, siguientes a la emisión,
- b) La fecha de recibo de la factura,
- c) El estado del pago del precio o remuneración
- d) Las condiciones del pago y,
- e) Su aceptación.

No obstante, lo anterior, su concepción cambia, si se trata de un instrumento electrónico, porque para éste, se debe hacer remisión al artículo 1.6.1.4.1.2. del Decreto 1625 de 2012, que establece: “*factura electrónica: Es el documento que soporta transacciones de venta bienes y/o servicios y que operativamente tiene lugar a través de sistemas computacionales y/o soluciones informáticas que permiten el cumplimiento de las características y condiciones que se establecen de la presente Sección en relación con la expedición, recibo, rechazo y conservación (...)*”.

Siendo así, “la factura electrónica como título valor” corresponde a “*un mensaje de datos que evidencia una transacción de compraventa de bienes y/o servicios, aceptada tácita o expresamente por el adquirente, y que cumple los requisitos establecidos en el artículo 774 del Código de Comercio*” (Numeral 7°, del artículo 2.2.2.53.2. del Decreto 1074 de 2015).

En este orden, para el ejercicio de la acción cambiaria el emisor o tenedor legítimo tiene derecho a solicitar al “registro” la “*expedición de un título de cobro*”, en el que reposa los sujetos obligados, un número único e irrepetible de identificación y la constancia de fecha y hora de su expedición (arts. 2.2.2.53.13. del Decreto 1074 de 2015 y 785 del C.Co.).

Dicho “título” se erige en “*la representación documental de la factura electrónica como título valor, expedida por el registro, que podrá exigirse ejecutivamente mediante las acciones cambiarias incorporadas en el título valor electrónico, para hacer efectivo el derecho del tenedor legítimo*” (Numeral 15, del artículo 2.2.2.53.2. del Decreto 1074 de 2015).

### 3. Del caso concreto.



El ejecutante como soporte de la petición de mandamiento de pago, arrió un (1) documento denominado facturas de venta. Sin embargo, de éste se destaca, que carece de los presupuestos formales de la legislación mercantil, entre ellos, la aceptación del cliente. Ahora, tampoco puede considerársele de aquellos electrónicos, porque la Ley 2010 de 2019 le asignó a la Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales el deber de incluir en su plataforma de factura electrónica *“el registro de las facturas electrónicas consideradas como título valor que circulen en el territorio nacional (...)”*, lo que implica, que a la demanda debió acompañarse el **“título de cobro”** emanado de la entidad.

Recuérdese, que la institución, esto es, el *“registro de la factura electrónica”* está reglamentada por la DIAN mediante Resolución 0042 del 5 de mayo de 2020, que en el canon 67 reza: *“los aspectos sustanciales de la factura electrónica de venta - título valor, en especial los relacionados con la circulación de la misma, atenderán lo dispuesto en las normas que regulan la materia”*, los cuales, a la fecha, siguen siendo los dispuestos en el Decreto 1074 del 2015.

Por consiguiente, se configura la ausencia de título, no pudiendo derivar en el estado actual de las cosas, el carácter de **“título valor”** al documento adosado.

Por lo expuesto, se

#### **RESUELVE**

**PRIMERO:** No librar el mandamiento de pago.

**SEGUNDO: RECHAZAR** la demanda en referencia.

**TERCERO.-** Ordenar por secretaría, se hagan las anotación pertinentes en el Sistema de Información Judicial Siglo XXI, y se descargue el expediente digital del On Drive.

#### **NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
Juez



**Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia**

---

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M**  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f21d458fa36456e72553ba9d69d53cf67c01a55f1cd550515141cfbd9735c338**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:38 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00022 00**

Efectuada la revisión formal de los documentos a fin de verificar si reúne las exigencias legales, conforme a lo establecido en los artículos 82 y s.s. del C.G.P., el Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de la misma anualidad, se INADMITE la acción verbal de responsabilidad, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el actor manifieste y/o precise lo correspondiente:

1.- Adecúese el libelo introductorio, en el sentido de establecer en concreto, los sujetos en contra de quienes se dirige la demanda. Esto, porque el enunciado limita la acción en contra de dos sujetos, empero, en el literal “**I. Partes**” se enuncian otros respecto de lo que no se hace referencia.

