



Bogotá, 24 de Abril de 2023

Señor:

JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

E. S. D.

JUZGADO DE ORIGEN 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Referencia: Proceso EJECUTIVO de **ALEJANDRO ROMERO JARAMILLO Y OTROS.** Contra **AGROPISICOLA EL SIECHA LTDA Y OTORS.** Exp. 1998-1110.

Señor Juez

Actuando como apoderado del demandante dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa ALLEGO AVALUO sobre el inmueble actualizado a la fecha, solicitando se disponga de nueva fecha para el remate ordenado y poder continuar con el trámite procesal que corresponde.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Arrieta Lora', written in a cursive style.

FERNANDO ENRIQUE ARRIETA LORA

C.C 19.499.248 de Bogotá

T.P. 63.604 del C.S.J.

**AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE URBANO
UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA
SECTOR CIELOMAR**



1

PROPIETARIO(A): Nelson Beltrán Beltrán

Cartagena de Indias, abril 21 del 2.023.

1. INTRODUCCION.

UN AVALÚO es el resultado del proceso intelectual llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el precio de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto para unas condiciones y momento determinado.

La actividad valuatoria en Colombia esta regulada por la ley 1673 del 2.013 fue expedida por el Gobierno Nacional para organizar la actividad valuatoria en el territorio nacional, expresado y desarrollado de la siguiente manera:

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene como objeto **regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia** para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como: c) Avaluador: PERSONA NATURAL, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores; d) Registro Abierto de Avaluadores: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;

Reglamentada a su vez por el Decreto 665 del 2.014, en la que se detallan las categorías para los avalúos, siendo para este caso aplicable:

CATEGORIA 1. INMUEBLES URBANOS: Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

2. INFORMACION BASICA.

2.1. DEPARTAMENTO:	Bolívar
2.2. CIUDAD/MUNICIPIO:	Cartagena
2.3. BARRIO:	Corregimiento de La Boquilla
2.4. DIRECCION:	Sector Cielomar, Carrera 9ª No. 18-28.
2.5. TIPO DE AVALUO:	Comercial
2.6. DESTINACION DEL INMUEBLE:	No especificado

2.7. TIPO DE INMUEBLE:	Lote
2.8. PROPIETARIO:	Nelson Beltrán Beltrán
2.9. DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	C.C. No. 19.265.621
2.10. UBICACIÓN EN LA MANZANA:	Medianera
2.11. ESTRATO DEL PREDIO:	Cinco (05)
2.12. MATRICULA INMOBILIARIA No.:	060-125691
2.13. REFERENCIA CATASTRAL No.:	13001-00-01-0002-1218-000
2.14. AVALUO CATASTRAL 2023:	\$ 62.655.000,00
2.15. AFECTACIONES:	Ninguna reportada
2.16. SOLICITANTE:	Nelson Beltrán Beltrán
2.17. OBJETO DEL INFORME:	Determinar el valor comercial actual del predio
2.18. DOCUMENTACION APORTADA:	Sentencia de secuestro ordenada en el despacho comisorio radicado con el #0111-1998 procedente del juzgado 37 del círculo de Bogotá Factura impuesto predial No. 2300101014856848 – 61

3. INFORMACION GENERAL DEL SECTOR

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:	Comercial turístico
3.2. TIPOS DE EDIFICACIONES:	Viviendas multifamiliares
3.3. CARACTERISTICAS ESPECIALES:	
* Seguridad ciudadana:	Bueno
• Acceso:	Bueno
• Servicio de transporte urbano:	Transporte urbano, taxis, mototaxis.
• Vías principales y estado:	Carrera 9 (Vía la Mar) – en buen estado
3.4. USOS DEL SUELO	

PREDIO: 13001-00-01-0002-1218-000

RESIDENCIAL TIPO A

La actividad residencial se desarrolla en edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes permanentes y temporales de la ciudad y presenta las siguientes modalidades: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, agrupaciones o conjuntos y vivienda compartida. Las áreas de actividad residencial contemplan principalmente el uso residencial. Además, pueden darse al interior de estas áreas, usos compatibles y complementarios a la vez que se restringen otros usos comerciales e industriales específicos.

