

**TRASLADOS A LA PARTES DEL DICTAMEN PERICIAL  
PARA QUE SI BIEN A LO TIENEN EJERZAN SU DERECHO DE CONTRADICCIÓN**

Cartagena de Indias D. T. y C., Trece (13) de Febrero del Dos Mil Diecinueve (2019).

HORA: 08: 00 AM.

**MAGISTRADO PONENTE:** DR LUIS MIGUEL VILLALOBOS ALVAREZ.

**RADICACIÓN:** 13-001-23-33-000-2013-00435-00.

**CLASE DE ACCIÓN:** ESPECIAL CONTENCIOSA ADMINISTRATIVO –  
CONTROVERSIA DE PRECIO DE EXPROPIACIÓN.

**DEMANDANTE:** JESÚS CARRILLO OLIER.

**DEMANDADO:** DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.

**ESCRITO DE TRASLADO:** TRASLADO A LAS PARTES DEL DICTAMEN PERICIAL.

**OBJETO:** TRASLADO DICTAMEN PERICIAL, PRESENTADO POR EL PERITO MISAEL RONDÓN OÑORO.

**FOLIOS:** 01-58, EN EL CUADERNO DEL DICTAMEN PERICIAL NÚMERO 02.

EL ANTERIOR DOCUMENTO DE DICTAMEN PERICIAL, presentado por el perito MISAEL RONDÓN OÑORO; Se le dará traslado legal por el término de tres (3) días hábiles a las partes, para que si bien lo tienen ejercen su derecho de contradicción; Hoy, Trece (13) de Febrero del Dos Mil Diecinueve (2019) a las 8:00 am.

**EMPIEZA EL TRASLADO:** EL DÍA CATORCE (14) DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISÉIS (2019), A LAS 08:00 AM.

  
**JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS  
SECRETARIO GENERAL**

**VENCE EL TRASLADO:** DIECIOCHO (18) DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECINUEVE (2019), A LAS 05:00 PM.

**JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS  
SECRETARIO GENERAL**

Cartagena 24 de septiembre de 2018

**INFORME PERICIAL SOLICITADO POR EL TRIBUNAL  
ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR.**

**Srs.: TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR.**

**Atte.: HONORABLE MAGISTRADO LUIS MIGUEL VILLALOBOS  
ÁLVAREZ, SUSTANCIADOR ORAL DEL PROCESO ESPECIAL DE  
EXPROPIACIÓN CON RADICADO N° 13-001-23-33-000-2013-00435-  
00, PROMOVIDO POR JESÚS CARRILLO OLIER CONTRA EL DISTRITO  
DE CARTAGENA.**

**RESPETADO DR. VILLALOBOS:**

**MISAELO RONDÓN OÑORO**, designado por su Señoría como perito en el Proceso arriba descrito, me permito someter a su consideración el resultado del Informe Pericial ordenado por su Despacho a este servidor.

Agradeciendo de antemano la oportunidad brindada al haberme designado, espero que con el presente Informe pueda haber cubierto las expectativas para que la Sala encabezada por Ud. pueda impartir Justicia de la mejor manera, se suscribe, Atentamente:

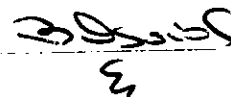
  
**MISAELO RONDÓN OÑORO**

**C.C. N° 9.075.797 de Cgna.**

Recibo notificaciones en la Secretaria  
dirección: Conjunto Residencial Ba  
Corales, Cartagena. Cel  
misaelrondon@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL ADM  
RECIBO NOTIFICACION  
SECRETARIO MISAELO RONDÓN OÑORO  
CALLE 14 N° 13-001-23-33-000-2013-00435-00  
CALLE 14 N° 13-001-23-33-000-2013-00435-00  
N° 13-001-23-33-000-2013-00435-00  
RECIBO NOTIFICACION SECRETARIA TRIBUNAL ADM  
FECHA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018

FIRMA



## **AVALÚO COMERCIAL DE PREDIOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 060-150338 Y 060-99935**

A petición del Honorable Tribunal Administrativo de Bolívar, representado por el Magistrado **Dr. Luis Miguel Villalobos Álvarez** como Ponente del Proceso Especial de Expropiación, con Radicado N° **13-001-23-33-000-2013-00435-00**, promovido por **Jesús Carrillo Olier y otros contra el Distrito de Cartagena**, me permito someter a su consideración el dictamen pericial que me fue encomendado para determinar lo siguiente:

- (I) **Avalúo Comercial con arreglo al decreto nacional 1420 de 1.998, Ley 154/94, Ley 388/7, Ley 507/99 y normas técnicas sobre la materia, sobre las áreas cuya expropiación fue ordenada por las resoluciones N° 2882 y la 2888 de diciembre 27/12 y las N° 2519 de abril 10/13 y 2578 de abril 11/13, del Departamento Administrativo de Valorización Distrital de Cartagena (Todas ellas obrantes en el expediente) y que fueron segregadas de los inmuebles de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria N° 060-150338 y 060-99935.**

**Respuesta: Dirección de los predios: Se trata de unos lotes de gran extensión que están ubicados en la glorieta o "round point" de la doble calzada en que fue convertida la antigua carretera de La Cordialidad, los cuales están precisamente en la parte exterior de uno de los vértices del llamado Triángulo Social Urbano de Cartagena, cuyos otros dos vértices son el sector de El Amparo y la intersección de la doble calzada de la Circunvalar con la doble calzada en que también fue constituida la antigua carretera Troncal de Occidente, vía que no solo enlaza los dos principales accesos por la zona sur de la ciudad sino que se prolonga hasta la Zona Industrial de Mamonal y también con la doble calzada en construcción de la Variante Mamonal-Gambote . Es evidente su importancia estratégica y su ubicación privilegiada de las propiedades ubicadas dentro o en el entorno de esta zona que goza de gran dinamismo en su desarrollo urbano. Para abocarme a demostrar su verdadero valor comercial me apoyo fundamentalmente en el Avalúo Comercial ordenado por**

una Entidad también Distrital como lo es el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital, **CORVIVIENDA**, sobre un lote de 181.552 metros cuadrados, denominado **La Manuela**, ubicado en la margen derecha, saliendo de la ciudad, de la doble calzada de la Carretera de La Cordialidad, exactamente unos **544,19 metros (Quinientos Cuarenta y Cuatro Metros con Diecinueve Centímetros)** en línea recta, más cerca de El Centro de Cartagena (Ver Plano 1/2) , dicho avalúo fue emitido el día 7 de mayo de 2.014. Para no entrar en una dilatada transcripción del mismo, me permito anexar una copia suministrada por la Dirección de Apoyo Logístico de la Alcaldía Distrital a petición mía. Al ser revisado dicho avalúo, solo encontré una pequeña imprecisión cuantitativa al analizar el cuadro comparativo de comercialización de predios cercanos tomados como referentes para acercarse al justo precio dentro del mercado actual. Como la inversión en bienes raíces en zonas con un excelente presente y mejor futuro en cuanto al comportamiento en el mercado inmobiliario es la mejor manera de protegerse un patrimonio contra la inflación y la devaluación monetaria, me basaré en los datos suministrados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, D.A.N.E. , tanto para retrotraernos en el tiempo como para actualizar el precio por metro cuadrado de la zona en estudio.

Como quiera que **Corvivienda**, entidad Distrital contrató a una firma tan prestigiosa como **Corporación Avalúos**, con N.I.T. N° **900042850-9**, afiliada a **Camacol** y a **Asolonjas**, con dirección en la calle 55, N° **46-14 Oficina 1007, PBX 4444988**, con email: **corporación\_avaluos@hotmail.com**, me merece la mayor confiabilidad su metodología, basada en el **Método Comparativo del Mercado** y no en el **Método Residual**, el cual, a mi juicio se reserva para casos excepcionales donde no haya un referente cercano de operación comercial de comprar-venta entre personas naturales y/o jurídicas que libremente, sin coacciones de ningún tipo, hayan avenido en efectuar una transacción comercial de este tipo.

Dando el beneficio de la duda, para el avalúo comercial en su límite inferior tomado con bastante conservadurismo y ajeno a cualquier

especulación maliciosa, para mayo 7 de 2.014 , el valor que determinó esta empresa especializada en avalúos comerciales, **Corporación Avalúos**, para el lote donde está proyectada la Central de Abastos de Cartagena (**Obligado el Distrito por Sentencia Judicial, como es de notorio conocimiento**), fue de **\$170.267.00/M2 (Ciento Setenta Mil Doscientos Sesenta y siete Pesos Mcte. Por Metro Cuadrado de Lote)**. Su planimetría y altimetría son más desventajosa que los lotes objeto de este informe pericial: Según el plano que se anexa, su linderos por la derecha entrando por La Cordialidad es una línea quebrada formada **por ocho (8) lados**, los cuales forman **ángulos hasta de 90° entre sí**. La altimetría del lote, aunque es llana, está en su frente por debajo de **un metro y medio de la doble calzada**, aproximadamente. Su drenaje de aguas pluviales, al igual que el de los lotes vecinos, depende precisamente del box culvert que descarga en el nuevo canal de aguas lluvias que se construyó con **la expropiación ejecutada a estos lotes propiedad de los demandantes**, ya que enfrente, con la doble calzada de La Cordialidad, colindan con el barrio El Pozón y así se evitó que las aguas lluvias siguieran inundando tan populoso barrio.

Si lo afectamos por el índice de variación de costos de la construcción de viviendas del D.A.N.E. (**I.V.C.C.V.**), (Ver Cuadro Anexo), me arroja un valor para el mes de **noviembre de 2.012**, en un lapso de apenas Dieciocho Meses atrás. El Índice del D.A.N.E. para ese mes de noviembre fue **de 196,43** y el del mes de **abril de 2.014** fue de **205,15**. Al dividir, da un factor de **0,95749452**, lo que da un valor para ese entonces de **\$163.029,72**

**(Ciento Sesenta y Tres Mil Veintinueve pesos con setenta y dos centavos).**

Considero que para esa fecha el avalúo comercial que le encargó Valorización Distrital a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, el cual arrojó apenas **\$65.000.00/M2.**, que sirvió de base para efectuar **la expropiación realizada a los propietarios de los lotes, (Sesenta y cinco Mil Pesos el Metro cuadrado)**, este precio sería más de Dos veces y medio inferior al tasado al terreno donde está proyectada la

**futura Central Mayorista de Abastos de Cartagena, para un instante en el tiempo igual.**

Desde el punto de vista del desarrollo vial, la ubicación de los terrenos expropiados goza de mayor ventaja que la del lote de la misma futura **Central de Abastos** del Distrito, puesto que al estar en la glorieta o round point le da una mejor accesibilidad para los vehículos que vienen de la **Carretera Troncal de Occidente**, al igual que los que provienen de la ciudad de **Barranquilla y municipios intermedios**. Hay que suponer la dificultad para acceder a la futura **Central de Abastos** de un camión proveniente de Barranquilla tratando de hacer el retorno en la doble calzada de La Cordialidad en plena hora pico con destino a la misma, al igual que alguno que venga de **Turbaco** o de otros municipios ubicados más al sur del departamento de Bolívar.

Por todas estas consideraciones, **“castigando”** el avalúo efectuado para el lote **La Manuela**, destinado por el mismo Distrito de Cartagena para la futura **Central de Abastos Mayorista** de la ciudad, en más de un **25% (Veinticinco por ciento)**, nos arroja una cifra de **(Ciento Treinta Mil Pesos moneda corriente)** para la fecha en que se realizó el avalúo comercial que sirvió de base para efectuar la expropiación.

Dando por cierto y fundamentado el valor por metro cuadrado pretendido por la parte **Demandante, de Ciento Treinta Mil pesos el Metro cuadrado** de valor de los predios parcialmente expropiados, aplicando el mismo índice hasta agosto de 2.018: El factor a aplicar para **mayorar** en el tiempo la cifra es de **1,2218093**, es decir, con base al índice antes señalado, el valor actual del metro cuadrado de los lotes debería ser como mínimo de **\$158.835,21/M2**.

Como el área total de los lotes 1 y 2 afectados por la expropiación es de **81.580 M2.( Ochenta y Un Mil Quinientos Ochenta Metros Cuadrados)**, que al multiplicarse por **\$158.835,21/M2**, da un Valor Total de los predios de **\$12.957.776.431.800 (Doce Mil Novecientos Cincuenta y Siete Millones Setecientos Setenta y Seis Millones**

**Cuatrocientos Treinta y Un Mil Ochocientos Pesos Mcte.) a valor presente, es decir, a agosto de 2.018.**

**El área expropiada fue de 11.452 M2 más 23.264 M2, lo que arroja un total de 34.716 M2. Lo que tendría hoy un precio comercial mínimo de \$5.514.123.150.00 (Cinco Mil Quinientos Catorce Millones Ciento Veintitrés Mil Ciento Cincuenta Pesos Mcte.)**

Otro parámetro o punto de referencia para sustentar este avalúo, es la transacción comercial de un pequeño lote de **98 M2 (Noventa y Ocho Metros cuadrados)**, ubicado en la urbanización La Sevillana, la cual tiene un litigio de títulos con la Fundación Santodomingo, pero ha expedido minutas de posesión a centenares de compradores para construir su vivienda o locales pero, como dice la escritura, **sin garantizar servicios públicos.** Según el plano 2/2, anexo al presente informe, la entrada a la urbanización dista de los lotes objeto de este informe **Un Kilómetro y Medio aproximadamente, más lejos de El Centro de Cartagena, a través de la doble calzada de La Cordialidad, en sentido hacia Barranquilla.**

Haciendo el mismo ejercicio, según la Tabla del D.A.N.E., La adquisición de esa **Posesión se efectuó en octubre de 2.015, por diez Millones de pesos Mcte., lo que da un valor de \$102.041/M2** aproximadamente. El factor actual de **240, para agosto de 2.018, al dividirlo por el de 215,42 de octubre de 2.015, da un valor de 1.1141.** Si nos atenemos a esta tabla, el valor apenas se habría incrementado en:  **$\$10.000.000/98 \times 1,1141 = \$113.683,90$ .**

La realidad es que por lotes similares ya no los venden actualmente por menos de **20 a 25 millones de pesos moneda corriente, en la misma urbanización.** Cabe anotar que las casas o locales ya construidos, a la entrada de Bicentenario, hay que hacerles una sobre elevación mínima de **1,00 a 1,20 metros** por el riesgo de inundación, el lote tomado aquí como ejemplo queda a unas **tres cuadras** de la entrada principal de la urbanización Bicentenario, sin calles pavimentadas y a unos **cuatrocientos metros** de la doble calzada de La Cordialidad.