2. Dada la naturaleza de la acción, dese cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, estableciendo el acápite del “**juramento estimatorio**” (**daños patrimoniales-materiales**), especificando razonadamente, de dónde resultan las cifras y discriminando cada uno de sus conceptos. Obsérvense las prevenciones que para el juramento estimatorio prevé la norma en cita.

Se advierte a la parte, que de conformidad con el inciso tercero del artículo 90 del C. G del P., la presente providencia, no admite recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
Juez





**Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia**

---

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M**  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fe7c5d52bfb1ce8c1b10365559ac5c0d8be4566a876a596f92aa3775381f3bc4**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:39 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00024 00**

Efectuada la revisión formal de los documentos a fin de verificar si reúne las exigencias legales, conforme a lo establecido en los artículos 82 y s.s. del C.G.P., el Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de la misma anualidad, se INADMITE la acción verbal de restitución de “**tenencia**”, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el actor manifieste y/o precise lo correspondiente:

1.- Alléguese la prueba documental del contrato de tenencia suscrito por la parte convocada a juicio (art. 384).

Se advierte a la parte, que de conformidad con el inciso tercero del artículo 90 del C. G del P., la presente providencia, no admite recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **650790c77ec8475bb452db6bb23d94d362872cef0ef051d6dfe86811e91fbef5**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:40 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00026 00**

Efectuada la revisión formal de los documentos a fin de verificar si reúne las exigencias legales, conforme a lo establecido en los artículos 82 y s.s. del C.G.P., el Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de la misma anualidad, se INADMITE la acción de pertenencia, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el actor manifieste y/o precise lo correspondiente:

1.- Alléguese el poder especial para la interposición de la demanda, con el lleno de los presupuestos legales. El mismo deberá indicar expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá ***“coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados”***.

Se advierte a la parte, que de conformidad con el inciso tercero del artículo 90 del C. G del P., la presente providencia, no admite recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **36a674022fcb002864ec3e91d5e016fe999903722f3cc0a3e4ad3a51fdc35a42**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:40 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00028 00**

Efectuada la revisión formal de los documentos a fin de verificar si reúne las exigencias legales, conforme a lo establecido en los artículos 82 y s.s. del C.G.P., el Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de la misma anualidad, se INADMITE la acción de pertenencia, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el actor manifieste y/o precise lo correspondiente:

1.- Alléguese el poder especial para la interposición de la demanda, con el lleno de los presupuestos legales. El mismo deberá indicar expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá ***“coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados”***.

2.- Alléguese el certificado especial para procesos de pertenencia que expide el registrador de instrumentos públicos, de conformidad con el numeral 5 del Artículo 375 del C.g.p.

Se advierte a la parte, que de conformidad con el inciso tercero del artículo 90 del C. G del P., la presente providencia, no admite recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**





**Rama Judicial**  
**Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.**  
**República de Colombia**

---

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,**  
**D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M**  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1fe24f35a870ccce7ac54055102d394560e756db06844f9c512b4c46cd693cdd**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:41 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00030 00**

Efectuada la revisión formal de los documentos a fin de verificar si reúne las exigencias legales, conforme a lo establecido en los artículos 82 y s.s. del C.G.P., el Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de la misma anualidad, se INADMITE la **solicitud de designación de administrador por fuera de proceso divisorio** (art.417), para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el actor manifieste y/o precise lo correspondiente:

1.- Alléguese la totalidad de las pruebas documental que refiere el artículo 406 del compendio procesal.

