

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DEL ATLANTICO
JUZGADO TERCERO DE FAMILIA ORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA



BARRANQUILLA, D.E.I.P., CATORCE (14) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2.022)

REF: SUCESIÓN

RAD.: 08001311000320140030100

DEMANDANTE: IVON ACOSTA ACERO

CAUSANTE: GABRIEL ACOSTA BENDEK

Teniendo en cuenta que se ha presentado el informe pericial por parte del perito JORGE NICOLÁS ABELLO ZAGARRA, el Despacho correrá traslado del mismo por el término de tres (3) días.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Tercero de Familia de Barranquilla,

RESUELVE:

1.- Córrase traslado del informe pericial elaborado por el perito JORGE NICOLÁS ABELLO ZAGARRA presentado el 13 de junio de 2.022, a los interesados por el término de tres días (3) Días de conformidad con lo establecido en el art. 228 del C.G.P.

2.- Desígnese como honorarios definitivos al perito evaluador, señor JORGE NICOLÁS ABELLO ZAGARRA por su labor realizada, la suma de Dos Salarios Mínimos Mensuales Vigentes (\$2'000.000.00), que deberán pagar los interesados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

EL JUEZ,

GUSTAVO SAADE MARCOS.

Juzgado Tercero de Familia
De Barranquilla
Estado No. 97
Fecha: 15 de junio de 2022

Notifico auto anterior de fecha
14 de junio de 2022.

Firmado Por:

Gustavo Antonio Saade Marcos

Juez

Juzgado De Circuito

Familia 003 Oral

Barranquilla - Atlantico

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: **15a95282990f77fed2c808cf66e5d2790ed3631be8004b180bb7eedf5b5857c8**

Documento generado en 14/06/2022 03:43:03 PM

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

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

RAD No. 08001311000320140030100 envio AVALUO E INFORME PERICIAL CON SUS ANEXOS

jorge nicolas abello zagarra <jaz.peritoavaluador@hotmail.com>

Lun 13/06/2022 3:35 PM

Para: Juzgado 03 Familia - Atlántico - Barranquilla <famcto03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

REF: PROCESO DE SUCESION

DTEs: IVONE, ALBERTO Y YIRA ACOSTA ACERO

CAUSANTE: GABRIEL ACOSTA BENDEK

RAD No. 08001311000320140030100



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corpolonjas y Lonjanap

Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales etc.

Registro de Matricula No. R.N.A/C.C-07-1307

Fecha de inspección:

30 de Mayo de 2022

Fecha de informe:

13 de Junio de 2022

Señores:

JUZGADO TERCERO ORAL DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF: PROCESO DE SUCESION

DTES: IVONE, ALBERTO Y YIRA ACOSTA ACERO

CAUSANTE: GABRIEL ACOSTA BENDEK

RAD No. 08001311000320140030100

JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.129.755 expedida en Barranquilla, actuando en calidad de perito avaluador dentro del proceso de la referencia, conforme al auto de fecha 9 de Mayo de 2022, con mi acostumbrado respeto presento el **INFORME PERICIAL** y **AVALUO COMERCIAL** del inmueble, predio urbano de propiedad del causante señor **GABRIEL ACOSTA BENDEK** y lo hago de la siguiente manera:

Antes de rendir el informe pericial y avaluo comercial del inmueble objeto del proceso anteriormente referenciado, manifiesto muy respetuosamente lo siguiente:

REQUISITO INDISPENSABLE PARA PRESENTAR INFORMES PERICIALES EXIGIDOS O AUTORIZADOS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

MI IDONEIDAD:

Mi nombre es **JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.129.755 expedida en Barranquilla, **PERITO AVALUADOR TECNICO**, afiliado a **CORPOLONJAS Y LONJANAP**, a nivel nacional, con **Registro Nacional de Avaluador No. C.C. 07-1307**, con más de 30 años de experiencia en la rama judicial (Juzgados - Tribunales). Mi lugar de notificación es: Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros- Soledad, celular: 3135598079 – 3043520769, correo electrónico: jaz.peritoavaluador@hotmail.com.

Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros * Celular 313-5598079 – 304-3520769**

E- Mail: jaz.peritoavaluador@hotmail.com

Barranquilla – Colombia

PROCEDENCIA (Art.226 DEL C.G.P.)

2. PROCESOS EN LOS QUE HE ACTUADO COMO PERITO EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS, REQUISITO INDISPENSABLE SEGÚN LO ORDENADO EN EL ARTICULO 226 NUMERAL 4 y 5 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

1) TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL MAGDALENA

MAGISTRADA PONENTE Dra. MARIA VICTORIA QUIÑONES TRIANA

REF.: PROCESO NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO

RAD.: 47-001-2333 -000-2013-00149-00

DTE.: CORPORACIONES E INVERSIONES DEL MAR CARIBE S.A.S. Y OTRO.

APODERADO: DR. CARLOS VASQUEZ

DDO.: INCODER.

FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO DE 2015.

2) JUZGADO: 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

REF.: PROCESO DE PERTENENCIA

RAD.: 0036-2015

DTE.: SHIRLY MILAGROS MARQUEZ CABRERA

DDO.: JAIRO BOTERO, MARTHA LUZ MACIAS DE BOTERO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

FECHA DE PRESENTACION: 14 DICIEMBRE DE 2016

3) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD BARRANQUILLA

REF.: PROCESO DIVISORIO

RAD.: 00367-2015.

DTE .: JORGE BALAGUERA SALIVE Y MARTHA BALAGUERA

APODERADO: Dra. MARTHA ISABEL JANER L.

DDO.: ENCARNACION MARIA ORTEGA ARMIJO

FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO 7 DE 2017

4) JUZGADO: ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

REF.: PROCESO DE PERTENENCIA

RAD.: 407/2015

DTE.: ALFIERI ROMERO PONZON

APODERADO: NAPOLEON DURAN OROZCO

DDO.: PERSONAS INDETERMINADAS.

FECHA DE PRESENTACION: 3 DE ABRIL DE 2017.

- 5) JUZGADO 3° PROMISCOU DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
SABANALARGA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 256-2015
DTE .: DIOMEDES ARIZA ARIZA Y NELLY PACHECO DE
ARIZA.
APODERADO: Dr. OMAR BERMEJO MORALES
DDO.: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSA MIRANDA
DE LA CRUZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 27 DE JUNIO DE 2017.
- 6) JUZGADO 1° PROMISCOU MUNICIPAL DE CANDELARIA –
ATL.
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA Y/O REIVINDICATORIO
RAD.: 00067-2016
DTE.: PABLO DOMINGUEZ BOLIVAR
APODERADO: DR. FAJIT AHUMADA
DDO.: YOJANA MONTENEGRO DOMINGUEZ Y PERSONAS
INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: JULIO DE 2017.
- 7) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
RAD.: 0074-2017
REF.: PRUEBA EXTRAPROCESO (AVALUO COMERCIAL)
DTE.: I.C.B.F.
APODERADO: DR. RENNY MARTINEZ CONSUEGRA
DDO.: COSTA GLASS LTDA.
FECHA DE PRESENTACION: AGOSTO 29 DE 2017
- 8) JUZGADO PRIMERO PROMISACUO MUNICIPAL DE MALAMBO
REF.: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
RAD.: 00163-2017.
DTE .: IVONNE CECILIA COLINA BEDOYA
DDO.: ORLANDO MANUEL BOLIVAR BOLIVAR Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

Otro de los requisitos que consagra el código general del proceso, es que el perito no se encuentre incurso en las causales contenidas en el art. 50 en lo pertinente.

