



Señores:

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**

REF. RAD.: 13001-31-03-001-2018-00221-00

EJECUTIVO

DTE: **OPPORTUNITY INTERNACIONAL COLOMBIA  
S.A.S**

DDOS.: **MAURICIO GARCIA MENDOZA Y ANGELA  
GONZALEZ NARANJO.**

DALIA PRISCILA DAZA KELLY, identificada como aparece al pie de mí correspondiente firma, obrando en mí condición de apoderada judicial de la parte demandada, por medio del presente escrito y encontrándome en el término de ley, por medio del presente escrito, me permito presentar **OBJECIÓN** al avalúo presentado por la Dra. Tatiana Paternina Sánchez, apoderada judicial de la parte demandante en el siguiente sentido:

- Se informa por parte de la apoderada judicial de la parte demandante que el valor del avalúo catastral del inmueble es por valor de \$90.838.500.00 correspondiente a Avalúo Catastral \$60.559.000.00 + \$30.279.500.00 como 50% del mismo.
- Dicho avalúo catastral no va acorde con el valor real o comercial del inmueble ubicado en Barrio san José de los Campanos Cra. 90A N°37-39 Mza. N Lote 52 el cual es \$207.900.000.00.
- No se suministra el área total construida, como tampoco el valor del metro cuadrado según la lonja raíz del respectivo sector.

La presente solicitud es con el objeto de verificar el valor real del bien inmueble, además se suministren los parámetros o fuentes base para el avalúo del bien.

Anexo:

- Avalúo comercial del bien inmueble ubicado en el barrio San José de los campanos Cra. 90A N°37-39 Mza. N Lote 52 expedido por Nicanor Carazo Lambis, Avaluador Certificado.
- Certificado vigencia de Nicanor Carazo, como avalador.

Sírvase atender la presente solicitud.

**DALIA PRISCILA DAZA KELLY.**  
**C. C. No. 45.503.996 de Cartagena.**  
**T. P. No. 195.542. C. S. de la J.**

**AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE URBANO  
UBICADO EN EL BARRIO DE SAN JOSE DE LOS CAMPANOS**



**PROPIETARIA: Ángela Milena González Naranjo**

**Cartagena de Indias, julio 29 del 2022**

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com)      [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

## 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 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;

### **Artículo 7°. Territorio.**

El avaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

### **Artículo 9°. Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita.**

Ejercer ilegalmente la actividad del avaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000;

Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que, sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.

### **Artículo 13. Postulados éticos de la actividad de evaluador.**

El ejercicio de la valuación, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto, deberá estar ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Evaluador.

Por su parte, el decreto reglamentario 556 del 2.014, determina entre otros aspectos las categorías en las que deben estar inscritos los evaluadores.

### **Artículo 5. Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores.**

Para efectos de la inscripción, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances" establecidos para cada categoría de bienes a evaluar," debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente Decreto:

Para el presente dictamen valuatorio, el evaluador deberá estar inscrito en la categoría No. 1, que determina la capacidad para evaluar:

**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. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

2.1. PROPIETARIOS: Ángela Milena González Naranjo

2.1.1. DOCUMENTOS DE IDENTIDAD: C.C. No. 25.875.771

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos - Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena - Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



2.2. TIPO DE INMUEBLE: Casa  
2.3. DEPARTAMENTO: Bolívar  
2.4. CIUDAD: Cartagena de Indias  
2.5. DIRECCION DEL INMUEBLE: Barrio San José de los Campanos, Carrera 90-A No. 37-39  
Manzana N Lote 52  
2.6. ESTRATO: Dos (02)  
2.7. REFERENCIA CATASTRAL No. 13001-01-05-1088-0006-000  
2.8. MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-122558  
2.9. AVALUO CATASTRAL: \$ 60.559.000,00

2.10. AREA DE LOTE DE TERRENO: 84,00 Mts<sup>2</sup>  
2.11. AREA CONSTRUIDA: 150,00 Mts<sup>2</sup>

2.12. **NOMBRE DEL SOLICITANTE:** Mauricio José García Mendoza

2.12.1. DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. No. 11.037.723

2.12.2. OBJETO DEL ESTUDIO VALUATORIO: Determinar el valor comercial del bien inmueble

2.12.3. **METODOLOGIA A UTILIZAR:** Método comparativo o de mercado  
Método de reposición

## 2.12.4. LINDEROS Y MEDIDAS:

2.12.4.1. POR EL FRENTE:

Calle en medio, con propiedad identificada con la referencia catastral N0. 01-05-1089-0006-000, registrada a nombre de la señora Hortensia del C. Cuentas Villegas. Mide SEIS METROS LINEALES (6,00 MTS)