Se advierte a la parte, que de conformidad con el inciso tercero del artículo 90 del C. G del P., la presente providencia, no admite recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **92ddf4e93d8cfdba69fab63c6b15d76914d8c9603877985a175777517d37021a**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:42 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00031 00**

Se decide sobre la admisión de la **ACCION EJECUTIVA** promovida por MARÍA CRISTINA CASTRO FONSECA., en contra de JUANITA FAJARDO COLMENARES y ESTACIÓN DE SERVICIO LA PAZ S.AS., previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- 1.- La solicitud de Acción Ejecutiva antes referenciada correspondió por reparto a éste despacho, en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- 2.- La petición, reúne los requisitos exigidos por el Art. 422 del código General del Proceso, Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, dictado por el Consejo Superior de la Judicatura.
3. Este despacho tiene competencia por mandato del art. 20 del Cgp.

Por tal motivo se;

**RESUELVE:**

Cumplidos los requisitos previstos en los artículos 82, 83, 84, 90 y, 422 del C.G.P., se resuelve librar mandamiento de pago en favor de MARÍA CRISTINA CASTRO FONSECA., en contra de JUANITA FAJARDO COLMENARES y ESTACIÓN DE SERVICIO LA PAZ S.AS, por las siguientes cantidades de dinero:

- 1.1. Por la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800'000.000.00) M/cte.), representados en el pagaré, aportado como base de la acción.
- 1.2. Por los intereses moratorios sobre la suma antes descrita causados, desde la fecha de exigibilidad de las obligaciones y hasta el pago total de la



misma, calculados a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

1.3. Por los intereses corrientes sobre la suma descrita, causados desde la fecha de creación del instrumento hasta su exigibilidad, calculados a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Sobre las costas se resolverá en la oportunidad pertinente.

Notifíquese a la parte ejecutada, bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 806 de 2020 y, respetando los principios procedimentales consagrados en el Código General del Proceso. Hágasele saber que goza de 5 días para pagar la obligación o 10 días para ejercer su defensa.

Se reconoce personería adjetiva a WALKER ALEXANDER BONILLA como apoderado judicial del extremo ejecutante, en los términos y para los fines del poder obrante en autos.

Sígase el trámite dispuesto para el proceso Ejecutivo por los arts. 442 y 443 del C. G. del P.

Ofíciase a la DIAN en los términos y para los fines señalados en el artículo 630 del Estatuto Tributario. Por secretaría procédase de conformidad.

Teniendo en cuenta que el presente asunto es tramitado en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, se advierte a las partes, que todos los requerimientos, solicitudes y, actos procesales, deben ser materializados por medios electrónicos, y aquellos que deban ser presentados para el proceso, en las debidas oportunidades, dirigiéndolos a la siguiente dirección de correo electrónico: [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

En consecuencia, los canales digitales que serán usado por las partes, corresponderán a los registros inscritos en el libelo genitor, so pena de incurrirse en causal de nulidades.

Se advierte que la anterior orden se emite haciendo apego de la presunción de autenticidad y prevalencia de la virtualidad, por lo cual se entiende que, con la presentación de la demanda y bajo juramento, el documento original base del cobro lo tiene en su poder la parte demandante, a quien se le indica que el mismo



deberá conservarse bajo su custodia y responsabilidad hasta tanto lo ordene esta sede judicial o se exija su exhibición, so pena de acreedor de la responsabilidad patrimonial de que trata el artículo 80 ib. y demás sanciones disciplinarias a que hay lugar.

**NOTIFÍQUESE (2)**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dba4ff8675e143b4ded9095a02b1500c53a9f81079e48a2dc3cd92d776bbba7e**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:43 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>





**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00032 00**

De cara a resolver sobre la admisibilidad de la presente demanda divisoria, se advierte la imposibilidad de proceder a ello, por cuanto la cuantía de la misma obedece a un proceso de menor “*cuantía*” como quiera el valor de las pretensiones no supera el equivalente a 150 s.m.l.m.v. (*art. 25 Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 6 del artículo 26 ibídem*).