Conocido de auto dentro del proceso de la referencia y conforme a mi idoneidad y mi experiencia, muy respetuosamente presento a usted el dictamen pericial y avalúo comercial solicitado, y lo realizo de la siguiente manera:

DESARROLLO:
MEMORIA DESCRIPTIVA DEL DICTAMEN Y AVALUO
COMERCIAL:

Con el fin de brindarle al señor Juez, claridad acerca del dictamen y avaluo comercial que a continuación esbozaré a manera de introducción los antecedentes para el desarrollo del mismo, y una vez nombrado, solicité los documentos esenciales para enterarme de lo que se trataba el experticio encomendado.

UBICACIÓN IDENTIFICACION:

Se trata de relacionar por todas sus generalidades un inmueble urbano, ubicado en la calle 41 No. 41-80, 88 Barrio Centro de la ciudad de Barranquilla, departamento del Atlantico, identificado con matricula inmobiliaria No. 040-80989 registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y referencia catastral No.01020000011100070000000000 registrado ante el IGAC.

MEDIDAS Y LINDEROS:

Inmueble situado en esta ciudad en la acera oriental de la calle 41 antes Bolivar entre las carreras 41 y 43 antes Francisco J. Palacio y Avenida 20 de Julio respectivamente, solar que mide y linda así: por el **NORTE:** Mide 39.60 mts y linda con predios que son o fueron de LUCAS SAN JUAN, por el **SUR:** Mide 39.60 mts y linda con predios que son o fueron de **FRANCISCO RACIES,**

por el **ESTE**: mide 12.00 mts y linda con predios que son o fueron de **PETRONA DE LA HOZ** y por el **OESTE** mide 13.90 mts y linda con la calle 41. **Este inmueble tiene un área de terreno de: 512.82 Mts2 y un área de construcción de: 983.00 mts2.**

Estas medidas y linderos se encuentran contenidas en la escritura 1113 del 25/05/1983 Notaria 3ª de Barranquilla, y en el certificado de tradición identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-80989 registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Estas fueron verificadas y constatadas por mí en visita técnica realizada al inmueble en mención, el día 30 de Mayo de 2022, las cuales se consideran aproximadas.

CONSTRUCCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

Se trata de una edificación de tres (3) plantas, edificación en mampostería, construida en paredes de ladrillos y block, empañetadas y pintadas en vinilo, techos de plafón y pisos en mosaicos y en algunas partes en cemento reforzado.

COMODIDADES: 1ª planta: Anden en pisos en cemento, esta planta se encuentra dividida para 3 locales comerciales, cada uno de estos locales constan de: salón amplio con sus divisiones internas, baños internos, cocinas, cuartos depósitos y patios, cada uno de estos tienen como entrada principal 2 esteras metálicas con sus respectivos cerrojos y candados. Una reja en hierro con sus respectivos cerrojos y candados como entrada principal que da acceso a una escalera que se encuentra por el lado Sur, en peldaños en cemento que conduce a la **2ª planta:** Esta se encuentra dividida para 3 espacios amplios utilizados para oficina, con sus respectivas divisiones internas, baños

internos, y sus respectivos patios, cada una de estas tiene como entrada principal puertas en madera y 3 ventanas en el frente en madera y vidrio protegidas con rejas de hierro como soporte de seguridad. Una escalera que se encuentra por el lado Sur, en peldaños en cemento que conduce a la **3ª planta**: Esta se encuentra dividida para 3 espacios amplios utilizados para oficina, con sus respectivas divisiones internas, baños internos, y sus respectivos patios, cada una de estas tiene como entrada principal puertas en madera y 3 ventanas en el frente en madera y vidrio protegidas con rejas de hierro como soporte de seguridad.

ESTADO DE CONSERVACION:

Este bien inmueble en la actualidad se encuentra desocupado, abandonado y en mal estado de conservación.

SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos domiciliarios con que cuenta este bien inmueble **es: ENERGIA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y GAS**. Actualmente se encuentran suspendidos.

TIPO, FORMA, DESTINACION, TOPOGRAFIA Y USO DEL SUELO DEL INMUEBLE

Este lote de terreno es de tipo urbano de forma rectangular, de topografía en plana, suelo en concreto, destinado para locales comerciales y oficinas. En la actualidad se encuentra desocupado, abandonado y en mal estado de conservación.