Esta ola especulativa con la propiedad raíz en esta zona urbana ha hecho que la **Mesa de Propiedad Horizontal de la Cámara de la Construcción** haya hecho advertencias **sobre la inexistencia de terrenos en la ciudad** destinados para la vivienda unifamiliar, la cual, con el crecimiento demográfico y el aumento de la inseguridad en la ciudad tiende a desaparecer como alternativa viable de solución habitacional asequible para el ciudadano del común.

Si le preguntáramos a un Poseedor de un lote en La Sevillana si cambiaría su lote sin escritura registrada por uno en los lotes sin la afectación del canal de aguas lluvias construido por Valorización Distrital, solo encimando unos **\$45 mil por metro cuadrado**, accediendo a una propiedad con toda la seguridad jurídica que acreditan los sólidos títulos que amparan los lotes afectados más la cercanía de **1,5 kilómetros** menos a **El Centro de Cartagena**, en una **zona de promisorio desarrollo**, si estuviera en capacidad de pagar el excedente, **no cabría dudas que cerraría de inmediato el negocio.**

Para mayor respaldo a lo afirmado en este informe, me permito allegar copia de una de las minutas donde se plasmó como documento la adquisición de la Posesión de uno de los lotes ubicado varias cuadras al fondo de La Sevillana, sin calle pavimentada ni servicios públicos disponibles, **con el agravante que afrontan un litigio por la propiedad de esos terrenos con la Fundación Santodomingo.**

Adicionalmente, cabe señalar que del lote para la futura **Central de Abastos Mayorista de Cartagena**, existe una escritura registrada de compra-venta de una franja de terreno de la parte frontal del lote que colinda con la Carretera de La Cordialidad, en la cual **Corvivienda** le vende al **Concesionario** de la doble Calzada denominada Ruta Caribe, mediante la Escritura Pública N° 0559 de mayo 20 de 2.013, un área neta de **2.756,46 metros cuadrados** por un valor **\$289.428.300.00 (Doscientos Ochenta y Nueve Millones Cuatrocientos Veintiocho Mil Trescientos pesos Mcte.)**, además, el comprador pagó una suma adicional por unas construcciones y especies vegetales que incrementaron el valor de la negociación a



**\$335.597.700.00.**, lo que equivale a un valor por metro cuadrado neto de **\$105.000.00/M2.**, teniendo en cuenta la revalorización que adquirió con la construcción de la doble calzada los más de **181.000 M2** restantes de ese terreno, valió la pena venderla aún a ese precio, cuando en el propio barrio El Pozón, cuya entrada principal está ubicada al frente de dicho lote donde está proyectada la futura **Central de Abastos** de la ciudad, no se consigue un lote de terreno por menos de **\$200.000.00/M2.** Para mayor evidencia de lo antes afirmado, se anexa copia de la correspondiente escritura.

Así las cosas, es palmaria la revalorización de los lotes colindantes con la doble calzada de La Cordialidad, donde su sola construcción disparó en menos de un año el valor comercial de las propiedades aledañas a tan importante arteria vial.

- (II) Con base a lo expuesto y los documentos aportados, considero que el valor comercial de los terrenos expropiados para la fecha en que se decretó la expropiación es de **\$130.000.00/M2 (Ciento Treinta Mil Pesos Mcte.)** y no de **\$65.000.00/M2.** Luego debió cancelarse para ese entonces a los propietarios de los lotes la suma total de **\$4.513.080.000.00 (Cuatro Mil Quinientos Trece Millones Ochenta Mil Pesos Mcte.)** y no el 50% que hasta ahora ha reconocido el Distrito a través de su Departamento de Valorización.
- (III) **Costo del Cerramiento: Longitud= 456,18 Metros Lineales.**

Características y especificaciones.- Debe construirse una pared en bloques # 6 de concreto vibro-prensado, a una altura de 3,00 Mts., con apego a las NSR-10, las cuales deben ser en mampostería confinada, con cimentación y columnas en concreto armado cada 3,00 Mts. de distancia horizontal, con vigas de cimentación en concreto armado al igual que una viga similar en la parte superior de la misma, con ambas caras empañetadas.

Los Items requeridos para su construcción son:

- 1) Excavación a mano, hasta un metro de profundidad y 0,40 de ancho, cantidad= 182,5M3X \$25.000/M3=\$4.562.500.00

- 2) Relleno en concreto ciclópeo=130 M3X\$350.000=\$45.500.000
- 3) Acero de refuerzo: 10.000 kgs.X\$4.000/Kgs.=\$40.000.000.oo
- 4) Concreto en columnas y vigas, de 3.500 P.S.I. Volumen=90 M3, Valor unitario=\$385.000/M3, Valor total=\$34.650.000.oo
- 5) Suministro y colocación de bloques vibroprensados # 6, cantidad=1.369,00M2 Valor unitario=\$58.000/M2, valor total=\$79.402.000.oo
- 6) Pañete en ambas caras: 2.738 M2, Valor unitario=\$20.000.oo/M2, Valor total= \$54.760.000.oo
- 7) Pintura de vinilo exterior, en ambas caras, cantidad=2.738M2, valor unitario=\$9.000/M2. Valor total=\$24.642.000.oo
- 8) Retiro de material sobrante: Global=\$5.000.000.oo

**Valor total a todo costo de la pared=\$288.516.500.oo**

**Son: Doscientos Ochenta y Ocho Millones Quinientos Dieciséis Mil Quinientos pesos moneda corriente.**

**IV) Desvalorización estimada:** La franja expropiada para construir el canal en tierra de aguas pluviales afectó notoriamente el valor de los lotes, particularmente el lote más cercano al canal en su parte anterior, en la Carretera de La Cordialidad. Ese lote, el N°2, fue cercenado por la expropiación en un área de **23.264 M2**, restando a su cabida original de **40.000 M2**, quedan solo **16.736 M2**. Del Lote N°1, con un área original de **41.580M2**, le fueron expropiados **11.452M2**, del cual quedan **30.128M2**.

El canal de aguas pluviales fue construido en tierra, se encuentra lleno de monte, maleza y totalmente falto de mantenimiento y vigilancia, lo que repercute negativamente en la valorización de las propiedades aledañas. La falta de revestimiento de la sección hidráulica transversal o perímetro mojado del canal de aguas lluvias hace que su escorrentía sea incompleta, estancándose el agua y formando charcos que fomentan el criadero de plagas de mosquitos

y otros bichos, el **Distrito debió** revestirlo en concreto y dotarlo de una vía pavimentada para su limpieza y mantenimiento. Los lotes antes de su expropiación, contaban con una geometría regular, apropiada para un desarrollo urbanístico óptimo.

Basado en el punto N°1, considero que en el escenario más conservador, su avalúo comercial hubiera sobrepasado hace rato los **\$200.000/M2**, pero considerando la carga negativa de la construcción de dicho canal, es prudente situarlo en **\$158.835,21/M2**. Lo que implica que en lote N° 2 (Matrícula Inmobiliaria N° 060-99935) Sí hay una desvalorización a valor presente neto de **\$41.164,79/M2** que multiplicada por el área resultante después de la expropiación da un monto en dinero de: **16.736M2X\$41.164,79/M2= \$688.933.925.00 (Seiscientos Ochenta y Ocho Millones Novecientos Treinta y Tres mil Novecientos Veinticinco pesos Mcte.)**.

En cuanto al lote N° 1, con Matrícula Inmobiliaria N° 060-150338 y con un área original de **41.580M2** del cual se expropiaron **11.452M2** para la construcción del canal de aguas pluviales, quedándole a sus dueños sólo **30.128M2**, pero dicha expropiación les afectó la parte posterior solamente. Se restan **2.688 M2** afectados por una Servidumbre de energía y comunicaciones, según la anotación N° 4 de la escritura pública N° 360 del 19/05/2010 del lote # 1, o sea que el área desvalorizada a considerar es de **27.494 M2**. Al dividir la parte expropiada entre la parte original, tenemos que el lote fue disminuido en un **29,278%**. A mi criterio, en la misma proporción debe ser afectada la desvalorización relativa al lote vecino, es decir **\$29.112,55/M2**, lo que resultaría en **27.494 M2X\$29.112.55/M2=\$800.420.450.00 (Ochocientos Millones Cuatrocientos Veinte Mil Cuatrocientos Cincuenta Pesos Mcte.)**.

**Total Desvalorización estimada para los Lotes 1 y 2: \$1.489.354.375.00 (Un Mil Cuatrocientos Ochenta y Nueve Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Setenta y Cinco Pesos Mcte.)**

**Resumen:**

- (I) Por lo anteriormente expuesto, el Avalúo Comercial de las áreas expropiadas de los inmuebles de mayor extensión, con matrículas inmobiliarias N° 060-150338 y 060-99935 para la fecha cuando se hicieron efectivas las resoluciones expedidas por el Departamento Administrativo de Valorización Distrital para los fines pertinentes es de \$4.513.080.000.oo (Cuatro Mil Quinientos Trece Millones Ochenta Mil Pesos Mcte.). Como fueron liquidadas a \$65.000/M2 y no a \$130.000/M2, sólo cancelaron el 50% del verdadero avalúo, por lo tanto, adeudan \$2.256.540.000.oo (Dos Mil Doscientos Cincuenta y Seis Millones Quinientos Cuarenta Mil Pesos) más los intereses moratorios causados hasta la fecha en que se haga efectiva la totalidad del pago.**
- (II) Considero respondida también esta Pregunta.**

**(III)**

**El Valor Actual del Cerramiento necesario para mitigar el efecto ambiental del canal en las áreas restantes de los lotes afectados es de \$ 288.516.500.oo (Doscientos Ochenta y Ocho Millones Quinientos Dieciséis Mil Quinientos Pesos Mcte.).**

- (IV) La desvalorización que sufrieron los lotes la estimo así: Lote 1: \$ 800.420.450.oo (Ochocientos Millones Cuatrocientos Veinte Mil Cuatrocientos Cincuenta Pesos Mcte.**

**Lote 2: \$ \$688.933.925.oo (Seiscientos Ochenta y Ocho Millones Novecientos Treinta y Tres mil Novecientos Veinticinco pesos Mcte.).**

**Total Desvalorización sufrida por ambos Lotes:**

**\$ 1.489.354.375.oo (Un Mil Cuatrociento Ochenta y Nueve Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Setenta y Cinco Pesos Mcte.)**

Se han tenido en cuenta los siguientes factores: La privilegiada ubicación de los lotes, en todo el frente de la glorieta o round point que conecta La doble calzada de La Cordialidad con la doble calzada de La Circunvalar que a su vez conecta con la doble calzada de la Troncal de Occidente y el Corredor de Cargas de Mamonal y con la doble calzada de la Variante Mamonal-Gambote. La cercanía al lote de la futura Central de Abastos de la ciudad, a los grandes desarrollos urbanísticos que se han hecho y continúan haciendo en la misma margen de la doble calzada de La Cordialidad, como la urbanización La India, Flor del Campo, Ciudad Bicentenario y la misma urbanización La Sevillana, la forma del predio, la creciente demanda del mercado inmobiliario en el sector, tanto para proyectos multifamiliares como comerciales, ya que goza de buena infraestructura de servicios públicos y de un inmejorable desarrollo vial, la normatividad vigente (P.O.T. del Distrito de Cartagena), los lotes tienen una altura similar en su frente con la de la calzada de acceso a los mismos que es la propia glorieta de la doble calzada de La Cordialidad .