2.12.4.2. POR EL FONDO:

Con terreno identificado con la referencia catastral No. 01-05-1088-0020-000, registrada a nombre del Distrito de Cartagena. Mide SEIS METROS LINEALES (6,00 MTS)

2.12.4.3. POR LA DERECHA, entrando:

Con propiedad identificada con la referencia catastral No. 01-05-1088-0007-000, registrada a nombre de la señora Julia Elena Hernández Arrieta. Mide CATORCE METROS LINEALES (14,00 MTS)

2.12.4.4. POR LA IZQUIERDA, entrando:

Con propiedad identificada con la referencia catastral No. 01-05-1088-0005-000, la cual se halla registrada a nombre del señor Emerson Ortega Chávez. Mide CATORCE METROS LINEALES (14,00 MTS)

2.12.5. AREA DEL TERRENO: **84,00 MTS<sup>2</sup>**

## 2.12.6. DESCRIPCION DEL PREDIO:

2.12.6.1. DESCRIPCION GENERAL

2.12.6.1.1. FORMA DEL TERRENO: Rectangular

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



- 2.12.6.1.2. TOPOGRAFIA: Plana
- 1.1.5.1.3. DISTRIBUCION:
- 1.1.5.1.3.1. PRIMERA PLANTA: DOS APARTAMENTOS que constan cada uno de:  
Sala, comedor, un baño, cocina, tres alcobas, estudio, patio, terraza.
- 1.1.5.1.3.2. SEGUNDA PLANTA: DOS APARTAMENTOS que constan cada uno de:  
Sala, comedor, dos alcobas, un baño, cocina, patio, balcón.
- 1.1.6. CARACTERISTICAS TECNICAS DEL INMUEBLE:**
- 1.1.6.1. MUROS Y COLUMNAS: en concreto
- 1.1.6.2. TECHOS: vaciado en concreto
- 1.1.6.3. PISOS: en cerámica
- 1.1.6.4. PUERTAS: en aluminio
- 1.1.6.5. VENTANAS: marcos en aluminio y hojas corredizas con vidrio transparente
- 1.1.6.6. REVESTIMIENTOS: pañete pulido
- 1.1.6.7. BAÑO(S): enchapado en azulejos de cerámica
- 1.1.6.8. VETUSTEZ: + 20 años
- 1.1.6.9. ESTADO DE CONSERVACION: bueno
- 1.1.7. FECHA DE VISITA E INSPECCION AL INMUEBLE:**
- 1.1.7.1. NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATENDIO LA VISITA: Sra. Ángela Milena González Naranjo
- 1.1.8. FECHA DE RECEPCION DE DOCUMENTOS:**
- 1.1.8.1. DOCUMENTOS RECIBIDOS:
- 1.1.8.1.1. ESCRITURA PÚBLICA No. 1974 de Junio 26 del 2.014 – Notaría Tercera de Cartagena
- 1.1.8.1.2. FACTURA DEL PREDIAL No. 2200101016422561 - 60

## 2. DEFINICIONES GENERALES.

- 2.1. DEFINICION DE CONCEPTOS:
- 2.1.1. INFORME TECNICO DE VALUACION: Es el documento elaborado y suscrito por el perito valuador que contiene la valoración de un bien mueble o inmueble, e indica con precisión la fecha en que esta es realizada y los valores empleados en la misma. Comprende la memoria descriptiva, la valoración y sus anexos.
- 2.1.2. PERITO VALUADOR: Es el profesional colegiado que, en razón de sus estudios y experiencia, se halla capacitado para efectuar la valoración de un bien.

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

- 2.1.3. **AVALUO:** Dictamen Técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado. Es, asimismo el propio resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada.
- 2.1.4. **BIEN INMUEBLE:** Derechos, participaciones y beneficios sobre una parte de la tierra con sus mejoras permanentes, así como a los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.
- 2.1.5. **BIEN RAIZ:** Lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno.
- 2.1.6. **DEPRECIACION:** Pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y/o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada.
- 2.1.7. **DICTAMEN:** Informe que rinde un Perito Valuador o un Profesional a las Autoridades en el que da a conocer el resultado del avalúo o justipreciación de renta obtenida.
- 2.1.8. **EDAD CRONOLOGICA:** Número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.
- 2.1.9. **EDAD REAL o EFECTIVA:** Edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.
- 2.1.10. **FACTOR DE DEPRECIACION:** Conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.
- 2.1.11. **INVESTIGACION DEL VALOR DE MERCADO:** Es la actividad desarrollada por el evaluador para determinar el valor de un bien con aquellos que tengan características similares al que se está valorando y que se encuentre en una ubicación cercana a éste.
- 2.1.12. **MERCADO:** Entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores.
- 2.1.13. **PRECIO:** Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.
- Es el monto que el propietario pide por un bien, independientemente de si lo vale o no. Es por esto que se suele decir que un bien tiene tres precios: lo que el dueño pide, lo que el cliente ofrece y lo que realmente vale. Tiene además dos connotaciones: 1) la necesidad del propietario de vender o no; 2) de acuerdo a la oferta y la demanda que presente el mercado.
- 2.1.14. **PRECIO DE MERCADO:** Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.
- 2.1.15. **PRECIO DE OFERTA:** Precio que el propietario de un bien lo ofrece formalmente en venta en el mercado.