VIAS DE ACCESO:

La vía de acceso para llegar a este inmueble, son calles pavimentadas vehiculares en buen estado de conservación, cerca de este transitan varias rutas de transporte del servicio público, urbano, privado y alimentadores del Transmetro.

REGLAMENTACION URBANISTICA:

La reglamentación urbanística que cobija la ciudad de Barranquilla y el Departamento del Atlántico, en general se encuentra contenida en el Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000, mediante el cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), modificado mediante el Acuerdo 003 de Diciembre de 2007 y mediante el Decreto 0212 del 28 de Febrero del 2014, teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado.

METODOLOGIAS:

METODO VALUATORIO: MÉTODO DE MERCADO (COMPARATIVO)

El método valuatorio aplicado en este avalúo es el método de mercado (comparativo).

Esta metodología la realicé, teniendo en cuenta registros estadísticos, actualizados obtenidos del sector inmobiliario, por los peritos expertos y las entidades inmobiliarias adscritas a las lonjas de esta ciudad. Tal como lo estipula la resolución 762 del 10 de Julio de 2008, y la Resolución 620 del 2008, y Valores estipulados en el sector (ventas de inmuebles, predios o lotes de terreno semejantes).

MÉTODO DE REPOSICIÓN:

Para esta metodología, utilicé valores basados en los índices de costo de revistas inmobiliarias, utilizadas por las lonjas de propiedad raíz, y actualizaciones catastrales realizadas por el IGAC y para esta metodología se utiliza la siguiente formula:

$$V_c = (C_t - D) + V_t.$$

En donde

V_c = Valor comercial

C_t = Costo de construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

EL METODO DE DEPRECIACION:

La **DEPRECIACIÓN** de este inmueble la determiné por la tabla de fito y corvini. Teniendo en cuenta la edad, el estado de conservación y la construcción de este inmueble.

CALCULOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE ESTE INMUEBLE:

Para poder determinar el valor del metro cuadrado de este inmueble, tuve que investigar varios factores y de esta manera realizar por aparte unas tablas, operaciones aritmeticas, estipuladas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz y de acuerdo a mi experiencia en el campo valuatorio, determiné el valor comercial.

El área de terreno y construcción la determiné según los documentos suministrados (certificado de tradición y recibo de impuesto predial).

El área de terreno la verifique con cinta métrica realizada al inmueble. Por lo cual se considera aproximada.

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE

AREA DE TERRENO	512.82 Mts2 x \$1.400.000=	\$ 717.948.000
AREA DE CONSTRUCCION	983.00 Mts2 x \$ 850.000=	<u>\$ 835.550.000</u>
TOTAL		\$1.553.498.000

Teniendo en cuenta las anteriores medidas y linderos, destinación, reglamentación, metodología, comparaciones, localización, construcción, estado de conservación y consideraciones del inmueble en mención y basándome en el justiprecio sobre la venta de los inmuebles en la actualidad, este inmueble tiene un valor comercial total de **MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/L (\$1.553.498.000,00).**

OBSERVACIONES HECHAS POR EL PERITO:

El presente informe o avalúo comercial tiene las siguientes consideraciones:

1. No asume responsabilidad que se encuentran consignadas en las escrituras.
2. Presumo que no existen factores exógenos que afecten el inmueble en su subsuelo o en su estructura. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condicion que no alcance a determinar u observar.

3. Asumo que los poseedores y propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones exigidas por la ley y en particular en todas las disposiciones urbanísticas que rigen en la zona, que puedan afectar la propiedad.
4. Doy constancia que los datos que se encuentran en este informe fueron tomados de los documentos suministrados y no me responsabilizo por la veracidad de los mismos.
5. El presente informe o avalúo comercial está sujeto a las condiciones actuales en el sector en sus aspectos socio económicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado. El estudio realizado conduce a un valor real.
6. El valor de la negociación puede ser de varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, acuerdo entre las partes, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. El valor del inmueble y todas las informaciones que en él se encuentran, fueron estimados objetivamente y por mi experiencia asumo la responsabilidad de su contenido.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición, tal como lo estipula el numeral 7 del art. 2 del Decreto 422 /2000, y el art. 19 del Decreto 1420/1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico. Siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado no sufran cambios en el mercado inmobiliario comparables.

