

SEÑORES
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA
SALA SEXTA CIVIL- FAMILIA
MP: SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA
E. S. D.

CLASE DE PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – SEGUNDA INSTANCIA
DEMANDANTE: GERMAN GOMEZ JIMENEZ E HIJOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE
DEMANDADO: DOLLY VARGAS
RADICADO: 08001310300920100015900
RADICADO INTERNO: 44.157

JUSTINA JACKELINE RUIZ CHEGWIN, abogada en ejercicio, mayor de edad y de esta vecindad e identificada con la cédula de ciudadanía número 32.700.716 expedida en Barranquilla y Portadora de la Tarjeta Profesional número 54.481 del C. S. J; en mi calidad de apoderada de la parte demandante dentro del proceso referenciado, manifiesto al despacho que interpongo **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE QUEJA** contra el auto que No concede el recurso extraordinario de casación, teniendo en cuenta lo siguiente:

ARGUMENTO DE LA NEGATIVA DE LA CONCESION DEL RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACION.

Este despacho niega la concesión del recurso de casación alegando que el valor actual de la resolución desfavorable de cada uno de los demandantes no es superior a la suma de 1000 S.M.L.M.V., que establece el artículo 338 del C.G.P, ya que se tuvo en cuenta el valor condenado a pagar por frutos civiles la suma de \$ DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS PESOS (\$231.230.700 M.).

ARGUMENTOS DEL RECURSO:

Si bien es cierto y pese a tratarse de un proceso declarativo tenemos que el valor económico a determinarse para la concesión del recurso de casación debe hacerse teniendo en cuenta las condenas que afectan al recurrente , en este caso se tiene que no es solamente el valor por concepto de los frutos civiles sino además se debe tener en cuenta el valor de los intereses y el valor patrimonial del bien objeto de reivindicación.

Por un lado tenemos que conforme al avalúo que se anexa a este recurso se tiene que el valor del bien objeto del presente proceso es de \$ 407.897.351,45. (CUATROCIENTOS SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVO

Por otro lado tenemos que la condena por el pago de los frutos civiles en contra de mi defendida es la suma de \$ DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS PESOS (\$231.230.700 M.), más los intereses legales desde que se causaron hasta su pago, siendo que no solo la condenan a pagar el valor de pago de frutos civiles sino lo intereses que recaen sobre ello.

Justina Jackeline Ruiz Chegwin
CC No. 32.700.716
TP No. 58.481 C.S.J.

Abogada



Así las cosas, se tiene que se debe tener en cuenta no solo el valor del bien inmueble sino el monto de los frutos civiles con sus respectivos intereses, siendo este último que se debe liquidar desde que se causaron, esto es, desde Diciembre del año 2010, fecha de contestación de la demanda, hasta que se obtenga su pago.

El valor de los intereses a la fecha de presentación del recurso es la suma de \$845.611.633,36, para lo cual se anexa la liquidación del crédito.

Así las cosas, se tiene que el valor económico para recurrir esta integrado por los siguientes ítem:

1. Valor del inmueble\$ 407.897.351,45.
2. Valor de los frutos civiles\$ 231.230.700
3. Valor de los intereses.....\$ 845.611.633,36

TOTAL.....\$ 1,484,739,684.81

Así las cosas, solicito al despacho se sirva revocar la decisión tomada y en consecuencia se sirva conceder el recurso extraordinario de casación teniendo que el interés económico es suficiente y esta debidamente acreditado.

En el evento de mantener su decisión se sirva conceder el recurso de queja que se presenta de manera solidaria al presente.

Anexos:

1. Liquidación de los frutos civiles y sus intereses.
2. Avalúo del bien inmueble.

Atentamente,

JUSTINA JACKELINE RUIZ CHEGWIN
CC No. 32.700.716 de Barranquilla
TP No. 54.481 C.S. J

AVALUO COMERCIAL

BARRIO PRADO.



“EDIFICIO GLENVEIW” - DIR: CARRERA 58 No. 70-09 / 57-89 – APARTAMENTO 401 B.

A QUIEN INTERESE

JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO.

C.C. No. 8.747.599 de Barranquilla.

AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

LICENCIA No. 0166 del C.S.J.

R.N.A. No. C/05-7001. CORPOLOJAS-LONJANAP.

DIR. CALLE 60 No. 14-109.

CORREO – jcm0729@outlook.es

CEL.3107123329



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Barranquilla, 15 de enero del 2023.

Sra.

DOLLIS VARGAS LOPEZ.

En atención a su solicitud y habiendo aceptado el cargo como perito Avaluador del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-315042 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Apartamento 401B. Localizado en el barrio el Prado y ubicado en el cuarto (4) piso del Edificio GLENVIEW, con dirección Carrera 58 No. 70-09 / 57-89. Municipio de Barranquilla. Departamento del Atlántico.
La información obtenida y el análisis de los diferentes factores que intervinieron en la valoración del inmueble proporcionaron las veces que fundamentaron las conclusiones que aparecen en el informe adjunto.

Espero que esta información sea de utilidad para usted, agradezco la confianza depositada y queda a su disposición para atender cualquier aclaración o adición que consideren necesaria

ATENTAMENTE.



JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO.

C.C. No. 8.747.599 de BARRANQUILLA.

DIR. CALLE 60 No. 14-109 BARRANQUILLA

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

LICENCIA No. 0166 del C.S.J.

R.N.A. No. C-05 – 7001. Corpolygonas-Lonjanap.

Correo – jcm0729@outlook.es

CELL. 3107123329.

AVALUO COMERCIAL
RESEÑA.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se efectuó visita personal con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localizan las propiedades, en primer lugar podríamos hablar del valor de uso que engloba los fundamentos prácticos del inmueble y en segundo lugar del valor de cambio en donde hallaríamos una expresión más cuantitativa del mismo por lo tanto podemos identificar el valor en función de los parámetros de la utilidad del capital del trabajo y de otros muchos factores que podrían incidir fuertemente en momentos determinados y condicionar el tipo de valor en función de circunstancias tales como la ley de oferta y la demanda, sentimiento personales sobre el bien personal o colectivo u otros muchos fenómenos de carácter subjetivo y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos relacionados con la parte urbanística, arquitectónica y constructiva. Anotamos que, de acuerdo a lo establecido, por los decretos 1420/1988 422/2000. Expedido por el ministerio de hacienda y crédito público, el presente avaluó tiene una vigencia de 1 año asumimos que los datos aquí suministrados son reales, este avaluó se considera un concepto personal, del evaluador por la experiencia y no compromete a quien lo emite y no es de obligatorio cumplimiento.

ATENTAMENTE.



JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO.

C.C. No. 8.747.599 de BARRANQUILLA.

DIR. CALLE 60 No. 14-109 BARRANQUILLA

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

LICENCIA No. 0166 del C.S.J.

R.N.A. No. C-05 – 7001. Corpolonjas-Lonjanap.

Correo – jcm0729@outlook.es

CELL. 3107123329.

INFORME GENERAL.

AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE” PREDIO URBANO” (P.H.).

FECHA DE VISITA: 15 de enero del 2023.

ENTREGA DE INFORME: 16 de enero del 2023.

INTERESADOS: A QUIEN INTERESE.

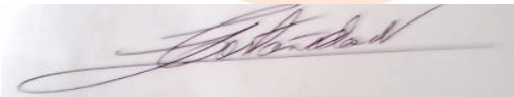
MI IDONEIDAD.

Yo **JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO**, mayor con residencia y domicilio en la calle 60 No 14-109 del barrio la ceiba de barranquilla, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8'747.599 de barranquilla. Correo - jcm0729@outlook.es. Licencia No. 0166 del consejo superior de la judicatura, en donde se me acredita como auxiliar de la justicia en los cargos de perito Avaluador de bienes inmuebles y muebles. Registro Nacional de A valuadores con matricula No. C-05-7001. Anexo copia de la licencia de auxiliares, copia del R.N.A., copia del certificado de la corporación inmobiliaria de barranquilla ASOLONJA, copia de la certificación de LONJANAP y CORPOLONJAS y copia de la cedula de ciudadanía.

Actuando en calidad de Perito Evaluador, muy respetuosamente presento a usted el Avalúo comercial de un bien inmueble.

Se trata de relacionar por todas sus generalidades un inmueble predio urbano, el cual hace parte al Régimen de Propiedad Horizontal “Apartamento 401B”. Localizado en el barrio Prado y ubicado en el cuarto (4) piso del Edificio GLENVIEW, con dirección Carrera 58 No. 70-09 / 57-89. Municipio de Barranquilla. Departamento del Atlántico.

ATENTAMENTE.



JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO.

C.C. No. 8.747.599 de BARRANQUILLA.

DIR. CALLE 60 No. 14-109 BARRANQUILLA

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

LICENCIA No. 0166 del C.S.J.

R.N.A. No. C-05 – 7001. Corpolonjas-Lonjanap.

Correo – jcm0729@outlook.es

TEL. 3070382 - CELL. 3107123329.

Avalúo de Inmueble

No. Folio.
Expedición.
Vencimiento.
Visita.

GCT 0055.
16/01/2023.
16/01/2024.
15/01/2023.

Solicitante
Valuador
Objeto del avalúo
Inmueble que se Avalúa

Sra. DOLLIS VARGAS LOPEZ.
JESUS CASTAÑEDA NARANJO.

Conocer su valor comercial.
Apartamento 401B.
Edificio GLENVIEW.
Carrera 58 No. 70-09 /57-89.

Ubicación

Barrió El Prado.
Suelo Urbano (Según POT).
Barranquilla – Atlántico.
No suministrada.

Ref. Catastral
No. de Matrícula Inmb.
Régimen de propiedad.
E.P. RPH.

040-315042.
Horizontal.
E.P. 1079 del 13/12/2013 Notaria Cuarta
De Cartagena.

Propietario.
Informe y visita técnica.
Documentos.

DICK RAFAEL FORERO BETANCOURT.
JESUS CASTAÑEDA NARANJO.
Certificado de Tradición M.I. 040-315042 y copia del
Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio
GLENVIEW.
15/01/2023.

Suministrados.

TABLA DE CONTENIDOS.

1. GENERALIDADES DEL AVALUO.
2. CARACTERISTICAS URBANAS (SECTOR).
3. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.
 - 3.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO.
 - 3.2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.
 - 3.3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.
 - 3.4. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE.
4. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO.
 - 4.1. ANALISIS ECONOMIA URBANA.
 - 4.2. NORMATIVIDAD.
5. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
6. METODOLOGIA DE VALUACION.
7. GRADO DE COMERCIALIZACION.
8. CONSIDERACIONES GENERALES.
9. CONCLUSION.
10. ANEXOS (FOTOS Y PLANOS).

1. Generalidades del Avalúo.

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un inmueble localizado en un predio. Urbano (Según POT), conformado por el terreno (área proporcional) y la construcción (área privada).

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

La presente valoración se realiza para fines comerciales.

1.5. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En la actualidad el inmueble en estudio presenta uso residencial.

1.6. LIMITACIONES

No se dio ningún tipo de limitación en el proceso valuatorio.

1.7. NORMATIVIDAD

- Ley 1673 de 19 de Julio 2013.
- Decreto 556 de 14 de Marzo de 2014.
- NTS S-04 (Código de Conducta del Valuador)
- POT Municipio de Barranquilla (Acuerdo 037 del 2000 / Acuerdo 010 de 2008 / Decreto 283 de 2008 / Acuerdo 002 de 2017 / Acuerdo 013 de 2017).