- 2.1.16. VALOR SUBJETIVO: Es aquel valor particular que una persona le da a un bien y que trata de añadirlo al valor real.
- 2.1.17. VALORACION: Es el procedimiento a través del cual el perito valuador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable.
- 2.1.18. VALORACION COMERCIAL: Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos y cualquier otro debidamente sustentado.
- 2.1.19. VALOR COMERCIAL: Es el valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homoginizados al bien tasado, en la fecha de valoración.
- 2.1.20. VIDA UTIL: Corresponde al periodo en que el bien es económicamente productivo. Se define como la duración que se le asigna a un bien como elemento de provecho, siendo la vida útil total, el periodo de vida máximo que tendrá una edificación.
- 2.1.21. VALOR DE MERCADO: Es el monto estimado por el cual se intercambiaría un activo (inmueble) a la fecha de su valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una negociación directa, después de una adecuada comercialización en la que las partes cada una haya actuado con conocimientos, prudencia y sin coacción. (IVSC 2013. Norma 1, numeral 3.1)

El valor de mercado no depende de la realización de una transacción real en la fecha de valoración. Más bien, es una *estimación del precio* que se debería realizar en esa fecha, bajo las condiciones de la definición de valor de mercado teniendo en cuenta que éste es una representación del precio que un vendedor y un comprador acordarían en ese momento, habiendo tenido cada uno tiempo para investigar otras oportunidades y alternativas de mercado, no obstante el hecho de que pudiera tomar un tiempo para completar una negociación. (IVSC 2103. Norma 1, numeral 6,3)

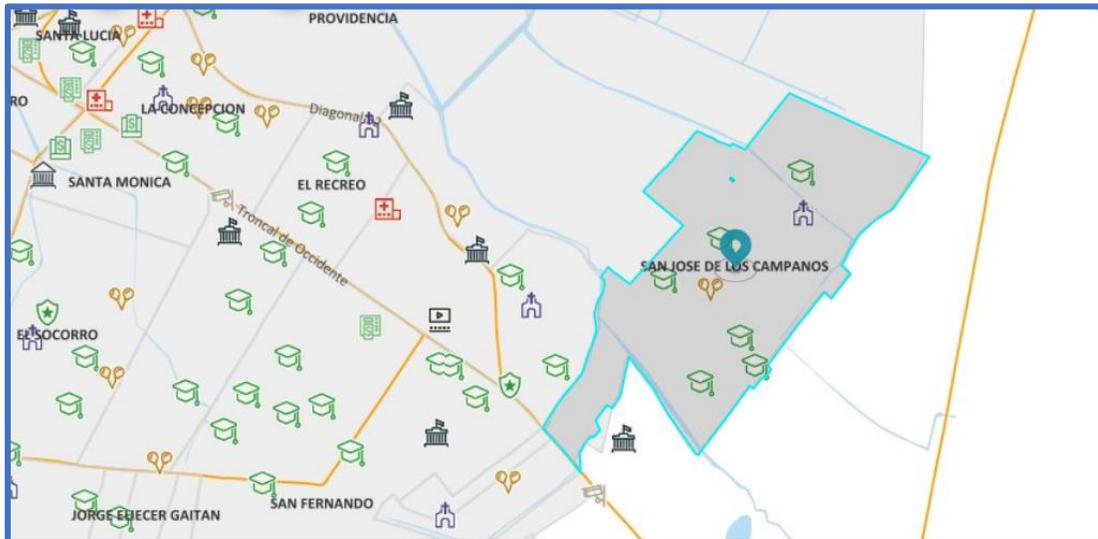
- 2.1.22. METODO COMPARATIVO o DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. (IGAC. Resolución 620 del 2008, artículo 1º)
- 2.1.23. METODO DE RENTA o DE INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.  
Parágrafo: Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien.  
Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, **para los que tengan estructura en concreto, metalice o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.**
- 2.1.24. METODO DE COSTO DE REPOSICION: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