USO PRINCIPAL

RESIDENCIAL: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

USO COMPATIBLE

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

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

USO COMPLEMENTARIO

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

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

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

USO RESTRINGIDO

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

USO PROHIBIDO

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

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

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

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

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

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

INDUSTRIAL 2: Preparación de carnes frías, jamones, tocinetas, embutidos, chicharrones y demás elaboraciones no enlatadas, en pequeña escala, fabricación de productos lácteos, que no generen residuos orgánicos, envase de conserva de frutas y legumbres, no enlatados, molinos y transformación industrial de harinas, fábrica de galletas, chocolates y confites, industria de confección y similares, tostadoras de Café, fabricación de salsas, condimentos, vinagre, almidón y sus derivados, levaduras y pastas alimenticias, fábrica de cigarrillos y cigarros, fábrica de vinos, gaseosas y bebidas en general, fábrica de estructuras metálicas, industrias de prefabricados que no produzcan residuos de cementos y se prevén un control adecuado para evitar el polvo, fabricación de artículos eléctricos y similares, fabricación de artículos de cuero, excepto el curtimiento, fabricación de artículos de madera y corcho, fabricación de piezas para maquinarias, productos alimenticios en menor escala, artículos de tocador, artículos eléctricos, fábrica de vestidos, fábrica de chicles, productos fotográficos, reciclaje.

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

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

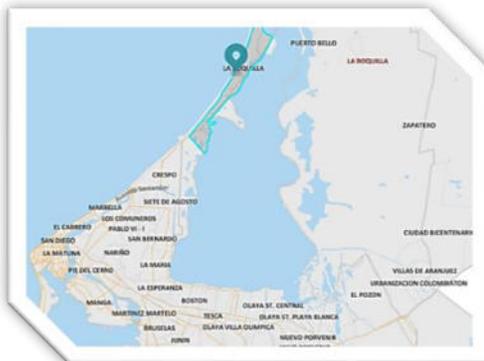
INSTITUCIONAL 4: Funerarios: Cementerio, Jardín Cementerio, horno crematorio. Saneamiento: Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales. Servicios públicos: Plantas térmicas de energía, plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía, gas y teléfono, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.

3.5. SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES:

Energía eléctrica – Alumbrado Público – Acueducto – Alcantarillado - Gas Natural Domiciliario – Telefonía.

3.6. BARRIOS CIRCUNDANTES:

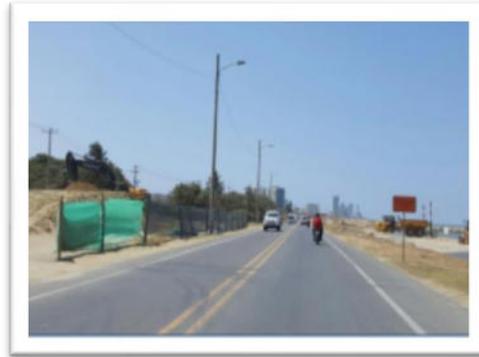
- 3.6.1. POR EL NORTE: Corregimiento de La Boquilla
- 3.6.2. POR EL SUR: Barrio Crespo
- 3.6.3. POR EL OCCIDENTE: Costa del Mar Caribe
- 3.6.4. POR EL ORIENTE: Ciénaga de la Virgen



3.7. AMOBLAMIENTO URBANO:

A unos 100 metros de distancia podemos apreciar edificios multifamiliares, tales como, Edificio Brisas del Mar, Conjunto Residencial Villas del Viento, Edificio Mistral y el Hotel Las Américas. También hay viviendas unifamiliares de una o dos plantas y comercio liviano como tiendas de víveres y restaurantes..

4. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.