ANEXOS

- Fotografías originales de la fachada del inmueble
- Certificado de tradición (13/06/2022)
- Estado de cuenta de impuesto predial
- Diplomado de avalúos urbanos
- Certificación de Lonjas de Colombia.
- Fotocopia del Carnet de auxiliar de la justicia
- Fotocopia de mi cedula.

De esta forma dejo rendido el experticio, informe y avaluo comercial, encomendado y asignado por su despacho me ratificaré y complementaré en el momento que se me requiera si fuere necesario. Favor fijarme los honorarios correspondientes, por mi labor realizada.

Atentamente,



JORGE ABELLO ZAGARRA

C.C. No. 72.129.755 de Barranquilla

Perito Avaluador – Tecnico

Registro Inmobiliario de Avaluador No. F 1910-3001



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corpolonjas y Lonjanap
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales etc.
Registro de Matricula No. R.N.A/C.C-07-1307

Frente fachada principal Inmueble de tres (3) plantas
Calle 41 No.41-80, 88 Barrio Centro Barranquilla
Vista entrada principal





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corpolonjas y Lonjanap
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales etc.
Registro de Matricula No. R.N.A/C.C-07-1307

Frente fachada principal Inmueble de tres (3) plantas
Calle 41 No.41-80, 88 Barrio Centro Barranquilla
Vista entrada principal





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

Certificado generado con el Pin No: 220613224960492934

Nro Matricula: 040-80989

Pagina 1 TURNO: 2022-040-1-118207

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 01:40:48 PM

"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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 14-02-1980 RADICACIÓN: 80-002043 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 12-02-1980

CODIGO CATASTRAL: 08001010200000111000700000000000 COD CATASTRAL ANT: 08001010201110007000

NUPRE: AFT0024UZLA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN EDIFICIO DE MAMPOSTERIA CON EL N. 41-80, CON VIGAS, COLUMNA Y TECHOS DE CONCRETO ARMADO, TECHOS DE TEJAS EN EL RESTO.- QUE LA PARTE DE CONCRETO ARMADO MIDE 14 MTS, DE LARGO, 6 MTS DE ANCHO UY 5.50 MTS, DE ALTO, TIENE PISOS DE MOSAICOS Y UN ENTREPISO (ALTO) SOBRE EL GARAJE DE CONCRETO ARMADO, TAMBIEN CON PISOS DE MOSAICO, LA PARTE DEL TALLER MIDE 20 MTS, DE LARGO POR 8 MTS, DE ANCHO Y 5 MTS, DE ALTO CON PISOS DE CEMENTO REFORZADO.- TIENE ADEMAS 3 PIEZAS EXTERIORES PARA SERVICIO SANITARIOS, COCINA Y CUARTO DE DEPOSITO, UN CORREDOR CON TECHO DE TEJAS DE 19 MTS, DE LARGO POR 2.50 MTS, DE ANCHO, CON TECHOS DE TEJAS Y PISOS DE CEMENTO Y DOS SERVICIOS SANITARIOS, CON PISOS DE MOSAICOS, JUNTO CON EL SOLAR EN QUE ESTA CONSTRUIDO, SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA AGERA ORIENTAL DE LA CALLE 41, ANTES BOLIVAR, ENTRE LAS CARRERAS 41 Y 43, ANTES FRANCISCO J. PALACIO Y AVENIDA 20 DE JULIO. RESPECTIVAMENTE, SOLAR QUE MIDE Y LINDA ASI: NORTE, 39.80 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE LUCAS SAN JUAN; SUR, 39.80 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE FRANCISCO RACIES; ESTE, 12 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE PETRONA DE LA HOZ; OESTE, 13.90 MTS, CON LA CALLE 41 EN MEDIO, FRENTE A PREDIO QUE ES O FUE DE ROSALB ALTAMAR.- INSERCCION NOMENCLATURA: UN EDIFICIO DE MAPOSTERIA MARCADO CON EL N. 41-80 Y 41-88.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 41 41-80 Y 41-88