1. Generalidades del Avalúo.

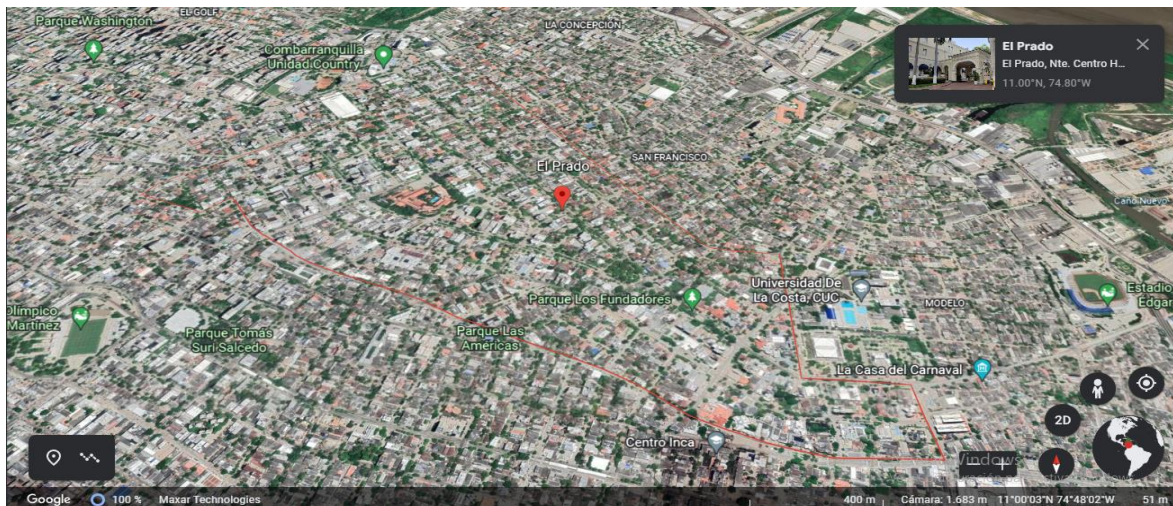
Barrió.....Prado.....Estrato 5 Medio Alto.
Clasificación de la zona.....Suelo Urbano (Barrio el Prado).
Uso de suelo permitido..... Residencial Población Estable.
Índice de saturación.....100% Densidad Baja.
Tipo de construcción.....En el corredor de la Carrera 58 predominan las construcciones residenciales y comerciales. Se dan construcciones institucionales (colegios y universidades).
Servicios municipales.....Energía eléctrica, agua, alcantarillado, gas natural, telefonía, aseo, vías y andenes pavimentados o asfaltados.
Equipamiento comunal.....Señalizaciones, zonas verdes, arborización e iluminación.
Vías principales de acceso..... Carrera 58 / Calle 70 y 72. Las vías se encuentran pavimentadas y asfaltadas. Así mismo se encuentran en buen estado.
Tendencia de plusvalía..... Media a mediano plazo.

Perspectivas de valorización..... En los últimos años el sector ha contado con una buena valorización, debido a su actividad inmobiliaria y constructiva y a sus características urbanas y arquitectónicas. En la actualidad, las perspectivas de valorización del inmueble y del sector son moderadas, esto teniendo en cuenta la condición actual del mercado inmobiliario producto de la pandemia COVID-19

Actividad inmobiliaria y constructora..... En los últimos años la actividad inmobiliaria y constructiva ha sido buena. En la actualidad los proyectos ubicados en el sector se han reactivado implementando las medidas requeridas por ley por la pandemia COVID-19.

Contaminación ambiental..... No presenta.

2. Características urbanas.



3. Características del Inmueble.

3.1. Características del Terreno.

Tipo de lote..... Medianero..... Topografía Sensiblemente plano.
Configuración..... Rectangular..... Relación frente fondo.....No suministrada.
Ubicación..... Banda Occidental de la calle 70 haciendo vértice acera sur de la carrera 58.
Características Panorámicas.....Vista a Predios Vecinos.

Colindancias según Inspección Física e Imagen Satelital (Google Earth)

Al Norte.....Con carrera 58.
Al Sur.....Con predio vecino.
Al Este.....Con calle 70.
Al Oeste..... Con Predios Vecinos.

AREAS

Área de Construcción

Apartamento 401B.....101,23 M2. Coeficiente de 5,60%.

Fuente.

El área de construcción se toma de certificado de tradición M.I. 040-315042 del 30/07/2003.

3.2. Descripción del Inmueble

El inmueble en estudio es el apartamento 401B del Edificio GLENVIEW, localizado en el barrio Prado, municipio de Barranquilla- Departamento del Atlántico.

El predio en donde se ubica el inmueble en estudio es medianero, de topografía sensiblemente plana y forma rectangular. El lote presenta frente sobre la carrera 58 y la calle 70.

El predio en estudio se encuentra en suelo Urbano, según el POT del municipio de Barranquilla- Departamento del Atlántico (Acuerdo 037 del 2000 / Acuerdo 010 de 2008 / Decreto 283 de 2008 / Acuerdo 002 de 2017). Para la presente valoración se asumirá la normatividad existente en el POT de Barranquilla (Acuerdo 037 del 2000 / Acuerdo 010 de 2008 / Decreto 283 de 2008 / Acuerdo 002 de 2017). No fue suministrado certificado de uso de suelo actualizado. Ante una posible negociación se sugiere solicitar uso del suelo a la Secretaría de Desarrollo Territorial de Barranquilla, teniendo en cuenta los procesos jurídicos que se siguen en contra de la última Modificación del POT de Barranquilla.

El edificio GLENVIEW es un conjunto residencial cerrado, el cual consta de 17 unidades residenciales, 5 locales comerciales y 8 parqueaderos. La construcción consta de 4 pisos. Además cuenta con acceso de portería por la calle como la carrera y hall de reparto o área de escaleras.

El inmueble en estudio es el apartamento 401B del edificio GLENVIEW, el cual se ubica en el cuarto piso. Este consta de balcón, sala, comedor, cocina, área de labores, alcoba de servicio y baño, 3 alcobas y baño social. El inmueble hace uso de parqueadero sencillo.

El inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, alcantarillado, gas y energía eléctrica.

3.3. Características Generales del Inmueble.

No. de pisos.....4.....Edad Construcción.....25 Años.
Unidades Rentables.....1.....Vida Útil Remanente.....100 Años.
Calidad Proyecto..... Funciona.....Calidad Construcción.....Regular.
Estado Construcción...Regular (Apartamento) - Regular (Áreas comunes)..Aspecto Estructural.....Regular.
Peligro Estabilidad..... Bajo.....Perspectiva Demanda.....Moderada. Esto teniendo en cuenta la condición actual del mercado inmobiliario producto de la pandemia COVID-19.

3.4. Características Constructivas del Inmueble.

<u>ELEMENTO</u>	<u>CARACTERÍSTICAS</u>	<u>ESTADO</u>
		B R M
ESTRUCTURAS.....	Concreto reforzado pórticos.....	X
MUROS.....	Bloque cemento y vitrificado / Pañete y pintura.....	X
CIELO RASO.....	Drywall.....	X
CUBIERTA.....	Fibrocemento / Losa de concreto.....	X
PISOS.....	Baldosa/ granito pulido.....	X
C. MADERA.....	Puertas en madera entablada.....	X
C. METALICA.....	Ventanas en madera con aluminio y vidrio.....	X
ENCHAPES.....	Enchape cerámico en baños y cocina.....	X
INST. HIDROSANITARIA.....	PVC.....	X
APAR. SANITARIOS.....	Mobiliario comercial.....	X

COCINETA.....	Mesón en granito.....	X
INST. ELECTRICA.....	Entubada, alambrada y accesorios.....	X
FACHADA.....	Pañete, cerámica y pintura.....	X
INST. ESPECIALES.....	No presenta.	

4. Consideraciones Previas al Avalúo.

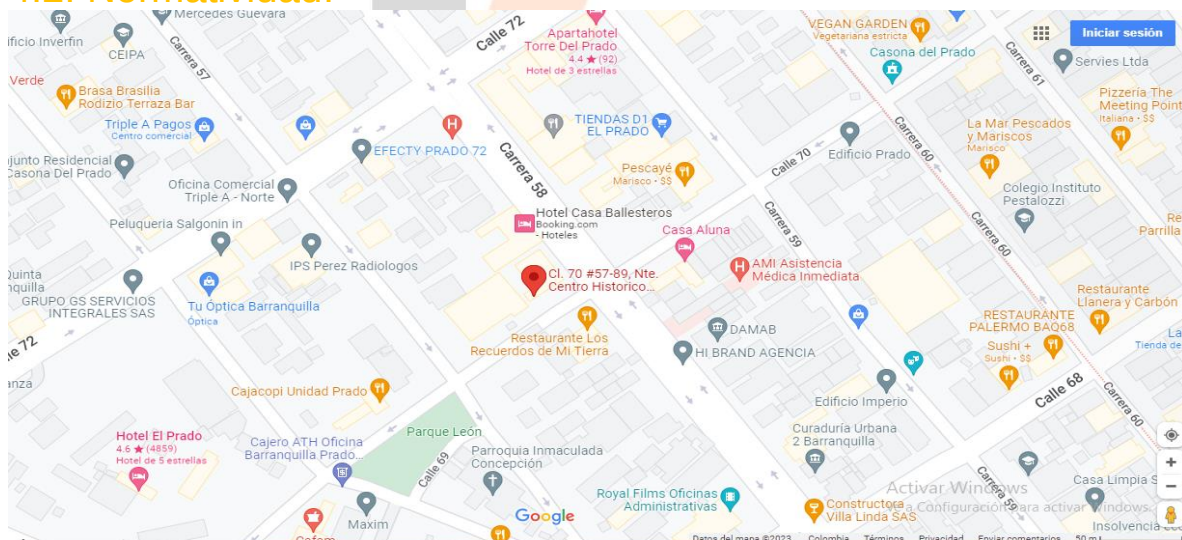
El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

4.1. Análisis Economía Urbana.

El municipio de Barranquilla se ubica al norte del departamento del Atlántico con un área geográfica de 154 Km2 una altura sobre el nivel del mar de 5 metros y una temperatura promedio de 28°C.

La principal actividad socioeconómica del municipio es el turismo, dándose otras como la explotación de canteras de caliza y una baja actividad agrícola y ganadera. El municipio cuenta servicios de acueducto, energía eléctrica y gas natural casi en su totalidad y de telefonía y alcantarillado en algunos sectores del municipio.

4.2. Normatividad.



Suelo Urbano
POT del municipio de Barranquilla-Atlántico.
Acuerdo 010 de 2008 / Decreto 283 de 2008

ARTICULO 92. ZONAS SUBURBANAS: (artículo 18º del Acuerdo 010 de 2008).

Lo constituyen los suelos ubicados dentro del suelo rural que por sus características mezclan las actividades rurales y urbanas, en donde los propietarios de los terrenos se auto proveen de los servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 93. DENSIDAD DE LA ZONA SUBURBANA: (artículo 19° del Acuerdo 010 de 2008, corregido por el artículo 3° del Decreto 0232 de 2008).

Se permitirán parcelaciones, únicamente en el sector normativo Área de Uso Mixto, con una densidad máxima de 10 viviendas campestres por hectárea. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 1152 de 2007, especialmente en lo establecido en su artículo 161 sobre la prohibición de fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el Incoder como unidad agrícola familiar para el municipio. (Ver Plano N° SR-1 Usos del Suelo y Sectores Normativos).

En el caso de la vivienda dispersa la densidad también será de 10 viviendas por hectárea.

En los eventos excepcionales en los que el artículo 83 de la Ley 1152 de 2007 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o la formación de nuevos núcleos de población. La densidad máxima permitida para el suelo suburbano de 10 viviendas por hectárea urbanizada, se obtendrá contabilizando únicamente áreas prediales y excluyendo cesiones y derechos de vías.

ARTICULO 94. CESIONES DE LA ZONA SUBURBANA: (artículo 94° del Acuerdo 037 de 2000). Los desarrollos residenciales aportarán el 15% del área bruta al espacio público y al equipamiento comunitario metropolitano y el 4% de esta área estará dedicada a parques metropolitanos.

5. Hipótesis y Condiciones Restrictivas.

No se tienen en cuenta condiciones de necesidad o urgencia de las partes involucradas en una posible negociación.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, se deshecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de este se deriven.

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO O LAS CONSTRUCCIONES

En la visita no se detectó ninguna evidencia de problemas relacionados con la estabilidad del suelo y de las construcciones y para la valoración se asumió que no existen. Igualmente en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no se efectúan en este tipo de trabajos.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y SALUBRIDAD

No se observan ningún tipo de afectaciones ambientales que puedan comprometer el inmueble avaluado.