**Manifiesto al Honorable Magistrado Ponente que no he tenido ni tengo ningún interés personal ni comercial sobre los lotes objeto de este Informe Pericial.**

**Dispuesto a cualquier aclaración, ampliación o adición que su Señoría o las partes consideren pertinentes, se suscribe, Atentamente:**

  
**MISAE L RONDÓN OÑORO**

**C.C. N° 9.075.797 de Cartagena.**

## **ANEXOS**

- 1) Credenciales Personales .**
- 2) Planos de Referencia.**
- 3) Memoria Fotográfica.**
- 4) Cuadro del DANE sobre I.V.C.V.**
- 5) Copia de Avalúo Comercial a lote futura Central de Abastos.**
- 6) Plano del lote de futura Central de Abastos.**
- 7) Certificado de Libertad y Tradición de lote Central de Abastos.**
- 8) Escritura de Compra-Venta entre Corvivienda y Concesionario de la doble calzada de La Cordialidad.**
- 9) Copia de Minuta de Compra-Venta de Lote Posesión en la Urbanización La Sevillana.**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA  
9.075.797

NUMERO  
**RONDON OÑORO**

APELLIDOS  
**MISAE**

NOMBRES

*[Handwritten signature]*

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **30-JUN-1951**

**CARTAGENA**  
(BOLIVAR)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.71**      **O-**      **M**  
ESTATURA      G.S. RH      SEXO

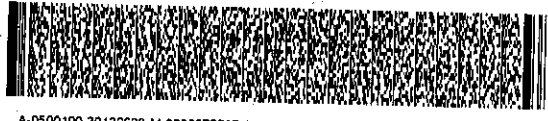
**05-SEP-1972** **CARTAGENA**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

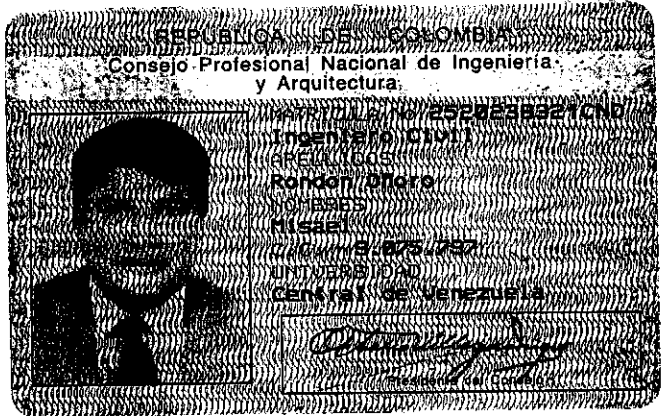
*[Handwritten signature]*

REGISTRADORA NACIONAL  
ALMARETHIZ RENDIRO LOPEZ

INDICE DERECHO



A-0500100-30130623-M-0009075797-20050930      0000305275M 02      156878325



**SOCIEDAD DE INGENIEROS Y  
 ARQUITECTOS DE BOLÍVAR**



**Misael Rondon Oforo  
 C.C. 9075797**







Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Sala Administrativa  
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial

## LA SUSCRITA COORDINADORA DE LA OFICINA JUDICIAL DE CATAGENA

### CERTIFICA:

Que el señor MISAEL RONDON OÑORO, identificado con la C.C. No. 9.075.797 hace parte de la Lista de Auxiliares de la Justicia de esta Seccional por la vigencia 2017-2019, en los cargos INGENIERO CIVIL, TOPÓGRAFO, ING. VÍAS Y TRANSPORTE, ING. SANITARIO.

La presente no constituye certificación laboral de tiempo de servicio. Se expide a los seis (06) días del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018).

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MARIA CLAUDIA ORTIZ GALINDO'.

MARÍA CLAUDIA ORTIZ GALINDO  
Jefe Oficina Judicial de Cartagena

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE  
INGENIERÍA  
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que RONDON OÑORO MISAELE identificado (a) con Cédula de Ciudadanía Nº 9075797, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, como INGENIERO CIVIL con Matrícula Profesional Nº 25202-38321 CND desde el (los) veintiuno (21) día(s) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y uno (1991).
2. Que la (el) Matrícula Profesional es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que la (el) referida (o) Matrícula Profesional se encuentra vigente, por lo cual el profesional certificado actualmente NO está impedido para ejercer la profesión.
4. Que el profesional NO tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación tiene una validez de seis (6) meses y se expide en Bogotá, D.C., a los veinticuatro (24) días del mes (septiembre) del año dos mil dieciocho (2018).

  
RUBÉN DARÍO OCHOA ARBELÁEZ

Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999.

Para verificar la Integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web <http://gdocumental.copnia.gov.co/invesiteCSV> indicado el código que se encuentra en el costado izquierdo de este documento

Calle 78 Nº 9 - 57 Piso 13 - Bogotá D.C. Pbx: 3220102 - Correo-e: [contactenos@copnia.gov.co](mailto:contactenos@copnia.gov.co)  
[www.copnia.gov.co](http://www.copnia.gov.co)

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA  
Calle 78 Nº 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.

Verificación de la autenticidad de la firma digital. Código de Verificación: AC-TESTINTE-CERTICAMARA-S. Fecha de emisión de la firma: 20/09/2018 09:55. Documento de Verificación: <http://gdocumental.copnia.gov.co/invesiteCSV> (10241035B) (908101107) (www.copnia.gov.co) (Página 1 de 1)

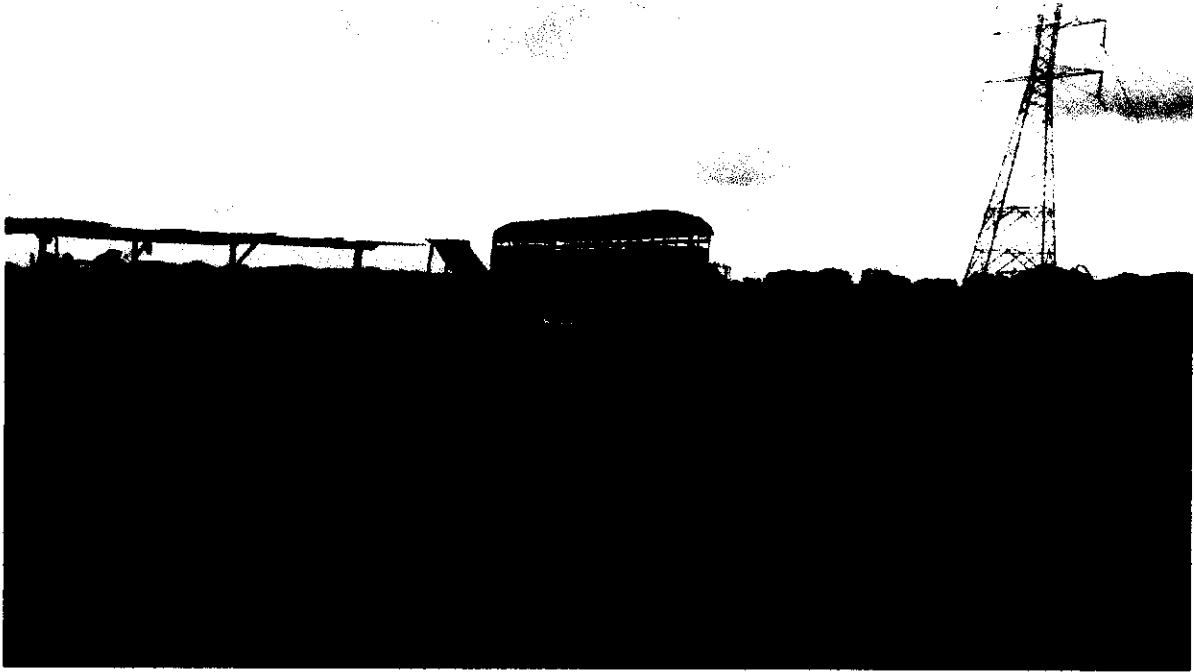


Foto N° 1: Vista interior del lote, donde funciona una fábrica de bloques de concreto y un parqueadero de camiones, volquetas y maquinarias de construcción. parqueadero de camiones, volquetas y maquinarias de construcción volquetas y maquinarias de construcción.



Foto N°2: Otra vista de la bloquera que funciona actualmente en uno de los lotes.



Foto N° 3: Vista del lote ubicado más al este. Al fondo, una torre de transmisión eléctrica de alta tensión cuya línea atraviesa los lotes afectados.



Foto N° 4: Parqueadero y taller de vehículos pesados ubicado en el lote que en su parte anterior y lateral se encuentra más cercano al canal de aguas pluviales.



Foto N° 5: Vista del canal de aguas pluviales construido sobre los terrenos expropiados por parte del Distrito, desde la carretera de La Cordialidad, Nótese el abandono en su mantenimiento y falta de revestimiento en concreto de su cauce, lo cual dificulta el flujo de agua por el mismo. O



Foto N° 6: Otra vista del canal construido sobre el terreno expropiado, a la derecha, el carreteable también hecho por el Distrito.



Foto N° 7 : Vista del carreteable, a la derecha, la cerca del lindero del lote, la cual reclama el demandante que debió construir el Distrito en pared de bloques como barrera de seguridad y control ambiental.



Foto N° 8:: Canal de aguas pluviales construido en los terrenos expropiados por el Distrito. Su falta de mantenimiento desde su culminación es evidente.



Foto N° 9: Fachada principal de los lotes afectados por las obras del canal, frente a la glorieta de la doble calzada de la carretera de La Cordialidad. Nótese que los terrenos de los demandantes se encuentran en su parte frontal al mismo nivel de la doble calzada de la carretera de La Cordialidad.

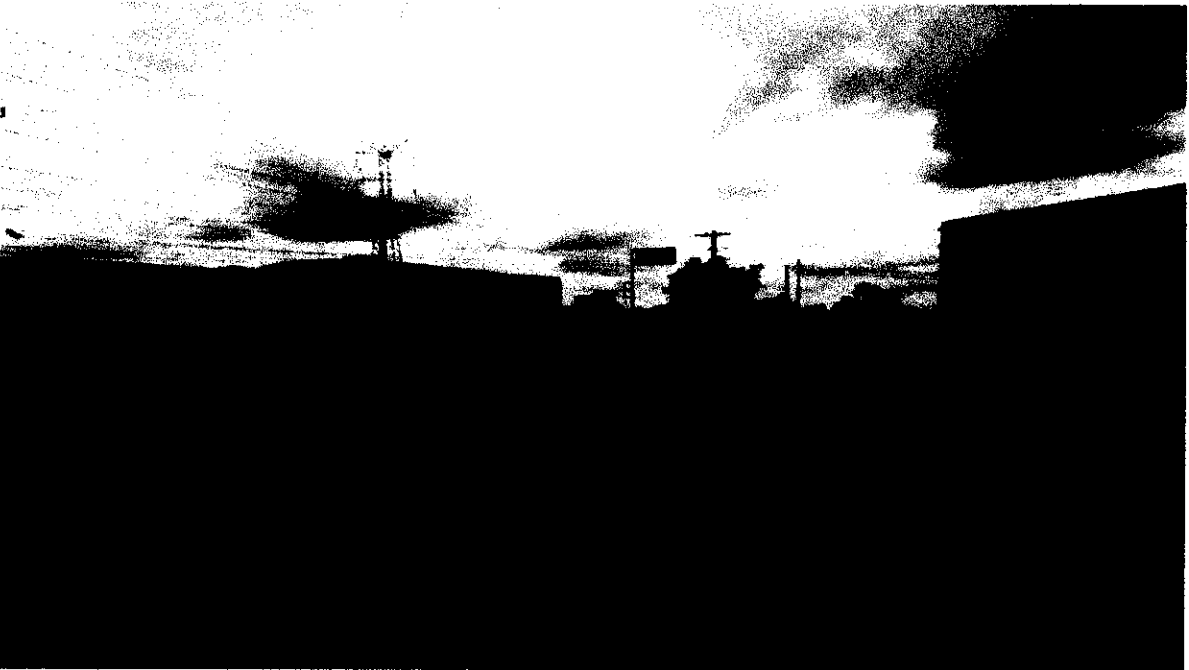


Foto N°10: Vista de la fachada principal de los lotes desde La Glorieta que conduce a Barranquilla a través de las dobles calzadas que conducen a Barranquilla y a la carretera Troncal de Occidente que conduce a Turbaco y al sur del departamento de Bolívar.



Foto N° 11: Otro ángulo de las fachadas principales de los lotes desde la glorieta que está ubicada frente a los mismos.



Foto N°12: Otra vista desde La Glorieta de la fachada principal de los lotes, los vehículos circulan en sentido hacia Cartagena o girando hacia la carretera Troncal de Occidente.





Foto N° 13: Vista desde La Glorieta de parte de la fachada principal de los lotes. La buseta va en sentido hacia Cartagena.



Foto N° 14: Vista desde el box culvert de la doble calzada que descarga sus aguas al canal de drenaje construido en los terrenos expropiados a los demandantes por el Distrito.



Foto N° 15: Valla que anuncia el proyecto de la nueva Central de Abastos frente al barrio El pozón, a unos 200 metros de los lotes de los demandantes.



Foto N° 16: Otra vista de la valla que anuncia la construcción de la nueva Central de Abastos de Cartagena. El nivel del terreno está a más de un metro por debajo del nivel de la doble calzada de la carretera de La Cordialidad-



Foto N° 17: Anverso de la valla anterior, a la derecha, parte de la caseta de oficinas de la promotora de la Central de Abastos de Cartagena, pero solo nos atendió un vigilante.



Foto N° 18: Otra vista de la caseta que hace las veces de oficina de la Central de Abastos de Cartagena. A la derecha, una batería de paneles solares como fuente de energía.