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-02-1980 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2752 DEL 28-12-1959 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$75,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GLEN DE SEGOVIA INES ROMANA

DE: GLEN HUYKE JOSE FELIX

DE: MEZA DE GLEN LUCILA

A: DE LA ESPRIELLA B RAUL

X



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

Certificado generado con el Pin No: 220613224960492934

Nro Matricula: 040-80989

Pagina 2 TURNO: 2022-040-1-118207

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 01:40:48 PM

**"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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-02-1980 Radicación:

Doc: ESCRITURA 37 DEL 16-01-1980 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$1,910,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: DE LA ESPRIELLA BERMUDEZ RAUL

A: MANDRALIS JUAN

CC# 33951 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-05-1983 Radicación: 8804

Doc: ESCRITURA 991 DEL 20-05-1981 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$1,910,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MANDRALIS JUAN

A: DE LA ESPRIELLA HERRERA VILMA

CC# 22295244 X

A: FERNANDEZ DE DE LA ESPRIELLA MARINA

CC# 22251693 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-06-1983 Radicación: 11307

Doc: ESCRITURA 1113 DEL 25-05-1983 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 INSERCIÓN NOMENCLATURA

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

DE: DE LA ESPRIELLA HERRERA VILMA

X

DE: FERNANDEZ DE DE LA ESPRIELLA MARINA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-06-1983 Radicación: 11307

Doc: ESCRITURA 1113 DEL 25-05-1983 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: DE LA ESPRIELLA HERRERA VILMA

DE: FERNANDEZ DE DE LA ESPRIELLA MARINA

A: ACERO DE ACOSTA SOFIA RITA CRISTOBALINA

CC# 22332461 X

A: ACOSTA BENDEK GABRIEL

CC# 112067 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-02-1985 Radicación: 2694

Doc: ESCRITURA 3768 DEL 31-12-1984 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$13,432,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ACOSTA BENDEK GABRIEL

X



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

Certificado generado con el Pin No: 220613224960492934

Nro Matrícula: 040-80989

Pagina 3 TURNO: 2022-040-1-118207

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 01:40:48 PM

"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: ACERO DE ACOSTA SOFIA CRISTOBALINA.RITA

X

A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-05-1996 Radicación: 1996-040-6-19126

Doc: ESCRITURA 1660 DEL 06-05-1996 NOTARIA 5A. DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$13,432,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: ACERO DE ACOSTA SOFIA CRISTOBALINA RITA

X

A: ACOSTA BENDEK GABRIEL

CC# 112067

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-09-1996 Radicación: 1996-040-6-35940

Doc: ESCRITURA 3320 DEL 13-08-1996 NOTARIA 5A. DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$27,540,890

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ACERO DE ACOSTA SOFIA CRISTOBALINA RITA

A: ACOSTA BENDEK GABRIEL

CC# 112067

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-040-6-35735

Doc: ESCRITURA 968 DEL 04-11-2008 NOTARIA ONCE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ACOSTA BENDEK GABRIEL

CC# 112067

A: DE LA HOZ CANO RAMON ANTONIO

CC# 72151805

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-10-2012 Radicación: 2012-040-6-42279

Doc: ESCRITURA 3918 DEL 16-10-2012 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: DE LA HOZ CANO RAMON ANTONIO

CC# 72151805

X

A: INVERSORA CORREA RAMIREZ ICR LTDA

NIT# 8020244156

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-03-2013 Radicación: 2013-040-6-10372

Doc: OFICIO 418 DEL 13-03-2013 JUZGADO 012 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD:2013-00045