5.3. SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES VIALES

Los inmuebles no tienen ningún tipo de servidumbre y el sector presenta una infraestructura vial consolidada.

5.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

El sector ofrece actualmente condiciones de seguridad razonables y no se conocen aspectos relevantes que las puedan afectar.

5.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

El sector no presenta ninguna problemática de tipo socio-económica visible que afecte el valor comercial del inmueble en estudio.

El valor comercial del inmueble localizado en la Carrera 58 No. 70-09 / 57-89, Apartamento 401B, edificio GLENVIEW, barrio Prado del Municipio de Barranquilla-Atlántico, mediante el Método COMPARATIVO DE MERCADO

CONSIDERACIONES SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (PH).

Además de las características físicas, económicas y reglamentarias de los inmuebles y el sector urbano de ubicación ya presentadas en el cuerpo del informe se han considerados como fundamentos para el avalúo los siguientes aspectos:

- Dados que los derechos de propiedad del inmueble “Apartamento 501” están bajos el reglamento de propiedad horizontal (ley 675 de 2001), el avalúo del bien se hace sobre el área privada registrada, de conformidad con la R. IGAC.620/2008.
- Se consideran los siguientes conceptos definidos en la L. 675/2001, Propios de los bienes bajo el régimen de PH.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasajes comunes.

Bienes comunes: Parte del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación e los bienes de dominio particular.

Coficiente de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen a demás su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Áreas privadas libres: Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

La resolución 620 de 2008, reglamentaria de los avalúos establece sobre los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal:

Artículo 180- Avalúos de bienes sometidos al régimen de 'propiedad horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

6. Metodología de Valuación

La metodología de valuación del inmueble en estudio, cuenta con los siguientes análisis:

I. Análisis Comparativo de Mercado.

6.1. Análisis Comparativo de Mercado.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Para determinar el valor comercial se debe de considerar los importes unitarios de venta, en función del valor comercial de las mismas en la zona y a las perspectivas del inmueble.

ESTUDIO DE MERCADO

- MUESTRA 1. Se oferta apartamento en el barrio el Prado, en el municipio de Barranquilla – Atlántico. El apto tiene un área de 68 M2. se oferta por un valor de \$250.000.000 (\$3.676.470,58 x M2). Fuente.
- MUESTRA 2. Se oferta apartamento en el barrio el Prado, en el municipio de Barranquilla – Atlántico. El apto tiene un área de 75 M2. se oferta por un valor de \$262.500.000 (\$3.500.000,00 x M2). Fuente.
- MUESTRA 3. Se oferta apartamento en el barrio el Prado, en el municipio de Barranquilla – Atlántico. El apto tiene un área de 112 M2. se oferta por un valor de \$395.000.000 (\$3.526.785,71 x M2). Fuente.

Los factores a homogenizar son:

- Localización. Se tendrá en cuenta el sector en donde se localiza el predio y el desarrollo de su entorno.
- Accesibilidad. Se tendrá en cuenta el estado de la vía de acceso al predio y la accesibilidad.
- Área de Construcción. Se tendrá en cuenta el área de la construcción como factor de comercialización
- Acabados y Estado. Se tendrá en cuenta los acabados y el estado de conservación de la construcción y áreas comunes.

HOMOGENIZACION DE MUESTRAS

VARIABLE	RANGO	M1	M2	M3
Localización.....	Superior			
	Igual.....	1,00.....	1,00.....	1,00
	Inferior			
Accesibilidad.....	Superior			
	Igual.....	1,00.....	1,00.....	1,00
	0 a 150 M2	0,90.....		0,90
Area Construcción.....	150 a 300 M2			

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

	Más de 300 M2		
	Superior		
Acabados y Estado.....	Igual.....	1,00	
	Inferior.....		0,97.....0,97.
Factor Comercialización.....	0,90.....	0,90.....	0,90.
FACTOR HOMOGENIZACION0.....	0,8100.....	0,8730.....	0,7857.
VALOR M2 SIN HOMOGENIZAR.....	\$ 3.000.000,00.....	\$ 2.980.000,00.....	\$ 2.700.000,00.
VALOR M2 HOMOGENIZADO.....	\$ 3.500.000,00.....	\$ 3.526.785,71.....	\$ 3.676.470,58.
.			
MEDIA ARITMETICA.....			\$ 3.676.470,58.
DESVIACION ESTANDAR.....			\$ 176.470,00.
COEFICIENTE CORRELACION.....			6,89%
VALOR MINIMO.....			\$ 3.500.000,00.
VALOR MAXIMO.....			\$ 3.676.470,00.

El estudio de mercado nos arroja un valor de comercialización de \$3.676.470,58 x M2. Se aplica un factor de comercialización del 0.04%. + El coeficiente de 5,60%. Arrojando un valor promedio de \$ 4'029.411,75 X M2.

CONCEPTO	Superficie Lote M2.	Superficie Vendible M2.	Precio Unitario \$/M2	Importe.
APTO 401B.	101,23		\$ 4'029.411,75.	\$ 407'897.351,45.
TOTAL.....				<u>\$ 407'897.351,45.</u>

7. Grado de Comercialización.

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble. A continuación señalamos los grados:

TIPO A: Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.

TIPO C: Dificil comercialización. De un (1) año en adelante.

EL GRADO DE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE ES: Tipo B. Teniendo en cuenta la situación de incertidumbre actual del mercado inmobiliario y factores como el contador compartido para el servicio de luz y el mal estado de las áreas comunes del condominio.

8. Consideraciones Generales

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- El valor comercial presentado hace referencia al inmueble inspeccionado a fecha de realización del informe. En el presente informe no se tienen en cuenta ningún tipo de mejora o afectación futura que pueda presentar el inmueble en estudio.
- El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor dispuesto a recibir en una negociación libre de todo tipo de intereses.
- Es posible la existencia de una diferencia entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio arroja un valor objetivo

del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble.

- Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté al alcance de determinar u observar.
- Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones legales de carácter nacional, departamental, municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona, que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- No existe responsabilidad por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones reales y las consignadas en la documentación
- La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.
- El presente avalúo tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, esto de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2º del decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico. Este valor permanecerá constante siempre y cuando el inmueble no presente algún tipo de mejora o afectación. Esta vigencia puede variar, teniendo en cuenta la situación de incertidumbre actual del mercado inmobiliario, se recomienda hacer una revisión constante del valor del inmueble.
- No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la documentación suministrada, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- Se acepta que toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado es correcta, por lo tanto no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
- Se hace constar que se visitó personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que fueron entregados por el interesado y no existe responsabilidad por la veracidad de los mismos y su precisión
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuye su titularidad.
- Este avalúo fue practicado el día 15 de enero de 2023, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio ó modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- El Avaluador no tiene ningún interés financiero, ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe. No tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- En ningún caso se puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.
- El presente informe es producto de un contrato entre el solicitante y la firma que lo elabora. Este es de uso exclusivo de las dos partes. Se prohíbe su publicación o el uso de este por parte de terceros sin previa autorización.

- Se garantiza la idoneidad, la ética, la formación y experiencia de parte de la empresa que elabora el actual informe. El actual informe posee el aval del Registro Nacional de Avaluadores y de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.
- Se garantiza el cumplimiento de toda la normatividad expedida referente a la temática de avalúos.
- Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

9. Conclusiones.

El valor comercial del inmueble localizado en la Carrera 58 No. 70-09 / 57-89, Apartamento 401B, del Edificio GLENVIEW, barrio el Prado del Municipio de Barranquilla-Atlántico, mediante el Método COMPARATIVO DE MERCADO

Se determina la suma de: \$ 407.897.351,45.

(CUATROCIENTOS SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVO en N.R.)

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Esta vigencia puede variar, teniendo en cuenta la situación de incertidumbre actual del mercado inmobiliario.

NOTA. Debido a que en la actualidad se está dando un mercado volátil e incierto, producto de la recesión económica por la pandemia COVID-19, se recomienda hacer una revisión constante del valor del inmueble.

ATENTAMENTE.



JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO.

C.C. No. 8.747.599 de BARRANQUILLA.

DIR. CALLE 60 No. 14-109 BARRANQUILLA

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

LICENCIA No. 0166 del C.S.J.

R.N.A. No. C-05 – 7001. Corpolonjas-Lonjanap.

Correo – jcm0729@outlook.es

CELL. 3107123329.



DOCUMENTOS DEL INMUEBLE.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Foto del certificado de libertad y tradición – Apartamento 501.



 **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA**
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Pagina 1

Nro Matricula: 040-315042

Impreso el 30 de Julio de 2003 a las 11:39:32 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIF LO REGISTRAL: 040 BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA
FECHA APERTURA: 27-04-1998 RADICACION: 98-16081 CON: ESCRITURA DE: 24-04-1998 COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT:

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 1.079 de fecha 24-04-98 en NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO de BARRANQUILLA APARTAMENTO 401B con area de 101.23 Mts2 con coeficiente de 5.60 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:
COMPLEMENTACION CON MAT.040-0074973.-EDIFICIO GLENVIEW.-1). JUDITH IBARRA DE YUÑEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COM PRA A MARGARITA AYALA DE SALCEDO, SAMUEL PINEDO JR. BEATRIZ SALCEDO DE FLY, ALICIA SALCEDO DE CORNELISSEN ATALA SALCEDO DE RITTER, MARTIN SALCEDO CAMPO, SEGUN CONSTA EN LA ESC. # 534 DE MARZO 16/72, DE LA NOT. 3A DE ESTE CTO, REG. EL 28 DE MARZO/ 72, BAJO EL FOLIO DE MAT.040-0074973.-EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DEL EDIFICIO GLENVIEW, SI TUADO EN LA ACERA SUR DE LA KRA 58, FORMANDO ESQUINA CON LA ACERA OCCIDENTAL DE LA CALLE 70 DEL BARRIO EL PRADO Y CUYAS MEDIDAS SON: NORTE, MIDE 35 MTS CON KRA 58, FRENTE A PREDIO DE LOS HEREDEROS DEL DR. SEBASTIAN ALCALA, SUR, MIDE 35 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE CRISTOBAL RESTREPO J. ESTE, MIDE 38 MTS, CON CALLE 70, FRENTE A PREDIO QUE ES O FUE DE JULIO VER GARA, OESTE, MIDE 38 MTS, CON PREDIO QUE ES O FUE DE EMILIO J. FOSSIER.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
CARRERA 58 #70-09 EDIFICIO GLENVIEW. APARTAMENTO 401B

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)
74973

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-10-1979 Radicacion: 15026
Doc: ESCRITURA 6921 del: 10-09-1979 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: \$ 18.667.000.00
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: IBARRA DE YUÑEZ JUDITH X
DE: MANUFACTURAS BARRANQUILLA LTDA MABA LTDA
A: **GRANCOLOMBIANA CORPORACION FINANCIERA S.A. GRANFINANCIERA**

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 13-08-1980 Radicacion: 13910
Doc: ESCRITURA 5231 del: 17-07-1980 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: \$ 29.932.000.00
ESPECIFICACION: 210 AMPLIACION HIPOTECA A PARTIR DEL VALOR SEGUN ESC. 6921/79

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
DE: IBARRA DE YUÑEZ JUDITH X
DE: MANUFACTURAS BARRANQUILLA LTDA MABA LTDA
DE: MARGARITA LTDA CONFECCIONES TEXTILES
DE: YUÑEZ ADUEN ALVARO DE JESUS
A: **GRANCOLOMBIANA CORPORACION FINANCIERA S.A. GRANFINANCIERA**

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 24-04-1998 Radicacion: 1998-16081

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

Página: 2

Nro Matricula: 040-315042

Impreso el 30 de Julio de 2003 a las 11:35:32 a.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: ESCRITURA: 1.079 del: 24-04-1998 NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: 8

ESPECIFICACION: 382 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)

DE: IBARRA DE YUJEZ JUDITH 22311013 X

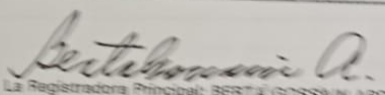
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

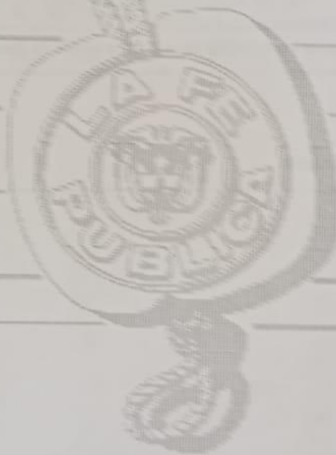
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJESANK Impreso por CAJESANK

TURNO: 2003-125735 FECHA: 30-07-2003


La Registradora Principal: BERTA GOSSAIN ABCALAN

 SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Fotocopia de la escritura pública del régimen de propiedad horizontal del edificio Glenview. Apartamento 401B.