# RNO DE COLOMBIA

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	154,65	163,58	171,71	179,19	177,29	180,54	193,54	198,07	202,56	207,49	218,21	225,82	235,91
	155,44	165,21	174,39	179,97	177,91	183,74	195,42	199,21	203,78	209,52	220,43	229,67	237,03
	156,32	166,54	175,70	179,94	178,73	185,21	195,93	200,34	204,63	210,40	221,62	231,14	237,90
	157,16	167,34	176,58	179,62	179,52	186,12	196,33	200,40	205,15	211,57	222,32	231,30	238,23
	158,25	167,62	177,14	179,25	180,48	187,64	196,47	200,36	205,27	212,33	223,10	231,39	238,59
	159,45	167,57	178,75	178,59	180,94	188,43	196,18	200,41	205,23	212,54	223,26	231,16	
	161,25	167,40	179,33	178,56	180,81	189,30	196,57	200,71	205,20	212,95	223,34	231,20	
	161,99	167,76	179,69	178,05	180,19	189,98	196,66	200,58	205,18	213,31	223,53	231,26	
	162,50	168,02	179,67	178,15	179,58	190,27	196,41	201,15	205,10	214,82	223,63	231,87	
	162,82	168,53	179,16	177,77	179,36	191,04	196,49	201,35	205,17	215,42	223,40	232,63	
	162,64	168,75	178,60	176,77	179,28	191,46	196,43	201,67	205,20	215,96	223,07	233,20	
	162,44	169,31	178,27	176,27	179,38	191,71	196,52	201,73	205,37	216,15	222,98	233,62	

21

DIWA  
Expediente Central  
de Abastos  
fy

30

**AVALUO CORPORATIVO No.2014-1542**

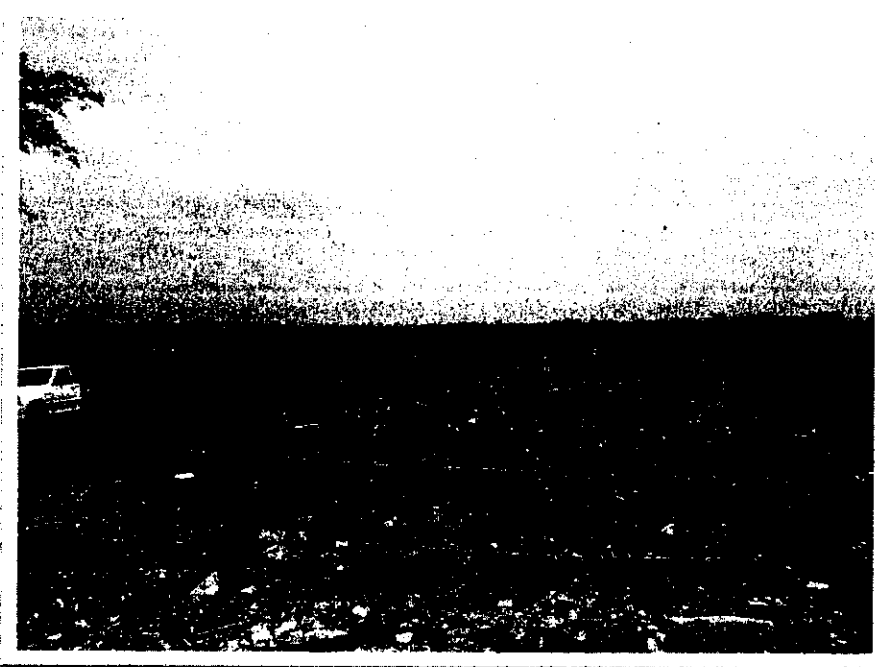
**SOLICITADO POR:  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL  
CORVIVIENDA**

**PROPIETARIO:  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL  
CORVIVIENDA**

**NIT: 800-165392-2**

**MUNICIPIO DE CARTAGENA D.T  
DEPARTAMENTO BOLIVAR**

**LOTE LA MANUELA**





AFILIADOS A



**TABLA DE CONTENIDO**

- 1 Generalidades**
  - 1.1 Solicitud**
  - 1.2 Inspección Ocular**
  - 1.3 Fecha de Emisión del Informe de Avalúo**
  - 1.4 Documentos Suministrados**
  - 1.5 Uso que se dará al Dictamen**
  - 1.6 Tipo de Valor que se Busca**
  - 1.7 Vigencia de la Tasación**
  - 1.8 Restricciones y Limitaciones**
- 2 Descripción General del Municipio**
  - 2.1 Descripción Física**
  - 2.2 Habitantes**
  - 2.3 Límites del municipio**
  - 2.4 Altitud de la cabecera municipal**
  - 2.5 Temperatura media**
  - 2.6 Distancia de referencia**
  - 2.7 Economía**
- 3 Descripción del inmueble**
  - 3.1 Dirección**
  - 3.2 Barrio**



AFILIADOS A



- 3.3 Características particulares**
- 3.4 Servicios e infraestructura**
- 3.5 Destinación actual**
- 3.6 Topografía y Relieve**
- 3.7 Linderos**
- 3.8 Construcciones**
- 4 Factibilidad de Aprovechamiento:**
- 5 Aspectos Legales y Jurídicos del Bien**
- 5.1 Procedencia y Titulación**
- 5.2 Derechos de Propiedad a Valorar:**
- 5.3 Explotación Económica**
- 5.4 Oferta y Demanda**
- 6 Metodología de Avalúo**
- 6.1 Método Comparativo de Mercado**
- 7 Estudio de los Valores del Mercado**
- 8 Aclaraciones**
- 9 Conclusiones**
- 10 Cálculos**
- 11 Anexo fotográfico**



AFILIADOS A



**1. Generalidades:**

**1.1 Solicitud:** efectuada por FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL – CORVIVIENDA en el mes de abril de 2014.

**1.2 Inspección Ocular:** El reconocimiento en sitio del predio, fue efectuado el Día 16 Abril de 2013, por MARTHA PATRICIA LUGO DONCEL, miembro de CORPORACIÓN AVALÚOS y asignado por el comité.

**1.3 Fecha de Emisión del Informe de Avalúo:** Éste Informe se emite para las Condiciones vigentes sobre el bien inmueble valorado, al día 7 de MAYO de 2014.

**1.4 Documentos Suministrados:** Los documentos suministrados por la entidad Contratante o solicitante fueron los siguientes:

- a) Matricula inmobiliaria N°. 060-196409
- b) Escritura: 559 25/04/03 Notaria Sexta de Cartagena
- c) Ficha Predial: NO
- d) Plano: Si
- e) Concepto de ubicación y uso del suelo: Si

**1.5 Uso que se dará al Dictamen:**

Según la información suministrada por el solicitante al momento de hacer el Encargo de Valuación, la función u objeto de éste dictamen, consiste en realizar una Tasación para establecer el valor de un bien inmueble al día 30 de Mayo de 2014 con la finalidad de realizar transacciones financieras.

**1.6 Tipo de Valor que se Busca:**

El estimativo de valor emitido sobre el inmueble en estudio, se refiere al valor de mercado del Bien Avaluado, entendiéndose por valor de mercado al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar para realizar una transacción mercantil sobre el bien, siendo ésta realizada en un mercado abierto (libre de presiones externas), en un tiempo prudencial, y que se efectúe en dinero de contado.





AFILIADOS A



**1.7 Vigencia de la Tasación:**

El presente dictamen, tiene una vigencia de un año, a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando las condiciones de la economía local, o nacional no se vean abruptamente modificadas, adicionalmente, ésta opinión de valor, pudiera verse alterada por la ocurrencia de situaciones no previsibles por el tasador al momento de la realización del avalúo, como por ejemplo decretos o regulaciones o afectaciones de contenido urbanístico, calamidades naturales, etc., que obviamente afectarían los parámetros y variables que forman valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiría ante nuevas realidades en el sector, que probablemente afecten al inmueble.

**1.8 Restricciones y Limitaciones:**

En el proceso de investigación y trabajo, para alcanzar el objetivo de emitir un estimativo de valor sobre el bien valorado, se analizaron y evaluaron las Operaciones de Compra-Venta, las ofertas públicas en revistas y prensa, la Información recogida de primera mano por el Tasador, para bienes que de manera análoga, fueran similares y/o comparables con el estudiado. Además se consideraron los juicios de expertos en la materia inmobiliaria que han realizado avalúos recientes en inmuebles comparables y/o similares al analizado.

El estimativo de valor que se expresa en este informe de Avalúo, obedece a que existiría, en la oportunidad de realizar una negociación de estricto contado, la cual, consiste en aquella efectuada en un instante del tiempo coincidente con la negociación que se haga, al valor actual convenido y sin que exista alguna consideración con respecto a las condiciones económico financieras de las partes involucradas en la operación. (Comprador-Vendedor).

En consecuencia se han examinado las referencias del mercado investigadas por el Evaluador y consultas con empresas dedicadas al arrendamiento, venta y avalúos de inmuebles similares al avaluado. En el presente informe sobre la El estimativo de valor del bien en cuestión, se presume la veracidad, se acogen como correctos y han sido tomados de buena fe por el experto, los documentos de titulación del Bien, sin tener en cuenta aquellos aspectos de orden jurídico que no hayan podido ser previamente informados de manera específica al Avaluador, para que sea considerada en él.

Además, Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información recolectada y suministrada por terceros. Por lo anterior, no existe

compromiso alguno del experto sobre los datos considerados, con los que realiza la valoración.

Las fotografías solo deben ser consideradas como apoyo y se adjuntan con el objeto de que el lector del mismo, pueda visualizar, tanto el bien avaluado como el sector de influencia sobre el mismo.

En el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del suelo valorado, salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que el Avaluador no efectúa.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo.

## 2. Descripción General del Municipio:

**Cartagena** oficialmente Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, es una ciudad colombiana y capital del departamento de Bolívar.<sup>4</sup> Fue fundada el 1 de junio de 1533 por Pedro de Heredia. Desde 1991 Cartagena es un Distrito Turístico, Histórico y Cultural.<sup>6</sup> La ciudad está localizada a orillas del mar Caribe. Se encuentra a 10° 25' 30" latitud norte y 75° 32' 25" de longitud oeste.

**Descripción Física:** El municipio posee una extensión de 709,1 kilómetros cuadrados

**2.1 Habitantes:** 955.250

**2.2 Límites del municipio:** Políticamente, Cartagena limita al oriente con los municipios de Santa Catalina, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco y Turbaná; al norte y al occidente con el mar Caribe; y al sur con el municipio de Arjona.

**2.3 Altitud de la cabecera municipal:** 2 metros, sobre el nivel del mar

**2.4 Temperatura media:** 29° C

## 2.5 Distancia de referencia:

Su cabecera dista:

1.052 kilómetros de la ciudad de Bogotá.

639 kilómetros de la ciudad de Medellín.

651 kilómetros de la ciudad de Bucaramanga.

## 2.6 Economía:

Cartagena de Indias posee una economía sólida polifacética gracias a que cuenta con una estructura productiva diversificada en sectores como la industria, turismo, comercio y la logística para el comercio marítimo internacional que se facilita debido a su ubicación estratégica sobre el Mar Caribe al norte Suramérica y en el centro del continente americano. En los últimos años durante la diversificación de su economía ha sobresalido el sector petroquímico, el procesamiento de productos industriales y el turismo internacional. Actualmente es la cuarta ciudad en producción industrial de Colombia. Desde principios del siglo XXI la ciudad está experimentando un crecimiento en el sector de construcción que va desde la edificación de grandes centros comerciales, hasta múltiples rascacielos, lo que ha cambiado por completo el paisaje urbano de la ciudad.

## 2.7 Vías de comunicación:

Cartagena, se comunica con todos los municipios limítrofes y cercanos, por carreteras en su mayoría pavimentadas.

Por vía terrestre, es fácil llegar a Cartagena desde ciudades como Barranquilla, Santa Marta, Sincelejo, Montería y Medellín.

Cartagena cuenta con una moderna terminal de transportes ubicada en el sector Doña Manuela. Carretera de la Cordialidad.

Por vía aérea, es posible llegar desde las principales ciudades del país.

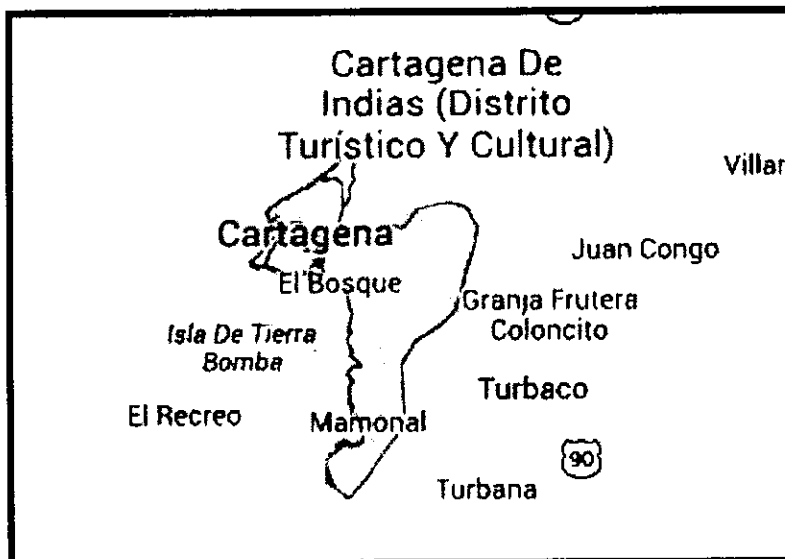
La mayoría de vuelos procedentes del exterior realizan escala en el Aeropuerto Internacional El Dorado de Bogotá y desde allí conectan con el Aeropuerto Rafael Núñez de

También se puede acceder vía marítima. Por ser un importante punto geográfico en América Latina, a Cartagena llegan cruceros provenientes de diferentes lugares del mundo.

### 2.8 Hidrografía

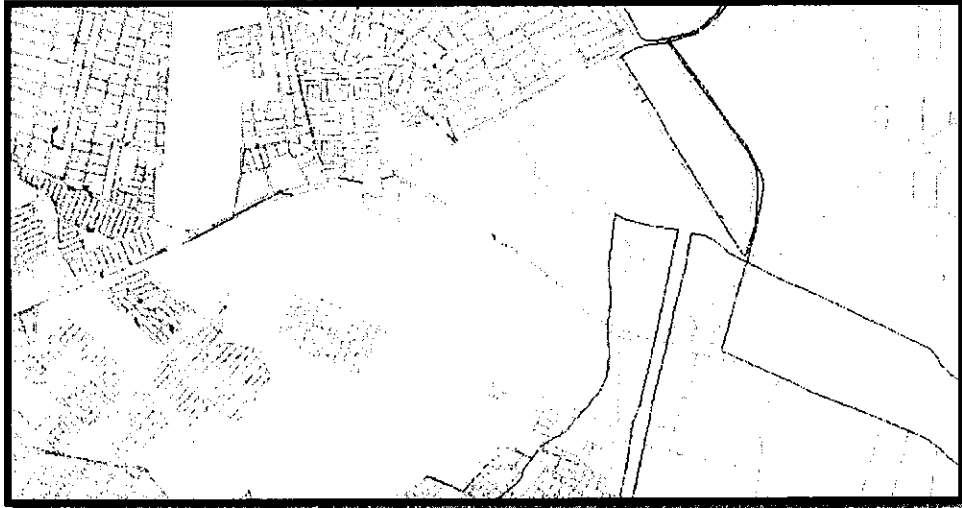
La bahía de Cartagena de Indias recibe el principal aporte del canal del Dique, afluente del río Magdalena, adquiriendo condiciones especiales de riqueza productiva para fines de usos pesqueros y de acuicultura. Al sur se encuentra la bahía de Barbacoas, que de igual manera recibe el aporte del canal del Dique a través de los caños Lequerica y Matunilla que le dan carácter estuárico al noreste de la bahía.