## 3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR.



- 3.1. BARRIO: San José de los Campanos
- 3.2. ESTRATO: Dos (02)
- 3.3. DELIMITACION DEL SECTOR:

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



- 3.3.1. POR EL NORTE: Barrio Ciudad Jardín
- 3.3.2. POR EL SUR: Área conurbana Cartagena-Turbaco
  
- 3.3.3. POR EL OCCIDENTE: Barrio de Ternera
- 3.3.4. POR EL ORIENTE: Área conurbana Cartagena-Turbaco
  
- 3.4. TOPOGRAFIA: Plana
  
- 3.5. CONSTRUCCIONES PREDOMINANTES: Unidades habitacionales
  
- 3.6. USOS DEL SUELO:

## RESIDENCIAL TIPO B

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, bifamiliar y multifamiliar

### 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.

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

**INSTITUCIONAL 2:** Asistencial: Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso. Educativo: Colegio (Primaria, Bachillerato), centro de educación tecnológico, seminario. Administrativo: JAL, embajada, consulado, notaría, curaduría, comisaría de familia,

inspección de policía. Cultural: Teatro, auditorio, museo, biblioteca. Seguridad: Subestación o estación militar o de policía, bombero. Culto: Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación. Recreativo: Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal I.

## USO RESTRINGIDO

**COMERCIAL 2:** VENTA DE BIENES: Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, 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, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.

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

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos - Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena - Colombia

**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 cigarras, 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, Descerezación 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.

### 3.7. VIAS DE ACCESO:

3.7.1. PRINCIPALES: Carrera 91 – Pavimentada en buen estado

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



## 3.8. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

- |   |  |
|---|--|
| 3.8.1. AUDITIVA:                        | Media Baja   |
| 3.8.2. VISUAL:                          | Media baja   |
| 3.8.3. OLORES:                          | Medio  |
| 3.8.4. SMOG:                            | Bajo   |
| 3.8.5. CANALES:                         | No aplica  |
| 3.9. ZONAS VERDES Y PARQUES:            | No aplica  |
| 3.10. PROBLEMATICAS SOCIO-ECONOMICAS:   | Frecuentes   |
| 3.11. MOVILIDAD:                        | Buena  |
| 3.11.1. TIPOS DE TRANSPORTE:            | Taxis – mototaxis – SITP: Rutas X-101. Buses de Ternera  |
| 3.11.2. FRECUENCIA:                     | Fluida   |
| 3.12. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: | Acueducto<br>Alcantarillado<br>Energía eléctrica<br>Gas natural<br>Telefonía   |
| 3.13. INSTITUCIONES:                    |  |
| 3.13.1. ECLESIASTICAS:                  | Iglesia Católica San José de Leonessa  |
| 3.13.2. GUBERNAMENTALES:                | Unidad Administrativa Localidad No. 15   |
| 3.13.3. SEGURIDAD CIUDADANA:            | CAI de San José de los Campanos  |
| 3.13.4. ACADEMICAS:                     | Corporación Universitaria Tecnológica de Bolívar<br>Universidad de San Buenaventura<br>Institución Educativa Comfamiliar |

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

Corporación Educativa “Los pequeños sabios”  
Institución Educativa Ambientalista de Cartagena

- 3.13.5. SUPERMERCADOS: Olímpica
- 3.13.6. CENTROS COMERCIALES: No aplican
- 3.13.7. HOSPITALARIAS: No aplican
- 3.13.8. DROGUERIAS: Varias

## 4. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE o PREDIO:

4.1. UBICACIÓN EN LA MANZANA: Medianera

### 4.1.1. LOCALIZACION GEOSTACIONARIA:

- 4.1.1.1. COORDENADAS GEOGRAFICAS: 10° 23' 19,82" N 75° 27' 27,76" O
- 4.1.1.2. COORDENADAS UTM: 848832.567899, 1640982.476366

NOTA: El sistema de coordenadas universal transversal de Mercator (en inglés *Universal Transverse Mercator*, UTM) es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, que se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace secante a un meridiano.

A diferencia del sistema de coordenadas geográficas, expresadas en longitud y latitud, las magnitudes en el sistema UTM se expresan en metros únicamente al nivel del mar, que es la base de la proyección del elipsoide de referencia.