1079

(REGLA) R.P. 2298

AA 11250150

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "GLENVIEW".

OTORGANTE: JUDITH IBARRA DE YUÑEZ.

DIRECCION INMUEBLE: NUMEROS 70-09 Y
70-23 DE LA CARRERA 58 Y NUMERO 57-89
DE LA CALLE 70, DE LA CIUDAD DE
BARRANQUILLA.

MATRICULA INMOBILIARIA: 040-74973.

FECHA DE OTORGAMIENTO: ABRIL 24 DE 1998.

NUMERO: MIL SETENTA Y NUEVE (1079)

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Capital del
Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los veinticuatro (24)
del mes de Abril de mil novecientos noventa y ocho (1998), ante mí,
ANTONIO LUIS GUZMAN NARANJO, Notario Público Tercero del Circulo
Notarial de Barranquilla, compareció la señora JUDITH IBARRA DE
YUÑEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número
22.311.019, expedida en Barranquilla, de estado civil, casada con sociedad
conyugal de bienes vigente * - - - - - y manifestó: - - - - -

PRIMERO: Que mediante escritura pública número quinientos treinta y
cuatro (534), de fecha Marzo dieciséis (16) de mil novecientos setenta y
dos (1972), otorgada en la Notaria Tercera (3a.) del Circulo de
Barranquilla, la cual fué registrada en la Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de Barranquilla al folio de matricula inmobiliaria
número 040-74973, la compareciente adquirió por compra a MARTIN
SALCECO CAMPO, ATLA SALCEDO DE RITER, ALICIA SALCEDO DE
CORNELISSEN, BEATRIZ SALCEDO DE FLYE, SAMUEL PINEDO JR. Y
MARGARITA AYALA DE SALCEDO, un lote de terreno junto con la
construcción levantada en él (que para tal época consistía en una casa
quinta de paredes de mampostería, con techos de concreto, pisos de
baldosas), identificado en la nomenclatura urbana de Barranquilla con el
número setenta - cero nueve (70-09) de la carrera cincuenta y ocho (58),
actualmente con los números setenta - veintitrés (70-23) de la carrera
cincuenta y ocho (58) y cincuenta y siete - ochenta y nueve (57-89) de la

ESTE DAÑO A LOS 24 DE ABRIL DE 1998

que se refiere al (70), ubicado en la banda sur de la carrera cincuenta y ocho
(58), formando esquina con la banda occidental del predio setenta (70), el
cual es vecindario comprendido dentro de las siguientes medidas y
límites, formado del lado de adquisición por el NORTE por ciento y
veinte metros (25.00mts) con la carrera cincuenta y ocho (58), frente al
predio de los herederos del Dr. SEMSTAN ALDANA, por el SUR por
metros y cinco metros (25.00mts), con predio que es a favor de CRISTÓBAL
RESTREPO, por el ESTE con la calle setenta (70), frente al predio
que es a favor de JULIO VERGARA MENDEZ, por el OESTE por metros y
cinco metros (25.00mts), con predio que es a favor de ENLILIO J. PISABEN.
SEGUNDO: Que sobre el inmueble a lote alinderado y determinado en el
citado artículo DEDY+ GARRA DE RIVERA construyó a sus expensas y
con dinero de su exclusiva propiedad el edificio denominado
"GLEWVEN", de cuatro plantas, cuya distribución y descripción se
determina en el correspondiente reglamento.

TERCERO: Que presenta para su protocolización en esta Cartera dos (2)
plantas relacionadas con la construcción del Edificio "GLEWVEN" la
memoria descriptiva y el cuadro de áreas.

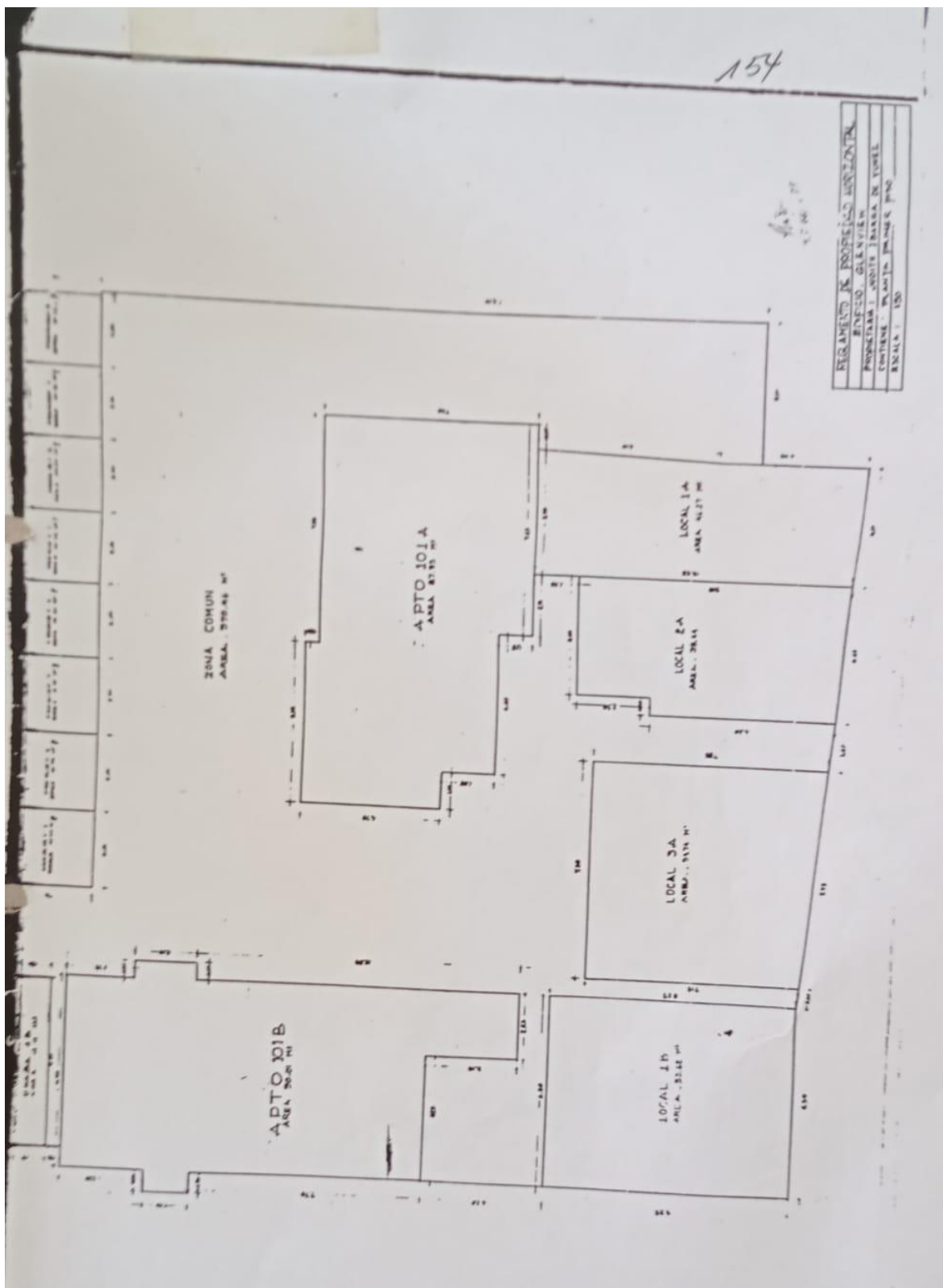
CUARTO: Que el edificio "GLEWVEN" es sometido al régimen de
propiedad horizontal, para lo cual y por medio de este instrumento
público, eleva a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal
del edificio, el cual es del siguiente tenor:

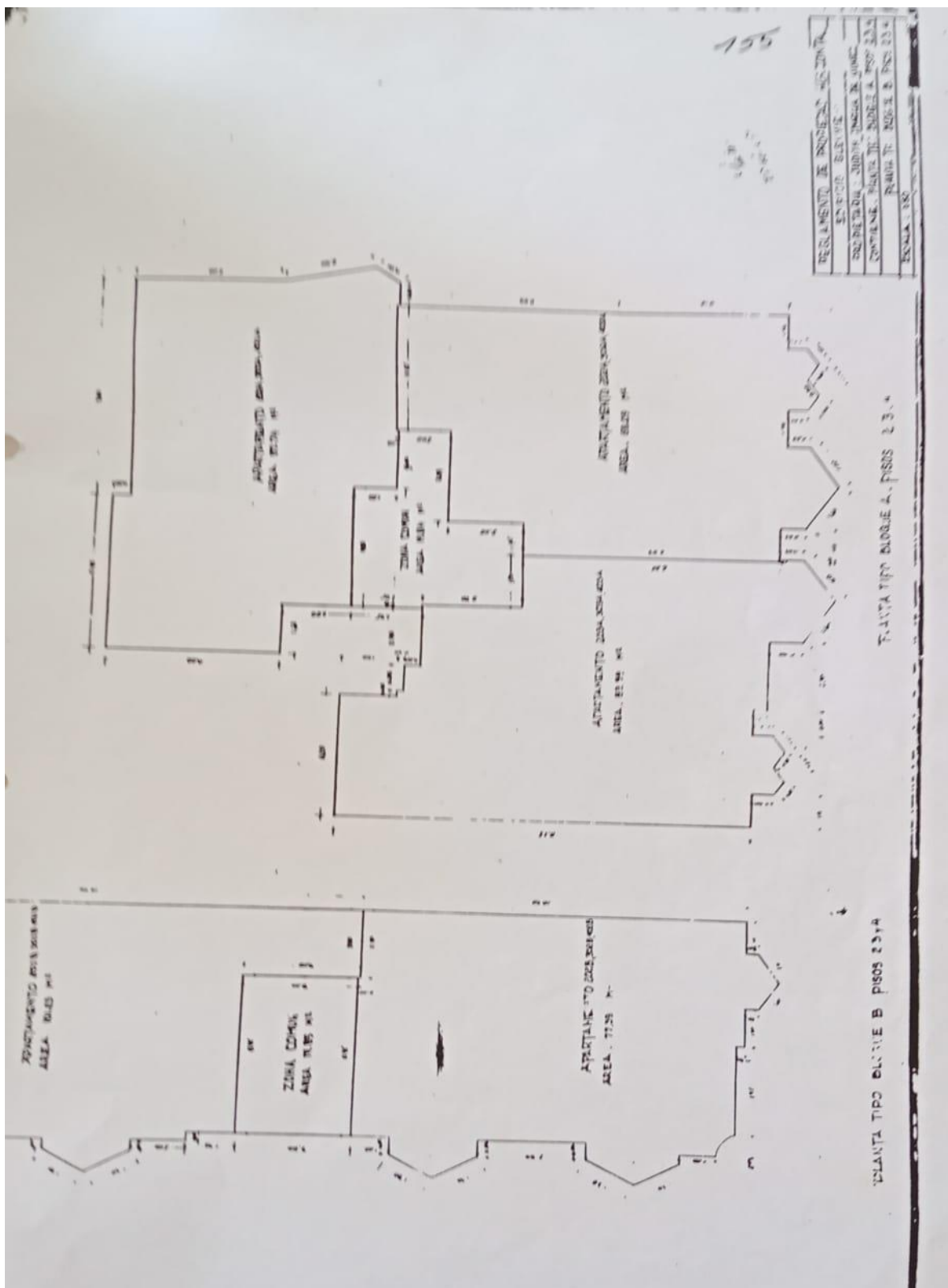
ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL EDIFICIO GLEWVEN.

Cimentación: Zapatas en concreto reforzado de 3.000 psi.