De acuerdo con el Instituto Geológico Agustín Codazzi, la zona costera de Cartagena presenta dos paisajes denominados zonas planas y zonas quebradas. Las zonas planas corresponde a las playas marinas y zonas fluvio-marinas de origen calcáreo y no calcáreo que se encuentran generalmente en las islas de Tierrabomba y Barú. En el litoral costero se encuentran dunas costeras formadas por sedimentos de arenas eólicas, se localizan principalmente en las playas de la Zona Norte de la ciudad; manglares bajo y alto a lo largo de la ciénaga de Tesca; diques del canal formados por aluviones fluvio marinos depositados en las márgenes del Canal del Dique. Los suelos presentan una conformación sedimentológica con altos contenidos de arenas finas de color gris y grandes concentraciones de arcillas orgánicas en depresiones por donde pasan los diversos caños de la ciudad.



38<sup>9</sup>

### 3. Descripción del inmueble



#### 3.1 Dirección:

Un lote de terreno urbano, La Manuela, Lote 1-A Denominado Finca Los Arenales, situado al margen derecho de la carretera La Cordialidad – ruta Caribe en sentido Cartagena - Barranquilla. Por vía compacta en buen estado. El predio está ubicado en el polígono 8 y 9 del denominado triángulo de desarrollo social, al cual le fue asignado como uso principal la actividad comercial 3.

Altitud: predio: 2 m.s.n.m





AFILIADOS A



**3.2 Barrio:** Se localiza en la zona urbana del municipio de Cartagena en la Localidad 2

**3.3 Características particulares:**

Lote de terreno, con topografía plana.

**3.4 Servicios e infraestructura:**

No cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua, alcantarillado, teléfono y energía, pero el sector cuenta con la infraestructura necesaria. Cuenta con vías principales de acceso en buen estado.

**3.5 Destinación actual:**

Predio Urbano ubicado en el localidad 2 , con el nombre de "LOTE LA MANUELA " situado al margen derecho de la carretera La Cordialidad – ruta Caribe en sentido Cartagena - Barranquilla. Con destinación Comercial 3.

**3.6 Topografía y Relieve:**

El inmueble tiene forma poligonal, El terreno presenta topografía plana y limitado por unas escorrentías naturales de aguas lluvias que deben ser tratadas a la hora de levantar un proyecto comercial.

**3.7 Linderos:** Según escritura 559 25/04/03 Notaria Sexta de Cartagena.

**Derecha entrando - Oeste:** Mide 1,563.19 metros en línea quebrada así: linda con terrenos de Terrenos Caracol Radio, y mide 589,07 metros, sigue lindando con Raymundo Nery Gaines y mide en línea recta 110,11 metros, sigue lindando con terrenos de Marcos Rafael Reyes y Cía. Ltda. y mide 252.91 metros, en dos segmentos en línea recta, sigue lindando en línea recta con terrenos de Sociedad Moraima Ltda., y mide 250,70 metros , en dos segmentos de línea recta, sigue lindando con terrenos Sociedad Costasfaltos S.A., y mide 360,40 metros.

**Frente - Norte:** Linda con La Carretera de la Cordialidad y mide 164 metros.

40 11



AFILIADOS A



**Izquierda entrando -Este:** linda con el lote 2-A propiedad de Cicon S.A y otros, y en línea recta mide 693,49 metros, sigue lindando con la Sociedad Agropecuaria Velez Botet y cia. Ltda., y mide 526, 17 metros, en 4 segmentos en línea recta.

**Por el Fondo - Sur:** Linda con terrenos que son o fueron de Francisco Vélez y mide 69.57 metros y linda con la carretera que conduce a la terminal de transportes y mide 9, 35 metros.

**3.8 Área lote:** 181.552 m2

**4. Factibilidad de Aprovechamiento:**

Partiendo del Principio universal de la Tasación, de que el Suelo vale de acuerdo al máximo provecho que se pueda obtener de él y debido a que la ubicación del Lote se encuentra en una zona con tendencia para actividades de comercio, y de servicios, se realiza la estimación del valor del predio considerando la factibilidad de aprovechamiento (Mayor y Mejor Uso) según el potencial desarrollable desde el punto de vista legal (POT) y más factible desde la óptica del mercado.

De ese análisis y como resultado del estudio y de las tendencias más probables del mercado desde el punto de vista inmobiliario y normativo, el aprovechamiento del bien inmueble actual es para uso de actividades comerciales.

**5. Aspectos Legales y Jurídicos del Bien**

**5.1 Procedencia y Titulación**

El predio en estudio y anteriormente descrito fue adquirido por el propietario actual FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS mediante escritura No 559 de fecha 20/ 05/2013 de la Notaria Sexta de Cartagena.

**5.2 Derechos de Propiedad a Valorar:**

El total de los Derechos de Propiedad sobre el lote, están en una Matrícula Inmobiliaria a nombre de FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS.

12  
41

### 5.3 Explotación Económica

Actualmente el predio no tiene ninguna clase de explotación económica.

### 5.4 Oferta y Demanda

De acuerdo a las consultas, análisis e investigaciones realizadas, se considera que el enfoque de valoración se debe realizar según el uso del suelo estipulado (EOT), por lo cual, en lo que se refiere al estimativo de valor que se dictamina en el presente informe, a juicio del experto, será el que más se aproxime al Valor Comercial del bien en estudio.

## 6. Metodología de Avalúo

### 6.1 Método Comparativo de Mercado:

Este método valuatorio que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previo ajuste de tiempo, conformación y localización entre otros, la cual es debidamente ordenada, verificada y homologada, para este caso en particular se analizaron ofertas existentes en la zona.

Para conformar un estimativo de valor sobre el Inmueble en estudio se investigó y se evaluó de forma estadística el comportamiento del mercado, para aproximarse con un admisible grado de certidumbre al Valor más razonable de los bienes en el sector, de características similares a las del bien en estudio y que a su vez estos

Sean aprovechables, o que ya estén siendo aprovechados de maneras similares a las que se permiten en el lote en estudio. Para el análisis del inmueble se evalúan diferentes factores tanto positivos como negativos que afectan al inmueble e influyen directamente en el valor por metro cuadrado de éste, basados en la consideración de las características físicas de área, topografía y usos factibles según POT.



7. Estudio de mercado

ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS								
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	FUENTE VERIFICABLE	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMERCIALIZACIÓN M2	VALOR POSIBLE NEGOCIADO	TERRENO M2	
							ÁREA m <sup>2</sup>	V/m <sup>2</sup>
1	LOTE	Barrio Terminal De Transporte	Araujo y Segovia 57 (5) 650 1190	\$ 640.000.000	98%	\$ 627.200.000	3.728	\$ 166.524
2	LOTE	La cordialidad	56 5 664 58 73	\$ 2.000.000.000	90%	\$ 1.800.000.000	10.000	\$ 180.000
3	LOTE	La cordialidad	57 5 664 58 73	\$ 1.600.000.000	95%	\$ 1.520.000.000	8.000	\$ 180.000
3	LOTE	La cordialidad	57 5 664 58 73	\$11.634.000.000	95%	\$11.052.300.000	58.200	\$ 179.907
PROMEDIO								\$ 176.607
NÚMERO DE DATOS								4
DESVIACIÓN ESTANDAR								8.893,02
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								4,96
RAIZ N								2,00
T - STUDENT								1,996
LÍMITE SUPERIOR								\$ 189.661
LÍMITE INFERIOR								\$ 170.267

\$ 168.240

\$ 190.000

\$ 189.902

\$ 182.035

8. Aclaraciones:

Prom. ponderado:  
187.662,65

Se debe aclarar la diferenciación existente entre el "Estimativo de valor" y el "Valor de Negociación". El estudio que efectúa el experto, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la Destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

El citar números de escrituras de adquisición, de propiedad horizontal, no implica un estudio de títulos completos sobre el inmueble. Por tanto el tasador no asume responsabilidades sobre los mismos.

14  
43



AFILIADOS A



**9. Conclusión Del Valor:**

De los planteamientos, metodologías y operaciones matemáticas realizadas, se encuentra el dictamen de Valor de los derechos del 100% sobre el inmueble valorado se expresa de manera razonable como Valor Total.

**10. Calculo de Valores:**

CALCULOS DE VALORES			
CONCEPTO	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE	181.552	\$ 170.267	\$ 30.912.314.384
VALOR TOTAL			\$ 30.912.314.384

\$ 175.500

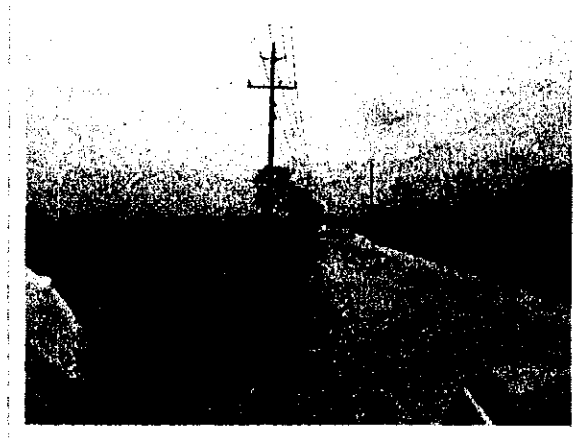
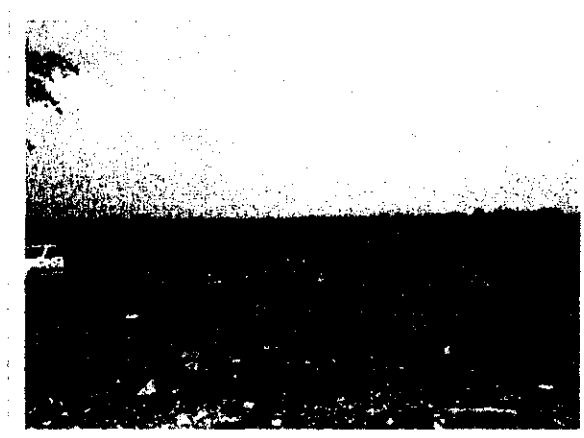
**Avalúo Comercial por del Lote: (\$ 30'912.314.384) TREINTA MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/L.**

Cordialmente,

*Rubén Franco Medina*  
 RUBEN FRANCO MEDINA  
 Representante legal  
 RNA MI - 0231

*La revisión, modificación o impugnación del presente avalúo se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 decreto 1420 de 1998 del IGAC*

**12. ANEXO FOTOGRAFICO:**





SRA. Judith.

16  
119

45

DINA  
Expediente  
Central de Asstos

72

Oficio AMC-PQR-0003821-2014.

Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 11 de junio de 2014

Doctor  
**IVAN MARTINEZ IBARRA**  
Director Administrativo de Apoyo Logístico  
Alcaldía Mayor de Cartagena  
Cartagena

Ref.: AMC-OFI-0047168-2014.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud dentro del asunto de la referencia, me permito manifestarle que por ser el inmueble en mención dentro del asunto de la referencia un bien fiscal de propiedad del Distrito de Cartagena, es competencia del Alcalde Local de la Localidad Histórica y del Caribe Norte, por mandato de los Decretos Distrital Nos. 0054 del 4 de febrero del 2005 y 0228 del 26 de febrero del 2009, ejercer las funciones referentes al trámite de instrucción y suscripción de la primera orden policiva de restitución de bienes de uso públicos o fiscales.

Amén de lo anterior, esta Secretaría no está adelantando proceso alguno con relación a la recuperación del inmueble que se menciona en su oficio.

En estos términos damos respuesta a su solicitud y estamos prestos a resolver cualquiera inquietud.

Atentamente,

**ROBERTO HORACIO BARRIOS MARTÍNEZ**  
Secretario del Interior y Convivencia Ciudadana

*Revisó: Alfredo Lorduy*  
*Asesor Jurídico Externo*

*Proyectó: Homero Posada Rangel*  
*Asesor Jurídico Externo*



ALCALDÍA MAYOR DE  
CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Bolívar, Cartagena

T (57)5 6501095 – 6501092  
Línea gratuita: 018000965500

info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



45 90  
46  
Drna  
Foldeh Cebal  
Mayordía  
19

Oficio AMC-OFI-0085393-2013

Cartagena de Indias D.T. y C., Lunes, 30 de Diciembre de 2013

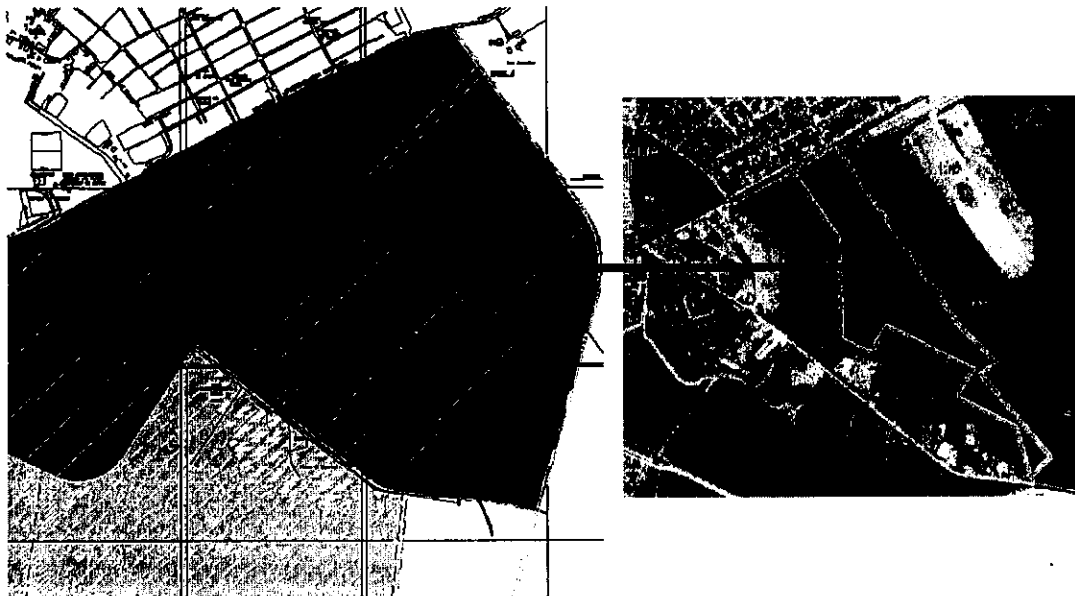
Doctor  
IVAN MARTINEZ IBARRA  
Director Apoyo Logístico  
Cartagena.