- 4.1. FORMA GEOMETRICA DEL TERRENO: Rectangular
- 4.2. TOPOGRAFIA: Plana
- 4.3. UBICACIÓN GEOGRAFICA.
- 4.3.1. COORDENADAS UTM: 843177.8055366154, 1648439.1538489184
- 4.3.2. GEOGRAFICAS: 10° 27' 24,16" N 75° 30' 29,03" O
- 4.4. LINDEROS Y MEDIDAS:
- 4.4.1. POR EL NORTE: Con propiedad que es o fue del señor Jaime Vargas, y mide treinta y un metros con sesenta cms (31,60 MTS);
- 4.4.2. POR EL SUR: Con predio que es o fue del señor Manuel Gregorio Tejedor, y mide Treinta y un metros con sesenta cms (31,60 mts)
- 4.4.3. POR OCCIDENTE: Con predio que es o fue del señor Mario González García, y mide sesenta y tres metros con cincuenta cms (63,50 mts)
- 4.4.4. POR LA IZQUIERDA, ENTRANDO: Con predio que es o fue de la empresa Constructora Inmobiliaria R & S y Cía. Ltda., y mide sesenta y tres metros con cincuenta cms (63,50 mts)
- 4.5. AREA DEL TERRENO: **2.007,00 MTS²**

5. METODOLOGIAS UTILIZADAS.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO: “Cuando para la realización de un avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

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

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los precios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis” (IGAC. Resolución 620 del 2008, artículo 10).

6. INVESTIGACION DE OFERTAS EN LA ZONA



800.000.000 COP\$
Lote de Terreno en Cielo Mar, Cartagena De Indias
Lote ubicado en el sector de Cielomar, zona de crecimiento urbano. Con buena valorización y cercanía a zona urbanizada.

1/5 

Favorito  Llamar  Contactar

https://www.puntopropiedad.com/venta/lotos-terrenos/cartagena-indias/cielo-mar/p_2



899.000.000 COP\$
Lote de Terreno en Cielo Mar, Cartagena De Indias
Lote con excelente ubicación y área en Barcelona de Indias, en la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia. Cuenta con 900...

2/3 

Favorito  Llamar  Contactar

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/54f6-be70-d4dcc3fa-fcc04b2a208f-3137>



420.000.000 COP\$
Lote de Terreno en Cielo Mar, Cartagena De Indias
Se vende lote con Permiso para Construir en la Zona Norte de Cartagena con área de 600 metros. Valor \$ 420.000.000 informe...

3/6 

Favorito  Llamar  Contactar

<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a298-832c-346e86e5-f82eef06bab2-484c>

FUENTE	TIPO INMUEBLE	UBICACIÓN	PRECIO OFERTA VENTA	VALOR DE VENTA AJUSTADO	AREA (MTS2)	VALOR METRO2
www.puntopropiedad.com	Lote	Cielomar	\$ 800.000.000,00	\$ 776.000.000,00	850,00	\$ 912.941,18
www.puntopropiedad.com	Lote	Cielomar	\$ 899.000.000,00	\$ 845.060.000,00	900,00	\$ 938.955,56
www.puntopropiedad.com	Lote	Cielomar	\$ 420.000.000,00	\$ 407.400.000,00	600,00	\$ 679.000,00
					PROMEDIO	\$ 843.632,24
					DESVIACION ESTANDAR	\$ 143.167,80
					COEFICIENTE VARIACION	16,97
					LIMITE SUPERIOR	\$ 986.800,04
					LIMITE INFERIOR	\$ 700.464,44

De acuerdo a la Resolución 620 del 2.008 emanada del IGAC, es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

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

7. AVALUO COMERCIAL

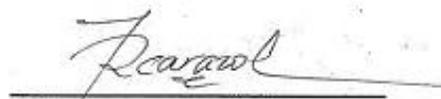
El valor comercial del inmueble conforme a las condiciones del mercado inmobiliario en la zona, en los actuales momentos se estima en la suma de:

ITEM	AREA METROS2	VALOR METRO2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	2.007,00	\$ 700.000,00	\$ 1.404.900.000,00

10

VALOR COMERCIAL:

UN MIL CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS



NICANOR CARAZO LAMBIS
Avaluator Certificado
Matricula R.A.A. - AVAL73076033

• Conforme a lo dispuesto en el numeral 7, del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de UN (01) AÑO, contados a partir de la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según lo contemplado en artículo 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso, durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

- Por otra parte, se hace claridad que el valor aquí expresado corresponde al valor de mercado en la zona en los actuales momentos. Este valor no corresponde al que convengan las partes dentro de una negociación.