Columnas: En concreto reforzado de 3.000 psi.

Entregados: Losa aligerada con vigas y viguetas en concreto reforzado de
3.000 psi.






DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE MANAGUA MUNICIPAL

CERTIFICADO DE CONSTRUCCION ANTIGUA

00-210109-105

C E R T I F I C A

De participada inspección en el inmueble ubicado en la calle 28 de mayo, entre las calles de esta ciudad se constata la construcción de un (1) edificio de cuatro (4) pisos: distribuido así: en el primer piso dos (2) apartamentos con sala; comedor; tres (3) baños; cocina; dos (2) baños; y lavadero; y en los locales comerciales con un (1) baño cada uno. En el segundo (2º), tercero (3º) y cuarto (4º) piso existen once (11) apartamentos por piso y sala de sala; comedor; tres (3) alcobas; cocina; dos (2) baños lavaderos.

De según el registro de licencias que figura en la Cámara Municipal de la construcción "MANAOL", a esta construcción se otorgó licencia para construir cuatro (4) plantas en la calle 28 de mayo, en el año 1972.

De el bien descrito presenta el siguiente alineamiento: de la línea de bordillo a la línea de propiedad, 4.00 metros y de la línea de propiedad a la línea de construcción, 4.00 metros.

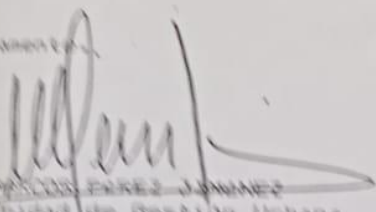
De la construcción data, aproximadamente, de veinticinco (25) años.

De el peticionario presentó con su solicitud, fotocopia de la Notaría Pública 224 del 10 de marzo de 1972 de la Notaría 224 del Circuito de Barrio Amilla, en la que se identifica al propietario a la señora JUDITH IBARRA DE YUNEZ.

De se canceló la suma de \$507.10.00 por concepto de pago del impuesto por certificado de construcción antigua, según recibo fiscal 40320 del 05 de septiembre de 1977 expedido por la Notaría Municipal.

Se expide la presente certificación, SIN BORRONES NI ENMIENDAS, a los quince (15) días del mes de septiembre de 1977.

Contestado:


MARCOS PÉREZ JIMÉNEZ
Jefe de Gestión Urbana

Para Archivo

AA 7610951

Muros: En bloque de arcilla, cemento y ladrillo, teja y piedra bruta.

Paquete Entrepiso: En estuco escobillado.

Paquete Muros: En mortero 1/4 allanado.

Piso de Garaje y Zona de Maniobras Vehiculares: En concreto rígido de 3.000 psi.

Piso Andenes: Construido en piedra china.

Piso Areas Comunes: En granito pulido.

Piso de Apartamentos y Locales Comerciales: En mosaico de 20x20.

Calados: En cemento de 20x20.

Piso de Hall de Acceso y Escaleras: En granito pulido.

Cubierta de Apartamentos 4o. Piso: En lámina ondulada eternit.

Cielo Raso de Apartamentos 4o. Piso: En láminas planas de eternit.

Marcos de Puertas y Ventanas: En madera y aluminio.

Puerta de Acceso Principal: En madera, aluminio y vidrio.

Persianas: Celosía de aluminio.

Enchape para Muros de Baños y Cocina: Cerámica italiana.

Puertas de Apartamentos: En triplex.

Enchape Exterior: Tableta roja.

Closet: En madera.

Puerta Acceso Vehicular: En hierro (tubos galvanizados).

Paratos Sanitarios: Corona.

Cerraduras: De fabricación nacional.

Instalaciones Sanitarias: a.- Abastecimiento: Para agua potable directo de acometida de acueducto. - Tuberías y accesorios en P.V.C.

Desagües negros: Todas las aguas negras serán recogidas por medio de bajantes en tuberías PVC y llevadas al alcantarillado municipal, por medio del diámetro apropiado con los respectivos registros de inspección y limpieza.

Instalaciones Eléctricas: Las acometidas parciales van desde el contador hasta el tablero de distribución, incluyendo en estos sus tacs.

Todas las instalaciones son con las normas exigidas por la Electrificadora.

Especificaciones previstas en los planos eléctricos.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL,

ARTICULO 1.- OBJETO : Este reglamento de Copropietarios se refiere al inmueble ubicado en la carrera cincuenta y ocho (58) número setenta y veintitrés (79-23) del área urbana de Barranquilla y de conformidad con lo dispuesto en la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1.948), precisa los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios de los apartamentos y garajes; determina el inmueble, los bienes privados y comunes y el destino de ellos; contiene las normas para su administración, conservación y reparación; formas de administración y atribuciones.

ARTICULO 2.- EFECTOS LEGALES : Las disposiciones de este Reglamento de Administración, tendrán fuerza obligatoria tanto para los copropietarios como para los adquirentes a cualquier título y para los arrendatarios o inquilinos y demás personas a quienes sus propietarios concedan el uso y goce de su unidad privada. - Por esta misma causa este Reglamento de Administración se entiende, por disposición legal, incorporado en todo acto que implique la transferencia de dominio o la constitución de cualquier derecho real o el traspaso de la nueva tenencia de una cualquiera de las unidades privadas.

ARTICULO 3.- NOMBRE : El inmueble al cual se refiere el presente documento se denomina **EDIFICIO GLENVIEW - PROPIEDAD HORIZONTAL**, nombre que no podrá ser cambiado a menos que lo decidan sus copropietarios unánimemente en Asamblea general mediante procedimiento previamente acordado.

ARTICULO 4.- USO Y DESTINO : Las unidades privadas, apartamentos, garajes, solo se destinarán para lo que aquí se señalan. Los apartamentos para uso habitacional, y los garajes, para estacionamiento de vehículos livianos. El espacio de garaje podrá ser cerrado con muros de mampostería y se podrá variar su uso, siempre y cuando no perturbe el uso de los otros copropietarios de sus unidades y las áreas comunes.

ARTICULO 5.- PROPIETARIO : El inmueble de este reglamento integrado por el lote de terreno y el edificio en el construido, pertenecen a **JUDITH IBARRA DE NUÑEZ**.

159

AA 7610952



ARTICULO 6.- DETERMINACION DEL INMUEBLE : El inmueble que se reglamenta se halla localizado en jurisdicción de la ciudad de Barranquilla, capital del Departamento del Atlántico, en la República de Colombia, acera sur de la carrera cincuenta y ocho (58) formando esquina con la acera occidental de la calle setenta (70) del barrio El Prado, y cuyas medidas y linderos son : NORTE, treinta y cinco metros (35.00mts), con carrera cincuenta y ocho (58), frente a predios de los herederos del Dr. Sebastián Alcalá ; SUR, treinta y cinco metros (35.00mts), con predio que es o fue de Cristóbal Restrepo J. ; ESTE, treinta y ocho metros (38.00mts), con calle setenta (70), frente a predio que es o fue de Julio Vergara Méndez ; OESTE, treinta y ocho metros (38.00mts), con predio que es o fue del señor Emilio J. Fossier.

ARTICULO 7.- DISTRIBUCION DEL EDIFICIO : El edificio GLENVIEW, se compone de dos bloques de cuatro (4) plantas cada uno y una zona en primer piso para unidades privadas de garaje, con la siguiente distribución: BLOQUE B - PRIMER PISO : Se localizan área de acceso peatonal, jardines, escalera, un (1) apartamento, dos (2) locales comerciales y hall de circulación. BLOQUE B - PLANTAS TIPO: Del segundo al cuarto piso son plantas tipo, con dos (2) apartamentos en cada una, con escalera y hall de reparto. BLOQUE A - PRIMER PISO: Se localizan el área de acceso vehicular y peatonal, jardines, zona de parqueos para visitantes, escaleras, cuarto eléctrico, cuarto de depósito, escaleras, un (1) apartamento, tres (3) locales comerciales y hall de circulación. BLOQUE A- PLANTAS TIPO : Del segundo al cuarto piso son plantas tipo, con tres (3) apartamentos en cada una, con escalera y hall de reparto. ZONA DE UNIDADES PRIVADAS PARA GARAJES: Consiste de ocho (8) unidades privadas para garaje.

ARTICULO 8.- AREAS TOTALES DEL EDIFICIO :

ESTE PARTE NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

DESCRIPCION	AREA PRIVADA M2	AREA COMUN M2
PRIMER PISO		
AREA DE ACCESO, PEATONAL Y VEHICULAR, ESCALERA, CUARTO ELECTRICO, DEPOSITO, ZONA DE MANIOBRA VEHICULAR.		
370.46		
ZONA DE JARDINES Y AREAS DE PARQUEO PARA VISITANTES.		487.89
GARAJE 01	10.75	
GARAJE 02	10.75	
GARAJE 03	10.75	
GARAJE 04	10.75	
GARAJE 05	10.75	
GARAJE 06	10.75	
GARAJE 07	10.75	
GARAJE 08	10.75	
BLOQUE A		
LOCAL 1A	46.27	
LOCAL 2A	39.44	
LOCAL 3A	54.74	
APARTAMENTO 1A	87.95	
BLOQUE B		
LOCAL 1B	53.62	
LOCAL 2B	14.12	
APARTAMENTO 1B	90.01	
SUBTOTAL AREA PRIMER PISO	472.15	857.85
SEGUNDO PISO		
BLOQUE A		

160

AA 7610953



HALL DE REPARTO Y ESCALERA		19.84
APARTAMENTO 201A	87.74	
APARTAMENTO 202A	88.09	
APARTAMENTO 203A	89.99	
BLOQUE B		
HALL DE REPARTO Y ESCALERA		14.85
APARTAMENTO 201B	101.23	
APARTAMENTO 202B	77.39	
SUBTOTAL AREA		
SEGUNDO PISO	444.44	34.69
TERCER PISO		
BLOQUE A		
HALL DE REPARTO Y ESCALERA		19.84
APARTAMENTO 301A	87.74	
APARTAMENTO 302A	88.09	
APARTAMENTO 303A	89.99	
BLOQUE B		
HALL DE REPARTO Y ESCALERA		14.85
APARTAMENTO 301B	101.23	
APARTAMENTO 302B	77.39	
SUBTOTAL AREA TERCER PISO	444.44	34.69
CUARTO PISO		
BLOQUE A		
HALL DE REPARTO Y ESCALERA		19.84
APARTAMENTO 401A	87.74	

ESTE PAPEL TIENE EL CUSTO ALICUOTADO PARA EL USUARIO

APARTAMENTO 402A .	88.09	
APARTAMENTO 403A	89.99	
BLOQUE B		
HALL DE REPARTO Y ESCALERA		14.85
APARTAMENTO 401B	101.23	
APARTAMENTO 402B	77.39	
SUBTOTAL AREA CUARTO PISO	444.44	34.69
TOTAL AREA CONSTRUIDA	1.805.47	961.92

ARTICULO 9.- DISTRIBUCION, AREA Y LINDEROS, USO Y DESTINO DE

LAS UNIDADES PRIVADAS: -----

PRIMER PISO. -----

GARAJE 1: Es un área privada destinada para el estacionamiento de un (1) vehículo de peso liviano. Tiene un área de diez metros cuadrados con setenta y cinco centímetros cuadrados (10.75 M2). Medidas y Linderos: Norte: dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts)., linda con área común de maniobras vehiculares; Sur: dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts)., linda con predio que es o fue de Cristóbal Restrepo J.; Este: cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts)., linda con zona común de maniobras vehiculares; Oeste: cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts)., linda con garaje dos (2); Nadir: Linda con el subsuelo; Cenit: Linda con cubierta de eternit.-----

GARAJE 2: Es un área privada destinada para el estacionamiento de un (1) vehículo de peso liviano. Tiene un área de diez metros cuadrados con setenta y cinco centímetros cuadrados (10.75 M2). Medidas y Linderos: Norte: dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts)., linda con área común de maniobras vehiculares; Sur: dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts)., linda con predio que es o fue de Cristóbal Restrepo J.; Este: cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts)., linda con garaje uno (1); Oeste: cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts)., linda con garaje tres (3); Nadir: Linda con el subsuelo; Cenit: Linda con cubierta de eternit.-----

GARAJE 3: Es un área privada destinada para el estacionamiento de un (1) vehículo de peso liviano. Tiene un área de diez metros cuadrados con setenta y cinco centímetros cuadrados (10.75 M2.) Medidas y Linderos: Norte: dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts)., linda con área común de maniobras vehiculares; Sur: dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts)., linda con predio que es o fue de Cristóbal Restrepo J.; Este: cuatro metros treinta centímetros (4.30 mts)., linda con



AA 7599981

del señor Julio Vergara Méndez; Oeste: diez metros con veinte centímetros (10,20 mts) linda con vacío hacia cámara de aire común en medio con bloque A; Nadir: Con losa de concreto de separa el tercer piso del segundo; Cenit: Sirve de piso al apartamento cuatrocientos dos B

(402B).