Asunto: Certificado de Uso de Suelo con Cód. AMC-OFI-0081121-2013

Cordial saludo,

De conformidad con su solicitud, contenida en el Oficio de la referencia, ésta Secretaría de acuerdo con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial se permite CERTIFICAR:

Que el predio con Referencia Catastral No. 01-05-0998-0029-000, hace parte del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social; y se encuentra delimitado gráficamente en el plano de Uso del Suelo PF 3/2, COMERCIAL 3 (C3), el cual hace parte del Decreto No. 0747 de Noviembre 10 de 2003, por el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social, como se observa en la siguiente imagen:



Plan No.1 Plano de Uso de Suelo. Uso del Suelo PF 3/2 Fuente SIG Secretaría de Planeación Distrital

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Distrito Turístico y Cultural

Dirección:  
Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Cartagena Bolívar

Teléfonos:  
6501092 - 6501095  
Línea gratuita:  
018000965500

Info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



46 89  
47

La Actividad **COMERCIAL 3**, se encuentra regulada por el Cuadro No.3 "Reglamentación de la Actividad Comercial en suelo urbano y suelo de expansión", del Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo tenor es el siguiente:

USOS	
<b>PRINCIPAL</b>	<b>COMERCIAL 3</b>
<b>COMPATIBLE</b>	Portuario 1, 2, 3 y 4
<b>COMPLEMENTARIO</b>	Industrial 2 y 3, Institucional 3 y 4
<b>RESTRINGIDO</b>	Institucional 1 y 2 – Comercio 2
<b>PROHIBIDO</b>	Residencial, Industrial 1 – Turístico – Comercio 1

En consecuencia, el predio antes identificado, se encuentra clasificado dentro de la Actividad Comercial 3 (C3), y se le aplican las normas contenidas en el Decreto No. 0747 de Noviembre 10 de 2003, por el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Con base a lo anterior, damos respuesta de fondo a su solicitud.

**Atentamente,**

**DOLLY ROCIO GONZALEZ ESPINOSA**  
Secretaria de Planeación Distrital

Vo.bo.  
NANCY ARIZA SALGADO  
Profesional Especializado

Proy.  
Arq. LollyLambraño



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Distrito Turístico y Cultural

Dirección:  
Centro Diagonal 30 No 30-78  
Plaza de la Aduana  
Cartagena Bolívar

Teléfonos:  
6501092 - 6501095  
Línea gratuita:  
018000965500

Info@cartagena.gov.co  
www.cartagena.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CARTAGENA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Nro Matrícula: 060-196409

Impreso el 3 de Diciembre de 2013 a las 08:35:13 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA  
FECHA APERTURA: 24/1/2003 RADICACIÓN: 2002-25299 CON: ESCRITURA DE 17/12/2002

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL: 13001010509980029000  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2790 DE FECHA 18-11-2002 EN NOTARIA 2 DE CARTAGENA LOTE 1-A CON AREA DE 184.308,58 MT2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:

PROYECTOS S.A., ALFONSO DEL CRISTO HILSACA ELJADUE, H.B. CIVIL LTDA., CICON S.A. Y URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA. ADQUIRIERON TRES (3) INMUEBLES EN LA SIGUIENTE FORMA: URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA. ADQUIRIO UN LOTE PRODUCTO DEL ENGLOBE DE LOS LOTES 1,2,Y 3 (AREA 15 HECT.), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2790 DE 18-11-2002 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 20-11-2002, FOLIO DE MATRÍCULA 060-0196345.- PROYECTOS S.A., ALFONSO DEL CRISTO HILSACA ELJADUE, H.B. CIVIL LTDA., CICON S.A. Y URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA., ADQUIRIERON UN LOTE PRODUCTO DEL ENGLOBE DE LOS LOTES A Y B,(AREA 10 HECT.) SEGUN CONSTA EN LA CITADA ESCRITURA # 2790 DE 18-11-2002, NOTARIA A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 20-11-2002, FOLIO DE MATRÍCULA 060-0196346.- Y PROYECTOS S.A., ALFONSO DEL CRISTO HISACA ELJADUE, H.B. CIVIL LTDA. Y CICON S.A., EL OTRO LOTE CORRESPONDIENTE A LA PARTE RESTANTE (AREA 70.000M2) DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION DESPUES DE REALIZADA UNA VENTA PARCIAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 937 DE 26-05-2000 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 06-06-2000 FOLIO DE MATRÍCULA 060-0178160.=== ENGLOBADOS LOS TRES (3) INMUEBLES (AREA 320.000M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2790 DE FECHA 18-11-2002 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 20-11-2002, FOLIOS DE MATRÍCULA # (060-0196345, 060-0196346 Y 060-0178160). 060-0196392 URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA. ADQUIRIO LOS TRES INMUEBLES (LOTES 1,2,3) PRODUCTOS DE LA DIVISION MATERIAL HECHA POR ESCRITURA # 820 DE FECHA 23-02-2000 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26-09-2000, FOLIO DE MATRÍCULA 060-0182288. MEDIANTE ESCRITURA # 2637 DE FECHA 28-10-2002, DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 20-11-2002, FOLIO DE MATRÍCULA 060-0182186 Y 060-182188 (LOTE 1 Y 3), URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA. RESOLVIO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA # 320 ANTES CITADA, CONTRAIDO CON PROYECTOS S.A., ALFONSO DEL CRISTO HILSACA ELJADUE, H.B. CIVIL LTDA. Y CICON S.A. URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA. ADQUIRIO EL DOMINIO POR COMPRA HECHA A AGROPECUARIA VELEZ BOTET & CIA. LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #341 DE FECHA 14-02-95 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 17-02-95, FOLIO DE MATRÍCULA 060-0147642.- MEDIANTE ESCRITURA # 1337 DE 03-08-99 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-08-99, FOLIO DE MATRÍCULA 060-0147642. URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA. RESUELVE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA # 2306 DE FECHA 14-09-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, CONTRAIDO CON INVERSIONES GARCIA DE LA OSSA E.EN C., INVERSIONES BARRIO DE CUESTAS & CIA. S. EN C., SOCIEDAD INVERSIONES AMIN AVENDA/O S. EN C. Y EFRAIN AMIN E HIJOS S. EN C.=== PROYECTOS S.A. ALFONSO DEL CRISTO HILSACA ELJADUE, H.B. CIVIL LTDA., CICON S.A. Y URBANIZADORA DO/A MANUELA ADQUIRIERON LOS LOTES A Y B. ASI: PROYECTOS S.A.,(19.04%)H.B. CIVIL LTDA. (9.06%) CICON S.A. (30.98%) ALFONSO DEL CRISTO HILSACA ELJADUE (40.92%) EL LOTE A., POR COMPRA HECHA A URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 321 DE FECHA 23-02-2000 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26-09-2000, FOLIO DE MATRÍCULA 060-0182289.- URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A AGROPECUARIA VELEZ BOTET & CIA. LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 820 DE FECHA 03-04-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-06-98 FOLIO DE MATRÍCULA 060-0171662.- DIVIDIDO MATERIALMENTE EL INMUEBLE EN LOTE A Y B., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 321 DE FECHA 23-02-2000 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26-09-2000, FOLIO 060-0182289 Y 060-182290.=== PROYECTOS S.A., ALFONSO DEL CRISTO HILSACA ELJADUE, H.B. CIVIL LTDA., CICON S.A. ADQUIRIERON EL LOTE MAYOR DEL CUAL SE HIZO LA DECLARATORIA DE PARTE RESTANTE(AREA 70.000M2), POR COMPRA HECHA A URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 0318 DE FECHA 23-02-2000 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-02-2000, FOLIO DE

112



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matrícula: 060-196409

Impreso el 3 de Diciembre de 2013 a las 08:35:13 am

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

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

MATRÍCULA # 060-0178160.- URBANIZADORA DO/A MANUELA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A AGROPECUARIA VELEZ BOTET & COMPAIA LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2768 DE FECHA 18-11-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-05-99, FOLIO DE MATRÍCULA # 060-176475.- ACLARADA EL AREA DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION Y AREA LINDEROS Y MEDIDAS DE LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE (AREA 8 HECT. + 6.434M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 670 DE FECHA 19-04-99 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-05-99, FOLIO DE MATRÍCULA # 060-176475. - DIVIDIDO EL LOTE EN DOS PORCIONES (A Y B), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1098 DE FECHA 28-06-99 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 02-07-99, FOLIOS DE MATRÍCULA # 060-0176475, 060-060-0176820 Y 060-0176821.- ENGLOBALADOS LOS DOS (2) LOTES SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1936 DE FECHA 08-11-99 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 19-11-99, FOLIO DE MATRÍCULA # 060-0178153. DIVIDIDO MATERIALMENTE EL INMUEBLE EN DOS (2) PORCIONES SEGUN CONSTA EN LA CITADA ESCRITURA 1936, REGISTRADA EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA # 060-0178160 Y 060-0178161. AGROPECUARIA VELEZ BOTET Y COMPAIA LIMITADA, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APORTE LE HIZO JUAN IGNACIO VELEZ BOTET, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1088 DE FECHA 13-08-70 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-08-70 FOLIO DE MATRÍCULA # 060-0038610.- DECLARADA LA PARTE RESTANTE MEDIANTE LA ESCRITURA # 341 DE FECHA 14-02-95 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 17-02-95, FOLIO DE MATRÍCULA # 060-0038610.- DECLARADA PARTE RESTANTE DEL LOTE (AREA 33 HAS 6.434 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 820 DE FECHA 03-04-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-06-98, FOLIO DE MATRÍCULA # 060-0038610. ACLARADA LA ESCRITURA # 820 DE 03-04-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, EN CUANTO A LA DESCRIPCION DE LAS VENTAS PARCIALES Y A LA PARTE RESTANTE DEL LOTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1476 DE FECHA 17-06-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-08-98, FOLIO DE MATRÍCULA # 060-0038610.- DESENGLOBADO UNA PARTE DEL LOTE (AREA 250.000M2) Y DECLARADA LA PARTE RESTANTE DEL LOTE,(AREA 8 HECT. 6.434M2) MEDIANTE LA ESCRITURA # 2768 DE FECHA 18-11-98 DE LA NOTARIA 5A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-05-99, FOLIO 060-176475 Y 38610.- JUAN IGNACIO VELEZ BOTET, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A DOLORES (LOLITA) BOTET DE RAMIREZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1150 DE FECHA 11-08-62 DE LA NOTARIA 1RA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 17-08-62, FOLIO DE MATRÍCULA # 060-0038610.

SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO

Y REGISTRO

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) LOTE 1-A EN EL DENOMINADO FINCA DE LOS ARENALES EN LA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de integración y otras)

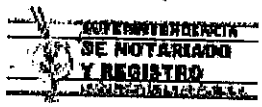
060-196392

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 17/12/2002 Radicación 2002-25299
DOC: ESCRITURA 2790 DEL: 18/11/2002 NOTARIA 2 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CICON S.A. NIT# 8904032353
DE: H.B.CIVIL LIMITADA NIT# 8060066740
DE: HILSACA ELJADUE ALFONSO DEL CRISTO CC# 9263750
DE: PROYECTO S.A. NIT# 8904064948
DE: URBANIZADORADO/A MANUELA LTDA NIT# 8002543426

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/12/2002 Radicación 2002-25299
DOC: ESCRITURA 2790 DEL: 18/11/2002 NOTARIA 2 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: URBANIZADORADO/A MANUELA LTDA NIT# 8002543426 X



1348 3



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3

Nro Matrícula: 060-196409

Impreso el 3 de Diciembre de 2013 a las 08:35:13 am "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 14/5/2003 Radicación 2003-9085
DOC: ESCRITURA 514 DEL: 10/4/2003 NOTARIA 5 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 2.836.203.994
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0129 DACION EN PAGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: URBANIZADORADO/A MANUELA LTDA NIT# 8002543426
A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA" X

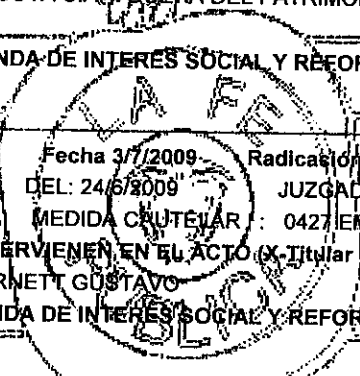
ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 24/12/2007 Radicación 2007-060-6-26834
DOC: ESCRITURA 4683 DEL: 19/12/2007 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 69.175.150
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL-CORVIVIENDA
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO OIKOS - CIUDELA EMPRESARIAL DEL LITORAL CARIBE - QIKOS CELICA -
A: PLATAFORMA LOGISTICA DEL ABASTECIMIENTO ZONA ATLANTICA - PLAZA - FIDUBOGOTA S.A. NIT 8300558977 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 16/4/2009 Radicación 2009-060-6-8571
DOC: ESCRITURA 0431 DEL: 20/3/2009 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO OIKOS - OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A. NIT 8600743897
A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS CORVIVIENDA NIT# 777 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 3/7/2009 Radicación 2009-060-6-14282
DOC: OFICIO 1130 DEL: 24/6/2009 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: RODRIGUEZ BERNETT GUSTAVO
A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS CORVIVIENDA NIT# 777

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 11/5/2010 Radicación 2010-060-6-8841
DOC: OFICIO 437 DEL: 28/4/2010 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 6
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DESEMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: RODRIGUEZ BERNETT GUSTAVO RAFAEL
A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS CORVIVIENDA NIT# 777

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 23/2/2011 Radicación 2011-060-6-3626
DOC: OFICIO CVRC-GP-0034 DEL: 23/2/2011 INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA CIUDAD DE LA SIENA PUBLICA

114



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4

Nro Matrícula: 060-196409

Impreso el 3 de Diciembre de 2013 a las 08:35:13 am

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS CORVIVIENDA NIT# 777

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 9/4/2013 Radicación 2013-060-6-6685 DOC: OFICIO CVRC-GPB-0072 DEL: 9/4/2013 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 8

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - OFERTA DE COMPRA SOBRE BIEN URBANO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANTES INCO A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS CORVIVIENDA NIT# 777 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 15/11/2013 Radicación 2013-060-6-24761 DOC: ESCRITURA 0559 DEL: 20/5/2013 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 335.597.700 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0126 COMPRAVENTA PARCIAL - AREA:2.756.46M2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS A: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA NIT. 8301259969 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 15/11/2013 Radicación 2013-060-6-24761 DOC: ESCRITURA 0559 DEL: 20/5/2013 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0 ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE - AREA:181.552.12M2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 11

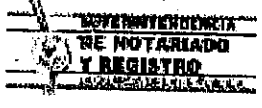
CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS 10->060-276332 LOTE 1-A EN EL DENOMINADO FINCA DE LOS ARENALES EN LA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD FAJA DE TERRENO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida) Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-060-3-296 Fecha: 14/11/2010 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



SE SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

15  
2



Página: 5

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CARTAGENA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 060-196409

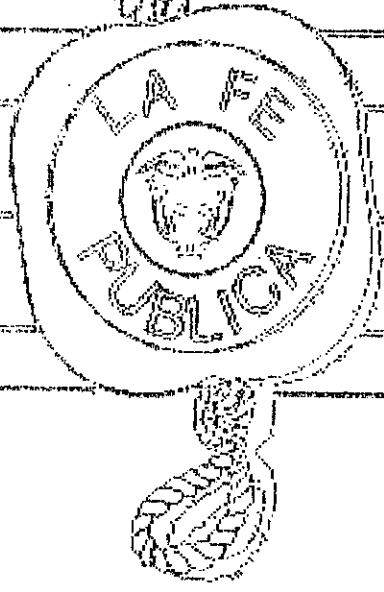
Impreso el 3 de Diciembre de 2013 a las 08:35:13 am  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 66023 Impreso por: 66023  
TURNO: 2013-060-1-142169 FECHA: 3/12/2013  
NIS: IFpSzpLQdf66NOrbN19fPTaxN8wi4vCpoLPebMyKtOrrLJXfWt9jcA==  
Verificar en: <http://192.168.202.25:8190/WS-SIRClient/>  
EXPEDIDO EN: CARTAGENA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL RUBY JUDITH GARCIA POTES



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA OFICINA DE LA FE PUBLICA



# República de Colombia



Aa001488973

#0559 Mayo 20/2013

NOTARIA SÉXTA DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 0559 CERO QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE.

FECHA: MAYO VEINTE ( 20 ) DEL AÑO DOS MIL TRECE ( 2.013 ).

FORMATO DE CALIFICACIÓN

Matrícula Inmobiliaria Número: 060-196409

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Cédula Catastral No. 01-05-0998-0029-000

Ubicación del predio: CARTAGENA

Departamento: BOLIVAR.

Dirección del predio: LOTE 1-A, EN EL DENOMINADO FINCA LOS ARENALES EN LA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA EN EL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO.

ESPECIFICACIÓN: COMPRAVENTA PARCIAL - DESENGLOBE

VALOR DEL ACTO \$335.597.700,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.

VENDEDOR: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS "CORVIVIENDA", Creada mediante Acuerdo No. 37 de fecha 19 de Junio de 1991, por el Consejo Distrital de Cartagena de Indias.

COMPRADOR: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, identificado con el NIT.830.125.996-9, representado en el presente acto por el Ingeniero MENZEL RAFAEL AMIN BAJAIRE, Representante Legal de AUTOPISTAS DEL SOL S.A., firma delegataria; de acuerdo con el ofrosí de fecha mayo 08 de 2008 modificadorio al contrato de concesión 008 de fecha 22 de Agosto de 2007 y la Ley 388 de 1997. CON LA ANTERIOR INFORMACIÓN SE DA CABAL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NUMERO 1156 DE 20 DE MARZO DE 1996, ARTS.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

See #0559, Mayo 20/13



Ca030920741

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas. No tiene validez para otros fines.

Cartagena, D.T.C. 20 de mayo de 2013

**1° Y 2° EN DESARROLLO DEL DECRETO 2150 DE 1995, EXPEDIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL.**

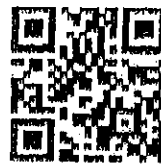
En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, a los **VEINTE (20)** días del mes **MAYO** del año Dos Mil Doce (2012), al despacho de la Notaria **SEXTA (6ª)** del Circulo Notarial de Cartagena, de la cual es Notaria titular **MARTHA LUZ MENDEZ DE ORDOSGOITIA**, compareció con minuta escrita la Doctora **CARMEN YADIRA GARCIA BIELSA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.33.148.361 expedida en Cartagena(Bol.), vecina y domiciliada en esta ciudad de Cartagena de Indias, quien actúa en este acto en nombre y representación del **FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRICTAL "CORVIVIENDA"**, en su calidad de Gerente, tal como lo acredita el Decreto de Nombramiento No.1327 de fecha Septiembre 11 de 2.012 y Acta de Posesión 013 del 12 de Septiembre de 2.012, los cuales se presentan para que se agreguen al protocolo y las copias que de este instrumento se expidan, entidad propietaria de la zona de terreno que se vende mediante este instrumento y quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR** y por otra parte el Ingeniero **MENZEL RAFAEL AMIN BAJAIRE**, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.076.304 de Cartagena, quien obra en el presente contrato, en nombre y representación de **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.**, sociedad facultada bajo la modalidad de delegación de funciones en la adquisición de predios por enajenación voluntaria, requeridos por el paso del **PROYECTO VIAL RUTA CARIBE**, del cual es la firma delegataria, de acuerdo con el Otrosí de fecha mayo 08 de 2008 modificadorio al contrato de concesión 008 de fecha 22 de Agosto de 2007, el cual lo autoriza debidamente para celebrar este contrato de compraventa en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, adscrita al Ministerio de Transporte, creada por el Decreto No. 4165 del 03 de noviembre de 2.011, quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR** y, considerando: Que los predios requeridos para la ejecución del **PROYECTO VIAL**

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

50 118



# República de Colombia



Aa001468974



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

RUTA CARIBE han sido declarados de utilidad pública, se procede a dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en concordancia con la Ley 9ª de 1989, para la adquisición de estos predios, y en consecuencia celebrar contrato de compraventa, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO: EL VENDEDOR** transfiere a título de venta, con destino al **PROYECTO VIAL RUTA CARIBE**, Trayecto 02A Cartagena-Bayunca Sector Canal Calicanto, en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, el derecho de dominio y la posesión material que ejerce sobre un área de terreno comprendida entre las siguientes abscisas: Inicial K. 1+263.73 (I) y final K. 1+431.15 (D), del Trayecto 02A Cartagena-Bayunca Sector Canal Calicanto, identificada con ficha predial N° CRC-02A-004 de fecha Julio de 2010, elaborada por **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.**, zona de terreno, perteneciente a un lote de mayor extensión, ubicado en Jurisdicción del Distrito de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, identificado con Matrícula Inmobiliaria-No. 060-196409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, identificado bajo la referencia Catastral 01-05-0998-0029-000 con un área total de **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHO PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (184.308,58 M²)**, cuyos linderos generales de acuerdo con la Escritura Pública de Dación en Pago No. 514 otorgada el 10 de Abril de 2003 por la Notaría Quinta de Cartagena, a favor de **EL VENDEDOR**, y son: **POR EL FRENTE O NORTE:** Carretera de La Cordialidad, y mide ciento sesenta y cuatro metros (164,00 mts); **POR LA DERECHA ENTRANDO U OESTE:** Mide Un mil quinientos sesenta y tres metros con diechueve centímetros (1.563,19 mts), en línea quebrada así: linda con terrenos de Caracol Radio y mide quinientos ochenta y nueve metros con siete centímetros (589,07 mts), sigue lindando con Raymundo Nery Gaines y mide en línea recta ciento diez metros con once centímetros (110,11 mts), sigue lindando con terrenos de Marcos Rafael Vásquez y Cía. Ltda. y mide doscientos cincuenta y dos metros con noventa y un centímetros (252,91 mts), en dos (2) segmentos de línea recta, sigue lindando con terrenos de la sociedad



Ca030920738

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública.

Moraima Ltda. y mide doscientos cincuenta metros con setenta centímetros (250,70 mts), en (2) dos segmentos de línea recta, sigue lindando en línea quebrada con terrenos de la sociedad Costasfaltos S.A. y mide trescientos sesenta metros con cuarenta centímetros (360,40 mts); **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO:** Linda con el lote 2-A de propiedad de CICON S.A. y otros, y en línea recta mide seiscientos noventa y tres metros con cuarenta y nueve centímetros (693,49 mts), sigue lindando con la sociedad Agropecuaria Vélez Botet y Cía. Ltda. y mide quinientos veintiséis metros con diecisiete centímetros (526,17 mts); en cuatro (4) segmentos en línea recta; y **POR EL FONDO O SUR:** Linda con terrenos que son ó fueron de Francisco Vélez y mide sesenta y nueve metros con cincuenta y siete centímetros (69,57 mts), y linda con la carretera que conduce a la Terminal de Transporte de Cartagena y mide nueve metros con treinta y cinco centímetros (9,35 mts).

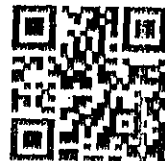
**CLÁUSULA SEGUNDA. DETERMINACIÓN DEL OBJETO:** Que la zona de terreno objeto de esta Compraventa, de acuerdo con la Ficha Predial N° CRC-02A-004 de fecha Julio de 2010, elaborada por **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.**, tiene un área de **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (2.756,46 M<sup>2</sup>)**, y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos específicos: **POR EL NORTE:** Colinda con Carretera La Cordialidad y mide ciento sesenta y cuatro metros (164,00 mts); **POR EL ORIENTE:** Colinda con predio de Inversiones Barrios Cuestas y Cía, y mide veintinueve metros con cinco centímetros (29,05 mts); **POR EL SUR:** Colinda con parte restante del predio del cual se segrega, y mide ciento sesenta y cinco metros con treinta y un centímetros (165,31 mts); **POR EL OCCIDENTE:** Colinda con Radio Caracol S.A., y mide cinco metros con sesenta y dos centímetros (5,62 mts).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto 2157 de 1995, luego de adquirir la faja de terreno determinada anteriormente, queda un **ÁREA SOBRANTE** de propiedad de **EL VENDEDOR** de **CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (181.552,12 M<sup>2</sup>)**, con los siguientes linderos: **POR EL FRENTE O NORTE:** Linda con

Hoja notarial para uso exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



# República de Colombia

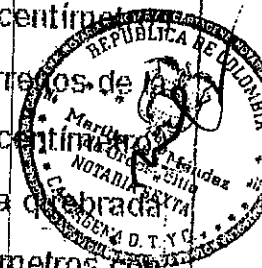


Aa001488990

51 120

lote que se vende por este contrato, que será destinado para la construcción de la segunda calzada de la Carretera La Cordialidad, dentro de la ejecución del proyecto vial RUTA CARIBE, y mide ciento sesenta y cinco metros con treinta y un centímetros (165,31 mts); **POR LA DERECHA ENTRANDO U OESTE:** Mide un mil quinientos cincuenta y siete metros con cincuenta y siete centímetros (1557,57 mts), en línea quebrada así: linda con terrenos de Caracol Radio y mide quinientos ochenta y tres metros con cuarenta y cinco centímetros (583,45 mts), sigue lindando con Raymundo Nery Gaines y mide en línea recta ciento diez metros con once centímetros (110,11 mts), sigue lindando con terrenos de Marcos Rafael Vásquez y Cía. Ltda. y mide doscientos cincuenta y dos metros con noventa y un centímetro (252,91 mts), en dos (2) segmentos de línea recta, sigue lindando con terrenos de la sociedad Moraima Ltda. y mide doscientos cincuenta metros con setenta centímetros (250,70 mts), en (2) dos segmentos de línea recta, sigue lindando en línea quebrada con terrenos de la sociedad Costasfallos S.A. y mide trescientos sesenta metros con cuarenta centímetros (360,40 mts); **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO:** Linda con el lote 2-A de propiedad de CICON S.A. y otros, y en línea recta mide seiscientos sesenta y cuatro metros con cuarenta y cuatro centímetros (664,44 mts), sigue lindando con la sociedad Agropecuaria Vélez Botet y Cía. Ltda. y mide quinientos veintiséis metros con diecisiete centímetros (526,17 mts), en cuatro (4) segmentos en línea recta; y **POR EL FONDO O SUR:** Linda con terrenos que son ó fueron de Francisco Vélez y mide sesenta y nueve metros con cincuenta y siete centímetros (69,57 mts), y linda con la carretera que conduce a la Terminal de Transporte de Cartagena y mide nueve metros con treinta y cinco centímetros (9,35 mts).