Fíjese que esta clase de procesos, fija su cuantía en el avalúo catastral del predio (art.26.4), lo que lleva a tener como tal, la suma de \$114’003.000.00 mcte (folio 49 archivo anexos).

Por consiguiente, el Juzgado remitirá el proceso a la oficina judicial a fin de que sea repartido a los Jueces Civiles Municipales de esta ciudad.

Por lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

**PRIMERO.- RECHAZAR** la demanda de pertenencia en referencia, por la razón antes señalada.

**SEGUNDO.- REMITIR** el expediente, por intermedio de la Oficina Judicial, a los Jueces Civiles Municipales de esta ciudad. Ofíciense.

**NOTIFÍQUESE**

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C  
La anterior providencia se notifica por estado No.0007  
Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
Secretario

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2aefd00020d3822f37f6cd57fcd6cb295ea62223069476f123da0fe5fe103ea9**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:44 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00033 00**

La Sociedad CONCRETOS ASFÁLTICOS DE COLOMBIA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA CONCRESCOL S.A.S, actuando a través de apoderado interpuso demanda ejecutiva en contra de CONSORCIO NUEVA ESPERANZA, JOSE SIDNEY MARTINEZ AGUILAR y PROURBANOS CIMA Y CIA S EN C., con el fin de que se librara mandamiento de pago con fundamento en las facturas aportadas como base de la ejecución, esto es, las denominadas “CONC8” y “CONC34”.

Recibidas las actuaciones en este Despacho corresponde pronunciarse sobre el mandamiento de pago peticionado.

### **CONSIDERACIONES**

**1.** El proceso ejecutivo tiene como finalidad esencial, la de obtener la satisfacción o cumplimiento de una obligación de dar, hacer, o no hacer, a favor del acreedor demandante y a cargo del deudor demandado, que conste en un título bien sea ejecutivo o valor.

Pueden demandarse, entonces, las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba en su contra; *o las que emanen de una sentencia de condena proferida por Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la Ley, o de las proferidas en procesos contencioso administrativo o de policía que aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia. Igualmente, las que surjan de la confesión lograda en el interrogatorio solicitado como prueba anticipada (art. 422 C.G.P.).*

### **2. Las facturas cambiarias de compraventa y el carácter de título valor**

El artículo 774 del código de comercio, antes de la modificación introducida por la Ley 1231 de 2008 establecía respecto de la factura que ésta se consideraba como tal, si mencionaba ser “*factura cambiaria de compraventa*”, poseía el número de



orden del título, incluía el nombre y domicilio del comprador, la denominación y característica que identificara las mercaderías vendidas y la constancia de su entrega real y material, el precio unitario, el valor total de las mismas y la expresión en letras y sitio visible de que se asimila en sus efectos a la letra de cambio.

Con la entrada en vigencia del citado marco, los requisitos para catalogar la factura como título-valor, además de los anteriores, se concretaron en:

- a) La fecha de vencimiento, que en caso de no contemplarse expresamente se entenderá que debe ser pagada dentro de los 30 días calendario, siguientes a la emisión,
- b) La fecha de recibo de la factura,
- c) El estado del pago del precio o remuneración
- d) Las condiciones del pago y,
- e) Su aceptación.

No obstante, lo anterior, su concepción cambia, si se trata de un instrumento electrónico, porque para éste, se debe hacer remisión al artículo 1.6.1.4.1.2. del Decreto 1625 de 2012, que establece: “*factura electrónica: Es el documento que soporta transacciones de venta bienes y/o servicios y que operativamente tiene lugar a través de sistemas computacionales y/o soluciones informáticas que permiten el cumplimiento de las características y condiciones que se establecen de la presente Sección en relación con la expedición, recibo, rechazo y conservación (...)*”.

Siendo así, “*la factura electrónica como título valor*” corresponde a “*un mensaje de datos que evidencia una transacción de compraventa de bienes y/o servicios, aceptada tácita o expresamente por el adquirente, y que cumple los requisitos establecidos en el artículo 774 del Código de Comercio*” (Numeral 7°, del artículo 2.2.2.53.2. del Decreto 1074 de 2015).