CUARTO PISO. BLOQUE B. APARTAMENTO 401B: Es un área privada destinada a uso residencial. Tiene un área privada de ciento un metros cuadrados con veintitres centímetros cuadrados (101.23 M2). Consta de : Sala-comedor, dos (2) alcobas, baño principal, cocina, labores y alcoba de servicio con baño. Mide y linda: Norte: con tres (3) líneas rectas así: 4.95 mts. + 3.05 mts. + 2.20 mts., linda con zona común de hall y apartamento 402B; Sur: siete metros con cuarenta centímetros (7.40 mts) ; linda con vacío hacia predio que es o fue del señor Cristóbal Restrepo J.; Este: Con trece (13) líneas rectas así: 1.70 mts. + 0.25 mts. + 1.30 mts. + 1.30 mts. + 0.25 mts. + 3.40 mts. + 0.25 mts. + 1.30 mts. + 1.3 mts. + 0.25 mts. + 1.40 mts. + 0.25 mts. + 1.30 mts, linda con vacío hacia calle setenta (70) frente a predio que es o fue del señor Julio Vergara Méndez; Oeste: quince metros con cincuenta centímetros (15,50 mts) linda con vacío hacia zona común de maniobras vehiculares en medio con bloque A; Nadir: Con losa de concreto de separa el cuarto piso del tercero; Cenit: Con cubierta de eternit.

APARTAMENTO 402B: Es un área privada destinada a uso residencial. Tiene un área privada de setenta y siete metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (77.39 M2) . Consta de : Sala-comedor, dos (2) alcobas, baño principal, cocina, labores y alcoba de servicio con baño. Mide y linda: Norte: con nueve (9) líneas, así: 0.90 mts. + 1.75 mts. + 0.20 mts. + 1.20 mts. + 0.30 mts. + 1.00 mts. + 1.00 mts. + 0.30 mts. + 1.10 mts., linda con vacío hacia carrera cincuenta y ocho (58) frente a predios de los herederos del doctor Sebastián Alcajá; Sur: Con tres (3) líneas rectas, así: 4.95 mts. + 0.05 mts. + 2.20 mts, linda con zona común de hall y escaleras y apartamento cuatrocientos uno B (401B) ; Este: Con

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

once (11) líneas rectas- así: 1.00 mts. + 0.50 mts. + 1.30 mts. + 1.30 mts. + 0.50 mts. + 2.80 mts. + 0.50 mts. + 1.30 mts. + 1.30 mts. + 0.25 mts. + 0.90 mts. linda con vacío hacia calle setenta (70) frente a predio que es fue del señor Julio Vergara Méndez; Oeste: diez metros con veinte centímetros (10,20 mts) linda con vacío hacia cámara de aire común en medio con bloque A; Nadir: Con losa de concreto de separa el cuarto piso del tercero; Cenit: Con Cubierta de Eternit.

ARTICULO 10.- BIENES DE DOMINIO COMUN: Además de las áreas comunes de dominio común, señaladas en el Artículo ocho (8), son también del dominio inalienable de los copropietarios del edificio, las siguientes: el terreno, los cimientos, la estructura con sus muros divisorios de unidades privadas, la cubierta, las fachadas, las instalaciones generales e internas de alcantarillado, acueducto, energía gas y teléfono. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad, tal como lo establece el Artículo 17 de la Ley 16 de 1.985 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1.986.

ARTICULO 11.- REGIMEN LEGAL: Para todos los efectos legales, el Reglamento de Administración de la propiedad horizontal se regirá por la Ley 16 de 1.985 y su Decreto Reglamentario 1365 del 28 de Abril de 1.986.

ARTICULO 12 .- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Para efectos de determinar la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes y para determinar la parte porcentual con la que cada uno de aquellos a de contribuir a los gastos y expensas comunes de la propiedad y el número de votos que le corresponden en la Asamblea de Propietarios, se han establecido los índices o coeficientes de propiedad que se indican a continuación, los cuales se determinan de acuerdo con el valor inicial de cada unidad y su área privada, así:

AA 7599982



DESCRIPCION	AREA PRIVADA	PORCENTAJES
	M2	%
PRIMER PISO		
GARAJE 1	10.75	0.80
GARAJE 2	10.75	0.80
GARAJE 3	10.75	0.80
GARAJE 4	10.75	0.80
GARAJE 5	10.75	0.80
GARAJE 6	10.75	0.80
GARAJE 7	10.75	0.80
GARAJE 8	10.75	0.80
BLOQUE A		
LOCAL 1A	40.27	2.38
LOCAL 2A	39.44	2.18
LOCAL 3A	34.74	3.03
APTO 101A	87.85	4.87
BLOQUE B		
LOCAL 1B	83.82	2.87
LOCAL 2B	14.12	0.38
APTO 101B	80.01	4.88
SEGUNDO PISO		
BLOQUE A		
APTO 201A	87.74	4.85
APTO 202A	88.08	4.89
APTO 203A	88.08	4.88
BLOQUE B		
APTO 201B	101.24	3.90

ESTE VALOR NO TIENE EN CUENTA EL COSTO PARA DE CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREA PRIVADA	PORCENTAJE
	M2	%
APTO 202B	77.39	4.29
TERCER PISO		
BLOQUE A		
APTO 301A	87.74	4.86
APTO 302A	88.09	4.88
APTO 303A	89.99	4.98
BLOQUE B		
APTO 301B	101.23	5.60
APTO 302B	77.39	4.29
CUARTO PISO		
BLOQUE A		
APTO 401A	87.74	4.86
APTO 402A	88.09	4.88
APTO 403A	89.99	4.98
BLOQUE B		
APTO 401B	101.23	5.60
APTO 402B	77.39	4.29

TOTALES	1.805.47	100.00%

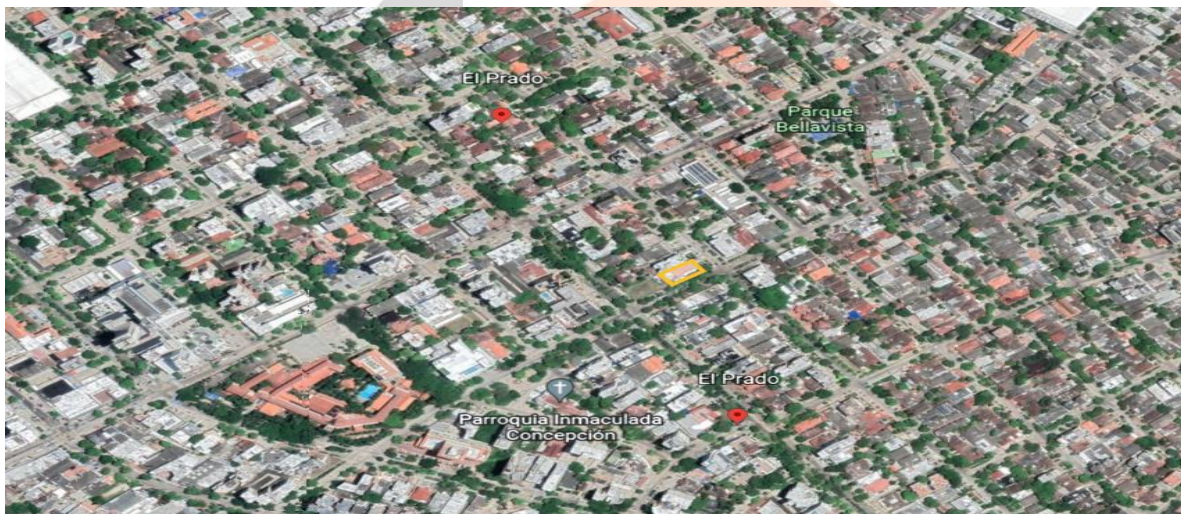
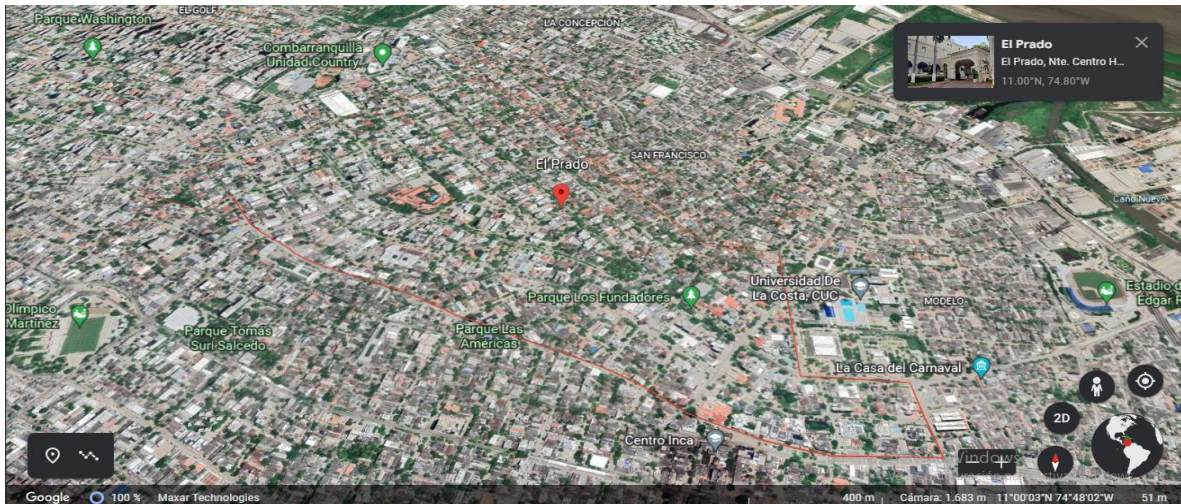
ARTICULO 13.- CONSECUENCIAS DE LA CUOTA ASIGNADA: Según las cuotas asignadas, anteriormente, estas serán valederas para el pago de las primas de seguro contra incendio del Conjunto. Para el cobro judicial de los aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, etc., la copia de la parte pertinente del acta de la Asamblea General de Copropietarios que determina las expensas comunes, deberá presentar certificación del Administrador del edificio sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.-----

PARAGRAFO: En base a la Ley 16 de 1985 y su decreto 1365 de 1.986.

ARTICULO 14.- CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y reparación de los bienes comunes, y al pago de la prima de

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE.

Fotos satelitales del Inmueble.

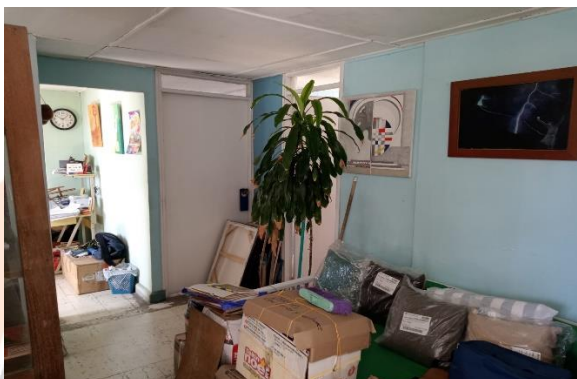


Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Registro fotográfico del Inmueble.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Ventas de bienes inmuebles en el sector Barrio Prado.