8. NORMATIVIDAD VALUATORIA VIGENTE

- Decreto 0977 del 2.001. Plan de ordenamiento territorial del Distrito de Cartagena
- Resolución 620 del 2.008. Igac
- Ley 1673 de 2.013. Reglamentaria de Avalúos

9. FACTORES QUE INFLUYEN EN LA DETERMINACION DEL VALOR

9.1. EN LOS TERRENOS:

9.1.1. LA UBICACIÓN:	PLAYAS SOBRE EL MAR CARIBE = 100 MTS
9.1.2. TAMAÑO Y DISTRIBUCIÓN:	RELACION FRENTE FONDO = 1 : 2
9.1.3. PROPIEDADES COLINDANTES Y CERCANAS:	DESARROLLO URBANISTICO
9.1.4. ESTADO DEL MERCADO INMOBILIARIO:	ACTUALMENTE LENTO
9.1.5. TOPOGRAFIA	PLANA
9.1.6. ASUNTOS LEGALES:	SENTENCIA DE EMBARGO Y SECUESTRO
9.1.7. LA OFERTA Y LA DEMANDA:	BUENA A MEDIANO PLAZO

11

10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

- El presente informe valuatorio ha sido elaborado acogiendo y respetando las normas del CODIGO COLOMBIANO DE ETICA DEL AVALUADOR, emanado del Registro Abierto de Avaluadores – RAA.
- Las descripciones de los hechos presentados en este informe son verídicas y se ajustan a lo conocido por el avaluador.
- El avaluador declara que no le asiste interés alguno en el inmueble objeto de la valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspecto alguno que haya sido plasmado en el presente trabajo valuatorio.
- El valuador declara que cumple con los requisitos de formación profesional que le permiten realizar de manera idónea y objetiva la presente valoración plasmada en el presente informe.
- El valuador declara que tiene conocimiento del mercado local y de las tipologías de inmueble que está valorando.
- El valuador hace constar que ha realizado una visita al inmueble e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de la valuación.

11. DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

- El avaluador
 - NO SE HACE RESPONSABLE por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (Escritura Pública).
 - SE ABSTENDRA de revelar información sobre la valoración a terceros distintos a la persona natural o jurídica que solicita el encargo valorativo y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad judicial competente;
 - La realización de este informe se fundamenta en la BUENA FE DEL SOLICITANTE al suministrar la información y la documentación que han servido de base para el análisis. Por lo tanto, no es responsabilidad del valuator las situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

12. DECLARACION DE INDEPENDENCIA DEL AVALUADOR.

El avaluador declara que:

- No existe NINGUNA RELACION DIRECTA o INDIRECTA con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valoración que pudiera dar lugar a conflictos de intereses;
- Confirma que el informe de valuación es CONFIDENCIAL entre las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo, no se acepta ninguna responsabilidad ante ningún tercero y, el avaluador no acepta ni asume ninguna responsabilidad por el uso inadecuado del informe;

12

13. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.

Queda expresamente PROHIBIDO la publicación parcial o total de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras contenidas en el mismo, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento expreso y escrito del mismo.

=====



PIN de Validación: b1bd0a53



<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) NICANOR CARAZO LAMBIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 73076033, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-73076033.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1bd0a53

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

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 de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1bd0a53



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: BLAS DE LEZO, CALLE 25 NO. 69B-31
Teléfono: 3002840508
Correo Electrónico: carazojr@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NICANOR CARAZO LAMBIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 73076033.