En este orden, para el ejercicio de la acción cambiaria el emisor o tenedor legítimo tiene derecho a solicitar al “**registro**” la “**expedición de un título de cobro**”, en el que reposa los sujetos obligados, un número único e irrepetible de identificación y la constancia de fecha y hora de su expedición (arts. 2.2.2.53.13. del Decreto 1074 de 2015 y 785 del C.Co.).

Dicho “**título**” se erige en “*la representación documental de la factura electrónica como título valor, expedida por el registro, que podrá exigirse ejecutivamente mediante las acciones cambiarias incorporadas en el título valor electrónico, para hacer efectivo el derecho del tenedor legítimo*” (Numeral 15, del artículo 2.2.2.53.2. del Decreto 1074 de 2015).



### 3. Del caso concreto.

El ejecutante como soporte de la petición de mandamiento de pago, arrió dos (2) documentos denominados facturas de venta. Sin embargo, de ellos se destaca, que carecen de los presupuestos formales de la legislación mercantil, entre ellos, la aceptación del cliente, y menos puede ser considerado electrónico, porque la Ley 2010 de 2019 le asignó a la Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales el deber de incluir en su plataforma de factura electrónica *“el registro de las facturas electrónicas consideradas como título valor que circulen en el territorio nacional (...)”*, lo que implica, que a la demanda debió acompañarse el **“título de cobro”** emanado de la entidad.

Recuérdese, que la institución, esto es, el “registro de la factura electrónica” está reglamentada por la DIAN mediante Resolución 0042 del 5 de mayo de 2020, que en el canon 67 reza: *“los aspectos sustanciales de la factura electrónica de venta - título valor, en especial los relacionados con la circulación de la misma, atenderán lo dispuesto en las normas que regulan la materia”*, los cuales, a la fecha, siguen siendo los dispuestos en el Decreto 1074 del 2015.

Por consiguiente, se configura la ausencia de título, no pudiendo derivar en el estado actual de las cosas, el carácter de **“título valor”** a los documentos adosados.

Por lo expuesto, se

### RESUELVE

**PRIMERO:** No librar el mandamiento de pago.

**SEGUNDO: RECHAZAR** la demanda en referencia.

**TERCERO.-** Ordenar por secretaría, se hagan las anotación pertinentes en el Sistema de Información Judicial Siglo XXI, y se descargue el expediente digital del On Drive.

### NOTIFÍQUESE

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
Juez



**Rama Judicial  
Juzgado Treinta y Seis Civil Del Circuito De Bogotá.  
República de Colombia**

---

H.C.

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,  
D.C**  
La anterior providencia se notifica por estado **No.0007**  
**Hoy 23 de febrero de 2022, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M**  
**DIEGO DUARTE GRANDAS**  
**Secretario**

**Firmado Por:**

**Maria Claudia Moreno Carrillo  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1b6d8deef6ba9c7d19865aa9003dfef0653b1896628e7ae172980a75a56484c8**

Documento generado en 21/02/2022 07:39:44 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**





**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022-00017 00**

Se decide sobre la admisión de la **ACCION VERBAL** promovida por FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX, obrando como vocera y administradora del patrimonio autónomo INNPULSA COLOMBIA, contra UNIDATOS DE COLOMBIA S.A.S. y ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- 1.- La solicitud de Acción verbal antes referenciada correspondió por reparto a este despacho, en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- 2.- La petición, reúne los requisitos exigidos por el Art. 368 del código General del Proceso, Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, dictado por el Consejo Superior de la Judicatura.
3. Este despacho tiene competencia por mandato del art. 20 del Cgp.

Por tal motivo se;

**RESUELVE:**

Reunidos los requisitos legales ADMÍTASE la demanda verbal de responsabilidad civil presentada por FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX, obrando como vocera y administradora del patrimonio autónomo INNPULSA COLOMBIA, contra UNIDATOS DE COLOMBIA S.A.S. y ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA.