Esta metodología es utilizada por la administración local para ubicar los distintos predios que existen y que se hallan registrados en la base de datos. Esto se hace mediante el uso del Mapa Interactivo de Asuntos del Suelo - MIDAS



DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



## 4.1.2. DESCRIPCION Y ESTADO DE ACABADOS:

Se trata de una edificación de dos pisos, ubicada en calle vehicular sin pavimentación, la cual se encuentra distribuida en cuatro apartamentos repartidos en dos plantas, que tienen cada uno: sala, comedor, dos alcobas, un baño, hall de acceso común. Los apartamentos superiores disponen de patio de ropas. Tiene un parqueadero común.



Sus características constructivas y disposición de habitaciones son las siguientes:

### 4.1.3. AREA SOCIAL:

#### 4.1.3.1. SALA COMEDOR:

4.1.3.1.1. PAREDES: empañetadas – buen estado

4.1.3.1.2. PISOS: en cerámica – buen estado

4.1.3.1.3. CUBIERTAS / CIELORRASOS: primera planta en losa-acero y concreto;

Segunda planta en láminas de poliestireno extendido –buen estado

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3

Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)

Celular: 300-284 0508

Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

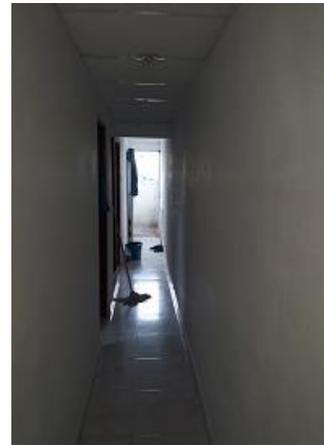
Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



- 4.1.3.2. TERRAZA:
- 4.1.3.2.1. PAREDES: empañetadas – buen estado
- 4.1.3.2.2. PISOS: en cerámica – buen estado
- 4.1.3.2.3. CUBIERTAS: primera planta en losa-acero y concreto – buen estado  
Segunda planta en losa de concreto – buen estado
- 4.1.3.2.4. MEDIDAS DE PROTECCION: Caretas de hierro en ventanas y puertas



APARTAMENTO TIPO PRIMER PISO



APARTAMENTO TIPO SEGUNDO PISO

#### 4.1.4. AREA PRIVADA:

- 4.1.4.1. ALCOBAS:
- 4.1.4.1.1. PAREDES: Empañetadas – buen estado
- 4.1.4.1.2. PISOS: En cerámica – buen estado
- 4.1.4.1.3. CUBIERTAS / CIELORRASOS: en poliestireno extendido con perfiles en aluminio
- 4.1.4.1.4. CLOSETS: No aplica

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com)      [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



ASPECTO DE ALCOBAS – PISO 1



ASPECTO DE ALCOBAS – PISO 2

## 4.1.5. BAÑOS: CUATRO (Uno por apartamento)

### 4.1.5.1.1. BAÑO PRINCIPAL:

- |              |                        |   |
|--------------|------------------------|---|
| 4.1.5.1.1.1. | PAREDES:               | Enchapadas – buen estado  |
| 4.1.5.1.1.2. | PISOS:                 | Baldosas en cerámica antideslizante – buen estado                               |
| 4.1.5.1.1.3. | CUBIERTAS/CIELORRASOS: | Segunda planta en poliestireno expandido con perfiles en aluminio – buen estado |
| 4.1.5.1.1.4. | MUEBLES POR ADHESION:  | lavamanos – sanitario completo – accesorios completos                           |

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



## 4.1.6. AREA DE SERVICIOS:

4.1.6.1. COCINA:

4.1.6.1.1. TIPO:

Tradicional – integrada a la sala comedor

4.1.6.1.2. PAREDES:

embaldosinadas – buen estado

4.1.6.1.3. PISOS:

Cerámica – buen estado

4.1.6.1.3.1. CUBIERTAS/CIELORRASOS:

en losa de concreto – buen estado



## 4.1.7. OTRAS DEPENDENCIAS: BALCON

4.1.7.1. PAREDES:

Empañetadas – buen estado

4.1.7.2. PISOS:

En cerámica – en buen estado

4.1.7.2.1.1. CUBIERTAS/CIELORRASOS:

primera planta en losa de concreto – buen estado

Segunda planta en losa de concreto – buen estado

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



- 4.2. AREAS:  
4.2.1. DE TERRENO: **84,00 Mts<sup>2</sup>**  
4.2.2. DE CONSTRUCCION: **150,00 Mts<sup>2</sup>**

## 5. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS.

### 5.1. METODO DE COMPARACION o 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.

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

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).