El(la) señor(a) NICANOR CARAZO LAMBIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

b1bd0a53

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 días (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. Referencia catastral: 00-01-0002-1218-000	2. Matricula Inmobiliaria: 060-125691	3. Expediente: 001933	
4. Dirección: K 9 18 28 INT		5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 62,655,000	
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO			
6. Área del Terreno: 2007 m ²	7. Área Construida: 0 m ²	8. Destino: 17	9. Estrato: 0
10. Tarifa: 16 x Mil			
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
11. Propietario(s): NELSON BELTRAN BELTRAN		12. Documento de Identificación: 19265621	
13. Dirección de Notificación: ?		14. Municipio:	15. Departamento:
VALORES A CARGO			
G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		FECHAS LIMITES DE PAGOS	
		30/04/2023	
16. IMPUESTO A CARGO	FU	96,507	
17. (+) OTROS CONCEPTOS	OC	9,053	
18. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	105,560	
19. (+) INTERESES DE MORA	IM	294,841	
20. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	400,401	
H. VIGENCIA ACTUAL			
21. IMPUESTO A CARGO	FU	13,224	
22. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	1,241	
23. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	14,465	
24. (+) INTERESES DE MORA	IM	0	
25. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	1,880	
26. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA	12,585	
I. VALORES A PAGAR			
27. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	400,401	
28. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	12,585	
29. SALDO A FAVOR	SF	0	
30. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS	412,986	
31. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0	
32. TOTAL A PAGAR	TP	412,986	

CONTRIBUYENTE

La tasa de interés transitoria que aplica para el impuesto predial es 0% diario (0% anual)

Valores descontados en el valor a pagar por concepto de capital intereses y sanciones: 0

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL DEUDA: 412,986
TOTAL A PAGAR: 412,986



(415) 770999801280680200000193323485684 (3900) 00000000412986 (96) 20230430

ENTIDADES RECAUDADORAS:

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

ENTIDAD RECAUDADORA

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 00-01-0002-1218-000
FACTURA No. 2300101014856848 - 61
TOTAL DEUDA: 412,986
TOTAL A PAGAR: 412,986



(415) 770999801280680200000193323485684 (3900) 00000000412986 (96) 20230430

DIVISIÓN DE IMPUESTOS

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 00-01-0002-1218-000
FACTURA No. 2300101014856848 - 61
TOTAL DEUDA: 412,986
TOTAL A PAGAR: 412,986



(415) 770999801280680200000193323485684 (3900) 00000000412986 (96) 20230430

RE: Proceso EJECUTIVO de ALEJANDRO ROMERO JARAMILLO Y OTROS. Contra AGROPISICOLA EL SIECHA LTDA Y OTORS. Exp. 1998-1110.

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 25/04/2023 9:42

Para:FERNANDO ARRIETA <fernando@arrietayasociados.com>

ANOTACION

Radicado No. 3281-2023, Entidad o Señor(a): FERNANDO ARRIETA - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otras, Observaciones: ALLEGA AVALUO De: Fernando Enrique Arrieta Lora <fernando@arrietayasociados.com>
Enviado: lunes, 24 de abril de 2023 9:06
11001310303719980111001 J02 FL 3 DVD PFA

INFORMACIÓN

Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

Cordialmente,



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10^a # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5

Edificio Jaramillo Montoya

2437900

De: Fernando Enrique Arrieta Lora <fernando@arrietayasociados.com>

Enviado: lunes, 24 de abril de 2023 9:06

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Christian Castillo <christian@arrietayasociados.com>

Asunto: Re: Proceso EJECUTIVO de ALEJANDRO ROMERO JARAMILLO Y OTROS. Contra AGROPISICOLA EL SIECHA LTDA Y OTORS. Exp. 1998-1110.



Drs Buenos días

Remito memorial y avalúo. GRACIAS

Atentamente,

FERNANDO ENRIQUE ARRIETA LORA
Abogado
CC # 19499248
TP # 63604
Calle 38 No 8-56 Of 203 Bogotá - Colombia
3124573723