Imprímasele a este asunto el trámite correspondiente al PROCESO VERBAL previsto en el artículo 368 y s.s. del Código General del Proceso.



De la demanda y sus anexos córrase traslado a la parte demandada por el término legal de veinte (20) días.

Notifíquese a la parte ejecutada, bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 806 de 2020 y, respetando los principios procedimentales consagrados en el Código General del Proceso

Se reconoce personería adjetiva a PEDRO HERNÁN MONTAÑO VELASCO como apoderado judicial de la parte actora en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se advierte a las partes, que todos los requerimientos y solicitudes y, actos procesales, deben ser materializados por medios electrónicos, y aquellos que deban ser presentados para el proceso, en las debidas oportunidades, dirigiéndolos a la siguiente dirección de correo electrónico: [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

En consecuencia, los canales digitales que serán usados por las partes, corresponderán a los registros inscritos en el libelo genitor, so pena de incurrirse en causales de nulidad.

### NOTIFÍQUESE

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**

**Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 036  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **534ca6480fa5b46e288c2237443f3279e660d7e25e31ed1b5484264bff791378**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:45 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022)**

**Proceso No. 110013103036 2022 00019 00**

Se decide sobre la admisión de la **ACCION VERBAL** promovida por MANUEL JOSÉ ROSAS FRANCO, contra JORGE ARTURO ROSAS DÍAZ, FRANCISCO ROSAS DÍAZ, RAFAEL ROSAS DÍAZ y MANUEL GILBERTO ROSAS DÍAZ, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

- 1.- La solicitud de Acción verbal antes referenciada correspondió por reparto a este despacho, en uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- 2.- La petición, reúne los requisitos exigidos por el Art. 379 del código General del Proceso, Decreto 806 de 2020 y, del Acuerdo PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020, dictado por el Consejo Superior de la Judicatura.
3. Este despacho tiene competencia por mandato del art. 20 del Cgp.

Por tal motivo se;

**RESUELVE:**

Reunidos los requisitos legales ADMÍTASE la demanda verbal de rendición provocada de cuentas presentada por MANUEL JOSÉ ROSAS FRANCO, contra JORGE ARTURO ROSAS DÍAZ, FRANCISCO ROSAS DÍAZ, RAFAEL ROSAS DÍAZ y MANUEL GILBERTO ROSAS DÍAZ.

Imprímasele a este asunto el trámite correspondiente al PROCESO VERBAL previsto en el artículo 368 y s.s. del Código General del Proceso.

De la demanda y sus anexos córrase traslado a la parte demandada por el término legal de diez (10) días.



Notifíquese a la parte ejecutada, bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 806 de 2020 y, respetando los principios procedimentales consagrados en el Código General del Proceso

Se reconoce personería adjetiva a DIEGO ANDRÉS MARÍN POSADA como apoderado judicial de la parte actora en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se advierte a las partes, que todos los requerimientos y solicitudes y, actos procesales, deben ser materializados por medios electrónicos, y aquellos que deban ser presentados para el proceso, en las debidas oportunidades, dirigiéndolos a la siguiente dirección de correo electrónico: [ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).

En consecuencia, los canales digitales que serán usados por las partes, corresponderán a los registros inscritos en el libelo genitor, so pena de incurrirse en causales de nulidad.

## NOTIFÍQUESE

**MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO**  
**Juez**

H.C.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ,</b><br/><b>D.C</b><br/>La anterior providencia se notifica por estado <b><u>No.0007</u></b><br/><b>Hoy <u>23 de febrero de 2022</u></b>, fijado en la Secretaría a las 8:00 A.M<br/><b>DIEGO DUARTE GRANDAS</b><br/><b>Secretario</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Firmado Por:

**Maria Claudia Moreno Carrillo**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**

**Civil 036**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a1820aade7e6c90d144355d07630557ba710ce866ee71b4c756fc1731c7d64f0**  
Documento generado en 21/02/2022 07:39:46 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**