## 5.2. METODOS PARA DETERMINAR LA DEPRECIACION DE UN INMUEBLE.

### 5.2.1. METODO DE HEIDECKE:

Este método introduce el concepto de estado de depreciación, es decir, un factor que contempla el estado de la construcción al momento de realizar el avalúo, para lo cual establece los siguientes estados:

- a. OPTIMO: se refiere a una construcción que es nueva o que tiene menos de un año de haberse construido;
- b. MUY BUENO: aquel estado que no ha sufrido ni necesita reparaciones;
- c. BUENO: hace referencia a la construcción que ha recibido reparaciones sin importancia, como reparación de fisuras, filtraciones de agua en tuberías y techos, reparaciones en marcos de puertas y ventanas;
- d. INTERMEDIO: la construcción requiere o ha recibido reparaciones sin importancia;
- e. REGULAR: Requiere de reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, Ventanería, y otros;
- f. DEFICIENTE: La construcción requiere muchas reparaciones simples;
- g. MALO: La construcción requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de techos o cubiertas, pisos. Instalaciones mecánicas, u otros de importancia;
- h. MUY MALO: la construcción requiere reparaciones urgentes;
- i. DEMOLICION: es una construcción que se encuentra en estado de demolición es aquella sin valor = valor de demolición.

### 5.2.2. METODO DE ROSS-HEIDECKE:

Consiste este método en aplicarle a la fórmula de Ross, el factor de estado de depreciación que fue determinado por Heidecke, obteniendo la siguiente ecuación:

El método de Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones.

Su ventaja sobre otros métodos es la consideración de la edad y del estado de conservación de las construcciones, que le permite calcular una depreciación más acorde con la realidad.

## 6. INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA

### Casa En Venta, San Jose De Los Campanos

**\$ 135.000.000**

Cartagena, Bolívar

🏠 3 habitaciones 🚿 3 baños 📏 131 m<sup>2</sup>

Pisos en retal de marmol, paredes en cemento y pintadas, cielo razo en placa en el primer piso, segundo piso en machimbre, cocina enchapada y con gavetas,...

5/05/2022 en Metrocuadrado

[https://casas.mitula.com.co/detalle/962/3330010651774192021/15/1/casas-cartagena-san-jose-campanos?search\\_terms=casas+cartagena+san+jose+campanos&page=1&pos=15&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=ec1d8d83-afe3-4157-a095-78e2e161286d](https://casas.mitula.com.co/detalle/962/3330010651774192021/15/1/casas-cartagena-san-jose-campanos?search_terms=casas+cartagena+san+jose+campanos&page=1&pos=15&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=ec1d8d83-afe3-4157-a095-78e2e161286d)

### Casa En Venta, San Jose De Los Campanos

**\$ 280.000.000**

Cartagena, Bolívar

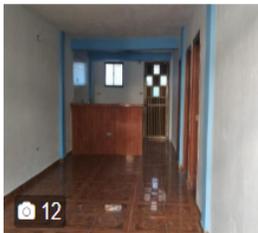
🏠 5 habitaciones 🚿 5 baños 📏 251 m<sup>2</sup>

**Casa** de tres pisos, con excelentes acabados, ubicado en el mejor sector de villa juliana, barrios **san jose** de los **campanos**, buen estado, buena distribución de espacios...

28/04/2022 en Metrocuadrado

[https://casas.mitula.com.co/detalle/962/2070009651171094509/16/1/casas-cartagena-san-jose-campanos?search\\_terms=casas+cartagena+san+jose+campanos&page=1&pos=16&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=ec1d8d83-afe3-4157-a095-78e2e161286d&req\\_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=](https://casas.mitula.com.co/detalle/962/2070009651171094509/16/1/casas-cartagena-san-jose-campanos?search_terms=casas+cartagena+san+jose+campanos&page=1&pos=16&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=ec1d8d83-afe3-4157-a095-78e2e161286d&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=)

### Cartagena, Venta Casa Dividido En 2 Aptos San Jose De Los Campanos



**\$ 200.000.000**

Cartagena, Bolívar - Venta - Casa - 190 m<sup>2</sup> - 4 habitaciones - 2 baños

Casa en venta en Cartagena de Indias, Bolívar de 190 m<sup>2</sup> con 4 habitaciones y 2 baños por 200.000.000 COP\$. ¿Te gusta? Accede al anuncio para ponerte en contacto y así podrás conocerlo en persona. Ah, ¡y que no se te olvide apuntar el número de referencia 4218867 para no perderlo de vista!