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

Certificado generado con el Pin No: 220613224960492934

Nro Matrícula: 040-80989

Página 4 TURNO: 2022-040-1-118207

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 01:40:48 PM

"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

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

DE: INVERSORA CORREA RAMIREZ ICR LTDA

NIT# 8020244156

A: DE LA HOZ CANO RAMON ANTONIO

CC# 72151805 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-03-2014 Radicación: 2014-040-6-10816

Doc: OFICIO 047 DEL 27-02-2014 JUZGADO 013 PENAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS MUNICIPAL DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0463 PROHIBICION JUDICIAL SUSPENSION EL PODER DISPOSITIVO

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

DE: JUZGADO TRECE PENAL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-10-2014 Radicación: 2014-040-6-48189

Doc: OFICIO 1184-2014 DEL 14-10-2014 JUZGADO 014 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO DE NULIDAD RAD:08001-31-03-014-2014-00292-00 ART.692 C.P.C.

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

DE: ACOSTA BENDEK GABRIEL

CC# 112067

A: DE LA HOZ CANO RAMON ANTONIO

CC# 72151805 X

A: INVERSORA CORREA RAMIREZ ICR LIMITADA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-02-2017 Radicación: 2017-040-6-4317

Doc: OFICIO 100 DEL 31-01-2017 JUZGADO 014 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL ESCRITURA N.968 DEL 04-11-2008 NOTARIA ONCE DE BARRANQUILLA

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

DE: JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-02-2017 Radicación: 2017-040-6-4319

Doc: OFICIO 101 DEL 31-01-2017 JUZGADO 014 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL ESCRITURA N.3918 DEL 16-10-2012 NOTARIA CUARTA BARRANQUILLA



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

Certificado generado con el Pin No: 220613224960492934

Nro Matricula: 040-80989

Página 5 TURNO: 2022-040-1-118207

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 01:40:48 PM

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

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

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

DE: JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 10-06-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. GGCD-021-2022 DEL 23/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-705 Fecha: 18-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2022-040-1-118207

FECHA: 13-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: TRISCHA THINNA TOLEDO KASIMIR



Lunes, 6 de Junio de 2022

[Regresar Menú Predial](#) | [Nueva Búsqueda](#)

Datos Básicos del Predio

Referencia Catastral:	0102000001110007000000000
Dirección:	C 41 41 80 88
Código Postal:	080003
Área Terreno:	541
Área Construida:	983
Destino:	COMERCIAL
Estrato:	NO DEFINIDO
Avaluo:	1,087,324,000.00
Estado:	ACTIVO

[Ver Estado](#)



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA

C.C. 72.129.755

**ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
AVALÚOS URBANOS**

**Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en
FUNDAMENTACION GENERAL**

**MÉTODO DE MERCADO
MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN
TÉCNICA RESIDUAL
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DERECHO INMOBILIARIO**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9264 - LIBRO 679
OCTUBRE 30 DE 2021
BOGOTÁ - COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



Bogotá, 28 de septiembre de 2021

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar al señor JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, identificada con C.C. 72.129.755 de BARRANQUILLA, como PERITO, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA # N°: F 1910-3001.

Además, es afiliado desde septiembre 2021 hasta el mes de septiembre 2022 a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208
LDECO#54

SEDE PRINCIPAL CRA 59#94-69 BOGOTÁ COLOMBIA
TELÉFONOS: 8 418 400
CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM



*Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Seccional de Administración
Judicial de Barranquilla*



CREDENCIAL AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Nombres: JORGE NICOLAS

Apellidos: ABELLO ZAGARRA

C.C. No.72.129.755

Cargo: PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Vencimiento 31/12/2022


GILLA ARBETA PARDO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **72.129.755**

ABELLO ZAGARRA

APELLIDOS
JORGE NICOLAS

NOMBRES

Jorge Abello Z

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **22-ENE-1965**

BARRANQUILLA
(ATLANTICO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.60 **O+** **M**

ESTATURA G.S. RH SEXO

30-NOV-1983 BARRANQUILLA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-0300100-00052542-M-0072129755-20080819 0002352166A.1 3370615466