Apartamento en Venta, Alto Prado, Barranquilla

Precio de venta	Área Construida	Hab.	Baños
\$400.000.000	112 m ²	3	3

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Apartamento en Venta, Altos del Prado, Barranquilla

Precio de venta	Área Construida	Hab.	Baños
\$250.000.000	68 m ²	2	2

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar

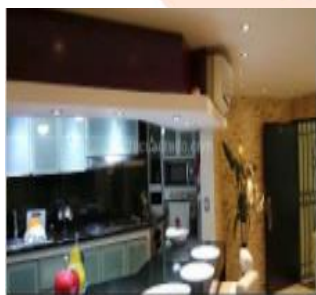


Apartamento en Venta, Alto Prado, Barranquilla

Precio de venta	Área Construida	Hab.	Baños
\$262.500.000	75 m ²	2	2

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Apartamento en Venta, ALTO PRADO, Barranquilla

Precio de venta	Área Construida	Hab.	Baños
\$395.000.000	112 m ²	3	3

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Apartamento en Venta, ALTO PRADO - Noroccidente, Barranquilla

Precio de venta	Área Construida	Hab.	Baños
\$499.000.000	264 m ²	3	2

☆ Agregar a favorito

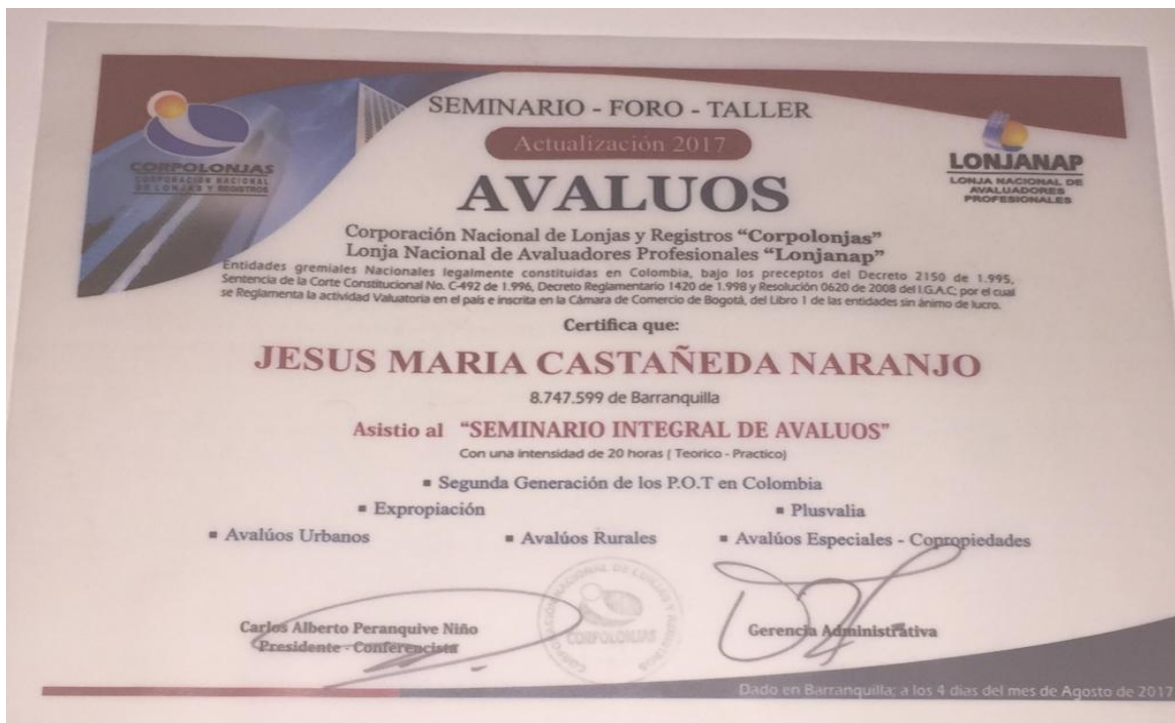
✉ Contactar



IDONEIDAD DEL SUSCRITO.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Certificaciones y licencias.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador





Bogotá, D. C., Junio 17 del 2021

A QUIEN INTERESE:

"CORPOLONJAS Y LONJANAP"

Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No.C492/96, con NIT 830085983-0 y 830060195-5 respectivamente:

CERTIFICAN

Que el señor **JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO**, identificado con cédula de Ciudadanía **8.747.599 DE BARRANQUILLA**, se encuentra inscrito en el registro Nacional de Avaluador de Corpolonjas y Lonjanap con el consecutivo **R.N.A/C-05-7001** desde el 30 de Julio del 2005 con vigencia hasta el 30 de Julio del año 2024, Cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad en las labores asignadas de acuerdo a las políticas de la agremiación y con los requisitos de experiencia y vigencia. (Tramites régimen de transición, parágrafo 1, artículo 6 Ley 1673/2013 y régimen académico, artículo 6, Ley 1673/2013).

La presente certificación se expide a los 17 días de Junio del año 2021.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C.
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matriculas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS**
"CORPOLONJAS"

CERTIFICA:

JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO
C.C.8.747.599 DE BARRANQUILLA

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____

INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____

INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____

AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____

AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____

AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____

AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____

AVALUOS AMBIENTALES _____

NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____

AVALUO DE AUTOMOTORES _____

AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matricula Asociado No **R.N.A/C-05-7001** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de CORPOLONJAS No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 30 de Julio del 2024, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 17 días del mes de Junio del 2021.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO

Presidente

Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritas - Bogotá D.C.
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





Se expide en Bogotá, D.C., a los 17 días del mes de Junio del año 2021.

Cordialmente;

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C.
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: **gerencia@corpolonjas.com**





Bogotá, D. C., Junio 17 del 2021

A QUIEN INTERESE

Asunto: Certificación

LA LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP" Y LA CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS", Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No. C-492/98 e inscritas en la Cámara de Comercio con los números S 0010727 Y S0014598.

Se dirige a ustedes por medio de la presente, certificando que el señor **JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO**, identificado con cedula de ciudadanía N.º 8.747.599 DE BARRANQUILLA, realizó el Diplomado Integral de Avalúos en Diciembre del 2004 a Julio del 2005, con una duración de 120 horas teórico prácticas, obteniendo por el mismo el Registro Nacional de Avaluador RNA/C-05-7001 y aprobando el siguiente contenido programático:

MODULO 1: LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL 388/97 E INCIDENCIA EN LOS AVALÚOS

- ☐ Ordenamiento Territorial y regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.
- ☐ Componentes, Etapas del P.O.T. procedimiento de adopción.
- ☐ Decretos reglamentarios, manejo del espacio público (1504/98), unidades de actuaciones urbanísticas (Ley 810/2003.)
- ☐ Avalúos para fijar la compensación en tratamiento de conservación Dto. 154/98
- ☐ Transferencia de bienes fiscales Dto. 540/98
- ☐ Normas y procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles. Decreto reglamentario 1420/98 y Resolución I.G.A.C.
- ☐ Determinación del valor comercial.
- ☐ Unificación de las metodologías valuatorias en Colombia.
- ☐ De las personas naturales; jurídicas que realizan avalúos.
- ☐ Elaboración y controversia de los mismos.
- ☐ Avalúos efecto plusvalía, hechos generadores y estimación, participación y recaudo, cronograma.
- ☐ Impuesto y gravámenes del predial y valorización, hechos generadores.
- ☐ Normas urbanísticas, licencias y sanciones urbanísticas Dto. 1052 - Dto. 564/2006.
- ☐ Obligatoriedad y competencia.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C.
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





- ☐ Taller. Aplicación e interpretación de Normas urbanísticas.

MODULO 2: CONCEPTOS BASICOS DE AVALUOS

- ☐ Que son ¿conceptos?
- ☐ Clases ¿muebles-inmuebles?
- ☐ Bienes por adherencia destinación.
- ☐ Definición.
- ☐ Investigaciones directas e indirectas.
- ☐ Valor de uso contra valor de cambio.
- ☐ Aspectos fundamentales en la elaboración de los avalúos.
- ☐ Factores que inciden en el avalúo de lotes.
- ☐ Factores que inciden en el avalúo de construcciones.
- ☐ Métodos valuatorios (renta, mercado, reposición, residual) **POTENCIAL DE DESARROLLO**
- ☐ Elementos necesarios para la información del Avaluador .

MODULO 3: AVALUOS URBANOS

- ☐ Definición
- ☐ Avalúo de lotes, áreas de cesión, índice de ocupación, índice de construcción área construible.
- ☐ Derecho de superficie.
- ☐ Usos del suelo.
- ☐ Plan de desarrollo y código de construcciones.
- ☐ Sistemas constructivos.
- ☐ Taller práctico.
- ☐ Avalúo general de un inmueble
- ☐ Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 4: AVALUOS RURALES

- ☐ Definición
- ☐ Perímetro rural.
- ☐ Clasificación del terreno según pendiente.
- ☐ Tipos drenaje.
- ☐ Clases de suelo.
- ☐ Retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, Profundidad efectiva nivel de fertilidad.
- ☐ Método valuatorio "Cultivos permanentes y semi permanentes".
- ☐ Plan de desarrollo.
- ☐ Taller-práctica informe avalúo.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C.
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





MODULO 5: AVALUOS ESPECIALES

- ☐ Definición
- ☐ Avalúo de copropiedades, condominios y multifamiliares.
- ☐ Hospitales y clínicas.
- ☐ Método valuatorio Avalúos especiales.

MODULO 6: AVALUOS INDUSTRIALES

- ☐ Definición, conceptos generales.
- ☐ Obsolescencia técnica.
- ☐ Obsolescencia funcional.
- ☐ Componentes del avalúo, terreno, construcciones, maquinaria y equipo, valor en marcha, valor de los intangibles, "GOOD WILL"
- ☐ Metodología para avaluar el valor en marcha.
- ☐ Metodología para avaluar el "GOOD WILL"
- ☐ Avalúo total.
- ☐ Taller - práctica informe del avalúo.

Se expide a solicitud del interesado a los 17 días del mes de Junio del año 2021.

Cordialmente;

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C.
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

**REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADOR PROFESIONAL**

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98

S0014598



CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



**JESUS MARIA
CASTAÑEDA NARANJO**

C.C.8.747.599 DE BARRANQUILLA
REGISTRO MATRÍCULA ASOCIADO No.
R.N.A. /C-05-7001
VENCE :JULIO/ 30/2024

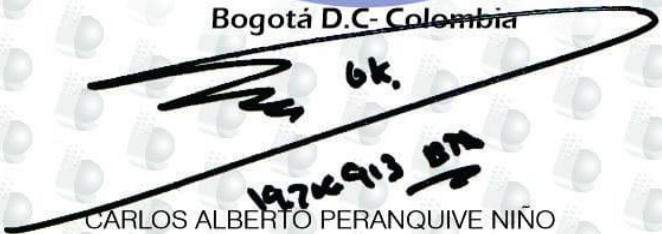
gerencia@corpolygonjas.com

VENCE: JULIO/30/2024

Esta Credencial es personal e intransferible. identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios eticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
PBX: 5279798 - 4820888
Móvil: 312 4794638- 3124797168
Bogotá D.C- Colombia


CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente

Apoyo Gremial y Profesional

www.corpolonjas.com


8.747.599

Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial del Atlántico



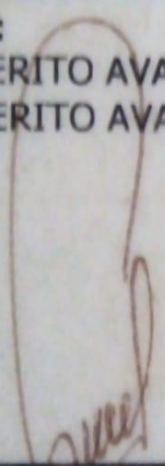
Auxiliar de la Justicia

C.C. Nro. 8747599
Nombres : JESUS MARIA
Apellidos : CASTAÑEDA NARANJO
Vigencia : 04/04/2019
Valida únicamente para posesión

Dependencia: Oficina Judicial
Ciudad : Barranquilla
Fecha : Viernes 4 de Abril de 2014

Numero de Licencia : 0166

Cargos :
201 - PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES
202 - PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES



Jefe oficina Judicial **Auxiliar de la Justicia**

En caso de pérdida, favor devolver al despacho u
Oficina Judicial más cercana

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **8.747.599**

CASTAÑEDA NARANJO
APELLIDOS

JESUS MARIA
NOMBRES

[Firma]
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **02-FEB-1965**

BARRANQUILLA
(ATLANTICO)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.68 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