26/10/2021 en Punto Propiedad

Contactar

[https://www.puntopropiedad.com/aggregatorDetail?adId=1678549&aggregator=mitula&utm\\_content=1678549-free&type=free&operation=venta&property=casa&location=cartagena-indias\\_bolivar&ref=1659008690280&utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.puntopropiedad.com/aggregatorDetail?adId=1678549&aggregator=mitula&utm_content=1678549-free&type=free&operation=venta&property=casa&location=cartagena-indias_bolivar&ref=1659008690280&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

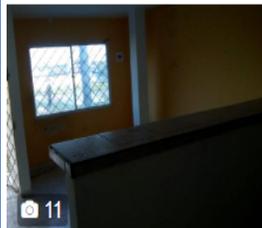
DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



## Casa En Venta, San Jose De Los Campanos,cgena



**\$ 180.000.000**

**Cartagena, Bolívar - Venta - Casa - 160 m<sup>2</sup> - 4 habitaciones - 2 baños**

CASA DE DOS PISOS, CONSTRUIDA SOBRE UN LOTE DE 8 METROS DE FRENTE POR 20 METROS DE FONDO(160 M2), EN EL PRIMER PISO SE ENCUENTRA UNA BODEGA Y EN EL SEGUNDO PISO DOS APARTAMENTOS CADA UNO DE 60 M2, DE DOS HABITACIONES, UN BAÑO, SALA, COMEDOR, COCINA.

1/12/2021 en Mercadolibre

Contactar

[https://casas.mitula.com.co/offer-detalle/30/7740110638363147215/3/7/casas-cartagena-san-jose-campanos/Mercadolibre?intermedio=y&req\\_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=&page=1&pos=1&t\\_sec=186&t\\_or=2&t\\_pvid=76dbb4bb-a6ad-4f72-9c28-084f02abde88](https://casas.mitula.com.co/offer-detalle/30/7740110638363147215/3/7/casas-cartagena-san-jose-campanos/Mercadolibre?intermedio=y&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=&page=1&pos=1&t_sec=186&t_or=2&t_pvid=76dbb4bb-a6ad-4f72-9c28-084f02abde88)

## 7. MEMORIAS DE CÁLCULO.

FUENTE	TIPO INMUEBLE	LOCALIZACION	AREA	VALOR	VR METRO2
<a href="http://www.mitula.com.co">www.mitula.com.co</a>	CASA	SAN JOSE CAMPANOS	131,00	\$ 135.000.000,00	\$ 1.030.534,35
<a href="http://www.mitula.com.co">www.mitula.com.co</a>	CASA	SAN JOSE CAMPANOS	251,00	\$ 280.000.000,00	\$ 1.115.537,85
<a href="http://www.mitula.com.co">www.mitula.com.co</a>	CASA	SAN JOSE CAMPANOS	190,00	\$ 200.000.000,00	\$ 1.052.631,58
<a href="http://www.mitula.com.co">www.mitula.com.co</a>	CASA	SAN JOSE CAMPANOS	160,00	\$ 180.000.000,00	\$ 1.125.000,00
			<b>183,00</b>	<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 1.080.925,94</b>
				DESVIACION MEDIA	\$ 46.477,20
				COEF. VARIACION	\$ 4,30
				LIMITE SUPERIOR	\$ 1.127.403,14
				LIMITE INFERIOR	\$ 1.034.448,75

**IGAC. Resolución 620 del 2.008. Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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

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

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos - Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena - Colombia

# Nicanor Carazo Lambis

Avalúos de inmuebles urbanos, rurales y especiales  
Maquinaria móvil y fija, equipos industriales  
Sistemas de Producción agropecuaria  
Asesorías y Mercadeo inmobiliario



## 8. DINAMICA ECONOMICA DEL BARRIO O SECTOR.

- 8.1. OFERTA: Media Baja  
8.2. DEMANDA: Media Baja  
8.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Moderadas

## 9. VALORACION.

### 9.1. AVALUO:

CONSTRUCCION	150,00	\$ 1.050.000,00	\$ 157.500.000,00
TERRENO	84,00	\$ 600.000,00	\$ 50.400.000,00
<b>VALOR TOTAL:</b>			<b>\$ 207.900.000,00</b>

El valor del inmueble objeto del presente estudio, conforme a las condiciones actuales del mercado inmobiliario en la zona es de:

**DOSCIENTOS SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS.-**



**NICANOR CARAZO LAMBIS**  
Avaluador 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.

## 10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

- La presente valoración se realizó ajustada a las disposiciones metodológicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante Resolución 620 del 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual del inmueble que en este informe se ha descrito.
- Para la confección del presente trabajo valuatorio se ha tomado en consideración las normas establecidas en las Normas Técnicas NTS S03 (Contenido de Informes de Valuación) y la NTS I01 (Contenido de Informe de Valuación de Bienes Urbanos).