22-ABR-1983 BARRANQUILLA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JOHN CARLOS GALINDO VACHA



A-0000100-00852650-M-0008747599-20161003 0051547398A 1 460380617

CAPITAL	RES.	I. ORD.	% MORA	INIC. VIG.	FIN - VIG.	DIAS	\$ MORA
231.230.700,00	1920	14,21	21,315	6/12/2010	31/12/2010	26	3.559.603,93
231.230.700,00	2476	15,61	23,415	1/01/2011	31/01/2011	31	4.662.285,33
231.230.700,00	2476	15,61	23,415	1/02/2011	28/02/2011	28	4.211.096,43
231.230.700,00	2476	15,61	23,415	1/03/2011	31/03/2011	31	4.662.285,33
231.230.700,00	487	17,69	26,535	1/04/2011	30/04/2011	30	5.113.088,85
231.230.700,00	487	17,69	26,535	1/05/2011	31/05/2011	31	5.283.525,15
231.230.700,00	487	17,69	26,535	1/06/2011	30/06/2011	30	5.113.088,85
231.230.700,00	1047	18,63	27,945	1/07/2011	31/07/2011	31	5.564.277,76
231.230.700,00	1047	18,63	27,945	1/08/2011	31/08/2011	31	5.564.277,76
231.230.700,00	1047	18,63	27,945	1/09/2011	30/09/2011	30	5.384.784,93
231.230.700,00	1684	19,39	29,085	1/10/2011	31/10/2011	31	5.791.269,23
231.230.700,00	1684	19,39	29,085	1/11/2011	30/11/2011	30	5.604.454,09
231.230.700,00	1684	19,39	29,085	1/12/2011	31/12/2011	31	5.791.269,23
231.230.700,00	2336	19,92	29,88	1/01/2012	31/01/2012	31	5.949.565,91
231.230.700,00	2336	19,92	29,88	1/02/2012	29/02/2012	29	5.565.722,95
231.230.700,00	2336	19,92	29,88	1/03/2012	31/03/2012	31	5.949.565,91
231.230.700,00	465	20,52	30,78	1/04/2012	30/04/2012	30	5.931.067,46
231.230.700,00	465	20,52	30,78	1/05/2012	31/05/2012	31	6.128.769,70
231.230.700,00	465	20,52	30,78	1/06/2012	30/06/2012	30	5.931.067,46
231.230.700,00	984	20,86	31,29	1/07/2012	31/07/2012	31	6.230.318,52
231.230.700,00	984	20,86	31,29	1/08/2012	31/08/2012	31	6.230.318,52
231.230.700,00	984	20,86	31,29	1/09/2012	30/09/2012	30	6.029.340,50
231.230.700,00	1528	20,89	31,335	1/10/2012	31/10/2012	31	6.239.278,71
231.230.700,00	1528	20,89	31,335	1/11/2012	30/11/2012	30	6.038.011,65
231.230.700,00	1528	20,89	31,335	1/12/2012	31/12/2012	31	6.239.278,71
231.230.700,00	2200	20,75	31,125	1/01/2013	31/01/2013	31	6.197.464,49
231.230.700,00	2200	20,75	31,125	1/02/2013	28/02/2013	28	5.597.709,86
231.230.700,00	2200	20,75	31,125	1/03/2013	31/03/2013	31	6.197.464,49
231.230.700,00	605	20,83	31,245	1/04/2013	30/04/2013	30	6.020.669,35
231.230.700,00	605	20,83	31,245	1/05/2013	31/05/2013	31	6.221.358,33
231.230.700,00	605	20,83	31,245	1/06/2013	30/06/2013	30	6.020.669,35
231.230.700,00	1192	20,34	30,51	1/07/2013	31/07/2013	31	6.075.008,57
231.230.700,00	1192	20,34	30,51	1/08/2013	31/08/2013	31	6.075.008,57
231.230.700,00	1192	20,34	30,51	1/09/2013	30/09/2013	30	5.879.040,55
231.230.700,00	1779	19,85	29,775	1/10/2013	31/10/2013	31	5.928.658,80
231.230.700,00	1779	19,85	29,775	1/11/2013	30/11/2013	30	5.737.411,74
231.230.700,00	1779	19,85	29,775	1/12/2013	31/12/2013	31	5.928.658,80
231.230.700,00	2372	19,65	29,475	1/01/2014	31/01/2014	31	5.868.924,20
231.230.700,00	2372	19,65	29,475	1/02/2014	28/02/2014	28	5.300.963,80
231.230.700,00	2372	19,65	29,475	1/03/2014	31/03/2014	31	5.868.924,20
231.230.700,00	503	19,63	29,445	1/04/2014	30/04/2014	30	5.673.823,30
231.230.700,00	503	19,63	29,445	1/05/2014	31/05/2014	31	5.862.950,74
231.230.700,00	503	19,63	29,445	1/06/2014	30/06/2014	30	5.673.823,30
231.230.700,00	1041	19,33	28,995	1/07/2014	31/07/2014	31	5.773.348,85
231.230.700,00	1041	19,33	28,995	1/08/2014	31/08/2014	31	5.773.348,85
231.230.700,00	1041	19,33	28,995	1/09/2014	30/09/2014	30	5.587.111,79
231.230.700,00	1707	19,17	28,755	1/10/2014	31/10/2014	31	5.725.561,17
231.230.700,00	1707	19,17	28,755	1/11/2014	30/11/2014	30	5.540.865,65
231.230.700,00	1707	19,17	28,755	1/12/2014	31/12/2014	31	5.725.561,17
231.230.700,00	2359	19,21	28,815	1/01/2015	31/01/2015	31	5.737.508,09
231.230.700,00	2359	19,21	28,815	1/02/2015	28/02/2015	28	5.182.265,37
231.230.700,00	2359	19,21	28,815	1/03/2015	31/03/2015	31	5.737.508,09
231.230.700,00	369	19,37	29,055	1/04/2015	30/04/2015	30	5.598.673,32
231.230.700,00	369	19,37	29,055	1/05/2015	31/05/2015	31	5.785.295,77
231.230.700,00	369	19,37	29,055	1/06/2015	30/06/2015	30	5.598.673,32
231.230.700,00	913	19,26	28,89	1/07/2015	31/07/2015	31	5.752.441,74
231.230.700,00	913	19,26	28,89	1/08/2015	31/08/2015	31	5.752.441,74

231.230.700,00	913	19,26	28,89	1/09/2015	30/09/2015	30	5.566.879,10
231.230.700,00	1341	19,33	28,995	1/10/2015	31/10/2015	31	5.773.348,85
231.230.700,00	1341	19,33	28,995	1/11/2015	30/11/2015	30	5.587.111,79
231.230.700,00	1341	19,33	28,995	1/12/2015	31/12/2015	31	5.773.348,85
231.230.700,00	1788	19,68	29,52	1/01/2016	31/01/2016	31	5.877.884,39
231.230.700,00	1788	19,68	29,52	1/02/2016	29/02/2016	29	5.498.666,05
231.230.700,00	1788	19,68	29,52	1/03/2016	31/03/2016	31	5.877.884,39
231.230.700,00	334	20,54	30,81	1/04/2016	30/04/2016	30	5.936.848,22
231.230.700,00	334	20,54	30,81	1/05/2016	31/05/2016	31	6.134.743,16
231.230.700,00	334	20,54	30,81	1/06/2016	30/06/2016	30	5.936.848,22
231.230.700,00	811	21,34	32,01	1/07/2016	31/07/2016	31	6.373.681,55
231.230.700,00	811	21,34	32,01	1/08/2016	31/08/2016	31	6.373.681,55
231.230.700,00	811	21,34	32,01	1/09/2016	30/09/2016	30	6.168.078,92
231.230.700,00	1233	21,99	32,985	1/10/2016	31/10/2016	31	6.567.819,00
231.230.700,00	1233	21,99	32,985	1/11/2016	30/11/2016	30	6.355.953,87
231.230.700,00	1233	21,99	32,985	1/12/2016	31/12/2016	31	6.567.819,00
231.230.700,00	1612	22,34	33,51	1/01/2017	31/01/2017	31	6.672.354,54
231.230.700,00	1612	22,34	33,51	1/02/2017	28/02/2017	28	6.026.642,81
231.230.700,00	1612	22,34	33,51	1/03/2017	31/03/2017	31	6.672.354,54
231.230.700,00	488	22,33	33,495	1/04/2017	30/04/2017	30	6.454.226,91
231.230.700,00	488	22,33	33,495	1/05/2017	31/05/2017	31	6.669.367,81
231.230.700,00	488	22,33	33,495	1/06/2017	30/06/2017	30	6.454.226,91
231.230.700,00	907	21,98	32,97	1/07/2017	31/07/2017	31	6.564.832,27
231.230.700,00	907	21,98	32,97	1/08/2017	31/08/2017	31	6.564.832,27
231.230.700,00	907	21,98	32,97	1/09/2017	30/09/2017	30	6.353.063,48
231.230.700,00	1298	21,15	31,725	1/10/2017	31/10/2017	31	6.316.933,69
231.230.700,00	1298	21,15	31,725	1/11/2017	30/11/2017	30	6.113.161,63
231.230.700,00	1298	21,15	31,725	1/12/2017	31/12/2017	31	6.316.933,69
231.230.700,00	1890	20,69	31,035	1/01/2018	31/01/2018	31	6.179.544,11
231.230.700,00	1890	20,69	31,035	1/02/2018	28/02/2018	28	5.581.523,71
231.230.700,00	1890	20,69	31,035	1/03/2018	31/03/2018	31	6.179.544,11
231.230.700,00	1890	20,69	31,035	1/04/2018	30/04/2018	30	5.980.203,98
231.230.700,00	257	20,44	30,66	1/05/2018	31/05/2018	31	6.104.875,86
231.230.700,00	687	20,28	30,42	1/06/2018	30/06/2018	30	5.861.698,25
231.230.700,00	820	20,03	30,045	1/07/2018	31/07/2018	31	5.982.419,94
231.230.700,00	954	19,94	29,91	1/08/2018	31/08/2018	31	5.955.539,37
231.230.700,00	1112	19,81	29,715	1/09/2018	30/09/2018	30	5.725.850,21
231.230.700,00	1294	19,63	29,445	1/10/2018	31/10/2018	31	5.862.950,74
231.230.700,00	1521	19,49	29,235	1/11/2018	30/11/2018	30	5.633.357,93
231.230.700,00	1708	19,4	29,1	1/12/2018	31/12/2018	31	5.794.255,96
231.230.700,00	1872	19,16	28,74	1/01/2019	31/01/2019	31	5.722.574,44
231.230.700,00	111	19,7	29,55	1/02/2019	28/02/2019	28	5.314.452,26
231.230.700,00	263	19,37	29,055	1/03/2019	31/03/2019	31	5.785.295,77
231.230.700,00	389	19,32	28,98	1/04/2019	30/04/2019	30	5.584.221,41
231.230.700,00	574	19,34	29,01	1/05/2019	31/05/2019	31	5.776.335,58
231.230.700,00	697	19,3	28,95	1/06/2019	30/06/2019	30	5.578.440,64
231.230.700,00	289	19,28	28,92	1/07/2019	31/07/2019	31	5.758.415,20
231.230.700,00	1018	19,32	28,98	1/08/2019	31/08/2019	31	5.770.362,12
231.230.700,00	1145	19,32	28,98	1/09/2019	30/09/2019	30	5.584.221,41
231.230.700,00	1293	19,1	28,65	1/10/2019	31/10/2019	31	5.704.654,06
231.230.700,00	1474	19,03	28,545	1/11/2019	30/11/2019	30	5.500.400,28
231.230.700,00	1603	18,91	28,365	1/12/2019	31/12/2019	31	5.647.906,19
231.230.700,00	1768	18,77	28,155	1/01/2020	31/01/2020	31	5.606.091,98
231.230.700,00	93	19,06	28,59	1/02/2020	28/02/2020	28	5.141.800,00
231.230.700,00	205	18,95	28,425	1/03/2020	30/03/2020	30	5.477.277,21
231.230.700,00	351	18,69	28,035	1/04/2020	31/04/2020	31	5.582.198,14

[illegible]