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos - Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com) [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena - Colombia

- 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 evaluador.
- El evaluador declara que no le asiste interés alguno en el inmueble objeto de la valuación.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspecto alguno que haya sido plasmado en el presente trabajo valuatorio.
- El evaluador 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 evaluador declara que tiene conocimiento del mercado local y de las tipologías de inmueble que está valorando.
- El evaluador 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 evaluador NO SERA RESPONSABLE por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (Escritura Pública).
- El evaluador 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, s0lavo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad judicial competente
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que puedan asociarse de alguna forma a las instalaciones físicas del inmueble, como sería el caso de “Good Will”, primas, valuación de empresas en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 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 evaluador las situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

## 12. DECLARACION DE INDEPENDENCIA DEL AVALUADOR.

El evaluador 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 evaluador no acepta ni asume ninguna responsabilidad por el uso inadecuado del informe;

DIRECCION: Avenida Pedro de Heredia, Centro Comercial Los Ejecutivos – Local C-3  
Correo Electrónico: [nicanor.carazojr@gmail.com](mailto:nicanor.carazojr@gmail.com)      [m2avaluos2019@gmail.com](mailto:m2avaluos2019@gmail.com)  
Celular: 300-284 0508  
Cartagena – Colombia

- Los términos de este avalúo comercial son única y exclusivamente para el propósito y el destino solicitados. Este avalúo no está enmarcado en la Ley 1564 (Código General del Proceso) y, por lo tanto, no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo habrá de ser ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del evaluador a juzgado o tribunal alguno (C.G.P. art. 228) y, al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones contenidas en el artículo 226 del Código General del Proceso.

### 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 valuador sin el consentimiento expreso y escrito del mismo.

### 14. PRINCIPIOS RECTORES DEL PRESENTE TRABAJO

- 14.1. *PRINCIPIO DE OBJETIVIDAD: El evaluador se ha fundamentado en elementos y criterios claros que podrán ser comprobados y verificados;*
- 14.2. *PRINCIPIO DE CERTEZA DE LAS FUENTES DE INFORMACION: Toda información y elementos en que se ha basado el evaluador para emitir su concepto o dictamen, serán presentados como anexos y provenir de fuentes normativas o de reconocida profesionalidad;*
- 14.3. *PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA: El evaluador tiene el deber de declarar todos aquellos impedimentos en los que esté incurso para emitir el avalúo, así como mencionar los errores o falencias que limitaron el desarrollo de su actividad correctamente, antes, durante o después de la emisión del dictamen;*
- 14.4. *PRINCIPIO DE INTEGRIDAD Y SUFICIENCIA: El dictamen tendrá información clara y explicada de tal manera que permita a un tercero, sin ser profesional en el área, entender los métodos, elementos y criterios que se utilizaron para emitir un valor;*
- 14.5. *PRINCIPIO DE INDEPENDENCIA: El evaluador ha realizado su labor con total independencia de la(s) parte(s) y no tiene relación alguna con esto(s), se ha limitado a realizar su actividad sin tener en cuenta los intereses de quien ha solicitado el dictamen;*
- 14.6. *PRINCIPIO DE PROFESIONALIDAD: El evaluador deberá demostrar que cumple con los conocimientos y requisitos establecidos por la ley para emitir dictámenes sobre inmuebles-*



---

**NICANOR CARAZO LAMBIS**  
Avaluador Certificado  
Matricula R.A.A. - AVAL73076033



PIN de Validación: b5140ab9



<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 avaluador 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: b5140ab9

<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: b5140ab9



**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**

**b5140ab9**

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 once (11) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

## 13001-31-03-001-2018-00221-00 ESCRITO OBJECIÓN AL AVALUO

Soluciones y Servicios Jurídicos <sysjuridicos@gmail.com>

Mar 2/08/2022 1:12 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores:

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**

REF. RAD.: 13001-31-03-**001-2018-00221-00**

EJECUTIVO

DTE: **OPPORTUNITY INTERNACIONAL COLOMBIA S.A.S**

DDOS.: **MAURICIO GARCIA MENDOZA Y ANGELA GONZALEZ NARANJO.**

Buenas tardes, cordial saludo.

La suscrita en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, con mi acostumbrado respeto me permito aportar Objeción al avalúo, presentado por la parte demandante dentro del asunto de la referencia.

Sírvase atender la presente solicitud.

Atentamente,

DALIA PRISCILA DAZA KELLY