**CLÁUSULA TERCERA. - VALOR:** Para todos los efectos fiscales y legales el precio total y único de la zona de terreno que se transfiere es la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS (\$335.597.700,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, conforme al avalúo comercial corporativo de 25 de Enero de 2011 practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, valor que se discrimina así: Área



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca030920733

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública

Escritura S.C. No. 1000000000000



121

de terreno requerida: 2.756,46 M<sup>2</sup>: Por valor de Doscientos Ochenta y Nueve Millones Cuatrocientos Veintiocho Mil Trescientos Pesos M/L. (\$289.428.300,00); Construcciones y Mejoras: Por valor de Cuarenta y Cinco Millones Novecientos Sesenta y Nueve Mil Cuatrocientos Pesos M/L (\$45.969.400,00); Cultivos y Especies Vegetales: Por valor de Doscientos Mil Pesos M/L. (\$200.000,00).

**CLÁUSULA CUARTA. FORMA DE PAGO:** EL COMPRADOR pagará el dinero referido anteriormente, esto es la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS (\$335.597.700,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL VENDEDOR** haga entrega a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, o quien haga sus veces, de la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada, junto con el Certificado de Tradición y Libertad actualizado donde aparezca la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** como propietaria de la zona de terreno objeto de venta.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los valores aquí indicados se pagarán con cargo a la subcuenta de Predios del Fideicomiso **PATRIMONIO AUTONOMO Autopistas del Sol S.A.** administrada por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. "FIDUCOLOMBIA S.A."**; para el pago será suficiente acreditar la entrega a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** de la primera copia de la escritura pública debidamente registrada, junto con el Certificado de Tradición actualizado donde aparezca la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** como propietario del predio de que trata esta venta; la delegataria **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.**, como Ordenador del Gasto, procederá a ordenar el respectivo pago a la Sociedad Fiduciaria. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En todo caso el desembolso de la suma antes dicha se hará previa constatación de que el predio se encuentra libre de cualquier otra clase de gravamen o limitación al dominio.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En aplicación de la Ley 793 de 2002 y demás normas legales que la adicionen o sustituyan, reglamentan, suspendan o derroquen, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** se reserva el derecho a realizar el



# República de Colombia



A3001488975

52 122

pago de las sumas de dinero objeto de este contrato a la autoridad que señale la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, en el evento en que este inmueble llegue a ser incautado y/o vinculado a un proceso penal.

**CLÁUSULA QUINTA. - SANEAMIENTO:** EL VENDEDOR asume el saneamiento del derecho que vende y responde porque el predio que transfiere mediante esta escritura se halle libre de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, administración y/o arrendamiento por escritura pública, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable o cualesquiera otras limitaciones del dominio. Igualmente manifiesta que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos causados hasta el día de la entrega real y material del inmueble a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, en consecuencia EL VENDEDOR deberá entregar originales de los recibos debidamente cancelados. También se obliga a saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la **LEY SEXTA**.



**CLÁUSULA SEXTA. - TRADICIÓN:** EL VENDEDOR manifiesta que adquirió el dominio sobre el predio objeto de esta compraventa a través de Dación en Pago que le hizo la Urbanizadora Doña Manuela según consta en la escritura Pública No. 514 otorgada el 10 de Abril de 2003 de la Notaría Quinta de Cartagena, debidamente registrada el 14 de Mayo de 2003 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-196409.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. - ENTREGA MATERIAL.** La entrega real y material del predio objeto de la presente escritura de venta se realizó el día 22 de Junio de 2011, compareciendo en esta acta EL VENDEDOR y el representante actual de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para estos efectos en lo que tiene que ver con el **PROYECTO VIAL RUTA CARIBE, AUTOPISTAS DEL SOL S.A.** entrega que comprende el predio descrito en la cláusula segunda de este instrumento, así como de las mejoras, construcciones, cultivos y especies vegetales que se enajenan.

**CLÁUSULA OCTAVA. - RENUNCIAS:** EL VENDEDOR expresamente renuncia en

al notario para sus exclusiones en la escritura pública.

República de Colombia



Apel. notarial para sus exclusiones de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca030920732

Contenido: 10.000.000

esta Escritura a la condición resolutoria que se origina en la forma de pago aquí establecida y acepta el trámite que corresponda a la orden de pago en cuestión. Así mismo renuncia a cualesquiera acciones legales posibles por causas anteriores, actuales o sobrevinientes que pudieran presentarse y no se hubieran tenido en cuenta al momento de celebración de este instrumento, dado que la declaratoria de utilidad pública del proyecto obliga a que el proceso de adquisición que culmina con este documento se haga de acuerdo con los parámetros establecidos en las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, por tanto cualquier discrepancia establecida en los términos establecidos en este, son atribuibles al **VENDEDOR**.

**CLÁUSULA NOVENA. - EMOLUMENTOS:** Los gastos notariales, los derechos de registro y los impuestos de registro de anotación se regularán de la siguiente manera: Los gastos notariales de acuerdo al literal n) del artículo 54 de la Resolución 11439 de 29 de Diciembre de 2011 que determina como uno de los Actos Exentos del pago de derechos notariales: "Las actuaciones en aquellos documentos e instrumentos públicos en que intervengan exclusivamente las Entidades Estatales, a excepción de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y Sociedades de Economía Mixta, las cuales asumirán el pago de los derechos notariales que se llegaren a causar". De los derechos de registro de anotación, se regularán así: En razón de que las partes del presente contrato de compraventa son Entidades Estatales, distintas a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, o las Sociedades de Economía Mixta, la actuación registral que se suscite al momento de inscribir esta escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, estará exenta del pago de derechos registrales, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 17 del Decreto 2280 de 2008, el cual señala como actuación exenta del pago de derechos de registro, la siguiente: "Cuando las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación en que intervengan exclusivamente las entidades estatales, a excepción de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, y las Sociedades de Economía Mixta las cuales asumirán el

El papel notarial para sus exclusivos en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Pago de los derechos de registro"

**CLAUSULA DECIMA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** Para los fines de la presente escritura pública, se aplica lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 80 de octubre 28 de 1.993, que trata de las excepciones a las inhabilidades e incompatibilidades señaladas en la citada ley.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.- FUNDAMENTOS DE LA NEGOCIACIÓN:** LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en coordinación con el Ministerio de Transporte viene adelantando el Proyecto denominado RUTA CARIBE, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el literal e) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y en la Resolución N° 615 del 28 de Septiembre de 2006, expedida por el Ministerio de Transporte - Instituto Nacional de Vías, que ordenó la apertura de la Licitación Pública INCO N° SEA / L - 008 - 2006 para la Construcción, Rehabilitación y Mejoramiento, Operación y Mantenimiento del **PROYECTO VIAL RUTA CARIBE.**

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- DESTINACIÓN:** El inmueble objeto del presente contrato ingresa al patrimonio de la Nación, a nombre de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, por tanto se afecta como bien de uso público, por su destinación en la Construcción, Rehabilitación y Mejoramiento, Operación y Mantenimiento del **PROYECTO VIAL RUTA CARIBE Trayecto 02A Cartagena-Bayunca Sector Canal Calicanto.**

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA.- CANCELACION OFERTA DE COMPRA.** LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA solicita la cancelación de la Oferta Formal de Compra GP-CRC-010-11 de Febrero 22 de 2011 registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 060-196409.

**CLAUSULA DECIMA CUARTA.- ASIGNACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.** EL COMPRADOR, en este acto, solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena se sirva asignar un folio de matrícula inmobiliaria independiente a la zona de terreno que por este instrumento adquiere la AGENCIA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca030920728

Cartagena

**NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, determinado en la cláusula segunda de este documento.-**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: a) Ficha Predial y Plano de afectación N° CRC-02A-004 de fecha Julio de 2010 elaborados por AUTOPISTAS DEL SOL S.A.; b) Certificado de avalúo comercial corporativo de fecha 25 de Enero de 2011 elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar; c) Copia de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio GP-CRC-010-11 de fecha 22 de Febrero de 2011; d) Copia del acta de entrega suscrita entre la vendedora y AUTOPISTAS DEL SOL S.A. e) Copia del Decreto N° 4165 del 03 de noviembre de 2011; f) Copia del oficio modificatorio de fecha mayo 06 de 2008, al contrato de concesión 008 de Agosto 22 de 2007; g) Copia del Decreto N° 0865 del 26 de abril de 2012 y el Acta de Posesión No. 00010 de 26/04/2012, del Presidente de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.** Presente el Ingeniero **MENZEL RAFAEL AMIN BAJAIRE** mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 9.076.304 de Cartagena, en su condición de representante legal de **AUTOPISTAS DEL SOL S.A.**, firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para celebrar este contrato, manifiesta: que **ACEPTA** la compra que a favor de la Nación se hace mediante este instrumento, y todas las estipulaciones contenidas en el mismo, por cuanto es contemplativa de los términos contractuales que entre ella y la entidad que representa se pactaron. **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.- LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADO CIVIL, EL NUMERO DE SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS, Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS, CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS.- Los comparecientes**



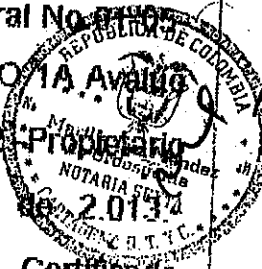
# República de Colombia

54 126



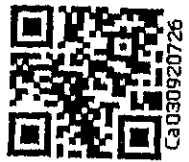
Aa001488977

leyeron personalmente el presente instrumento, lo aprobaron y firman en señal de asentimiento.- A LOS INTERESADOS SE LE HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA SU REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS(2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO.- DERECHOS NOTARIALES EXENTA -SUP. Y REG. \$12.100.00- FONDO DE NOTARIADO Y REGISTRO- \$12.100.00- IVA \$ ----- Dec.0188/2013- IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO- FACTURA DE PAGO.- FECHA DE EMISION 01/03/2013.- Referencia Catastral No. 01-05-0998-0029-000.- Folio de Matricula No.060-196409.- Dirección T 54 LO 1A Valde \$9.399.759.000 Área terreno 184.309M2.- área construida 0M2.- Propietario CORVIVIENDA FONDO DE VIVIENDA DE.-Cancelado, - - - - - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL Certificado de Paz y Salvo No. 33537.-Expedido para el predio con referencia catastral 01-05-0998-0029-000.-Dirección T 54 LO 1A Valde hasta el día 19 de Abril de 2.013 - Dado en Cartagena, Marzo 19 de 2.013.- Este protocolo se ha elaborado en las hojas Nos. Aa001488973, Aa001488974, Aa001488990, Aa001488975, Aa001488976 y Aa001488977.-



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca000920726


EL VENDEDOR


**CARMEN YADIRA GARCIA BIELSA**  
 Gerente del FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA  
 DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS "CORVIVIENDA".

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública

127  
EL COMPRADOR

*LO* 

MENZEL RAFAEL AMIN BAJAIRE

Representante Legal

AUTOPISTAS DEL SOL S.A.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

LA NOTARIA SEXTA PRINCIPAL



MARTHA LUZ MENDEZ DE ORDOSGOITIA

*Elab. M. de Lavalle M.*  
Elab. M. de Lavalle M.

ES FIEL Y EXACTA PRIMERA (1a.) COPIA DE

LA ESCRITURA No. 0559

DEL 20 DE MAYO DE 2013

TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO Y AUTORIZO

EN 31 HOJAS UTILES CON DESTINO A LA

PARTE INTERESADA

CARTAGENA 29 JULIO 2013 DE 20

LA NOTARIA SEXTA PRINCIPAL



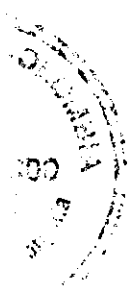
MARTHA LUZ MENDEZ DE ORDOSGOITIA

*Elab. M. de Lavalle M.*  
No. del notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

# URBANIZACIÓN LA SEVILLANA

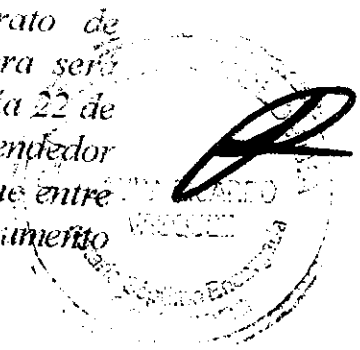
## CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOTE

Por medio del presente instrumento hacemos constar que entre **VICENTE ALFONSO ORTIZ LAURENS** mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 73.122.285 extendida en la ciudad de Cartagena, domiciliado en la Urbanización Villa Sandra 1, Manzana E., Lote 4, de esta ciudad de Cartagena, actuando en su propio nombre como propietario y gerente del proyecto de la Urbanización LA SEVILLANA, quien en este instrumento, en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará **EL VENDEDOR**, con licencia de enajenación de venta de inmuebles con el número de registro número 02 bajo el número 061010 del 30 junio del 2010, el cual se encuentra suscrito en el certificado de cámara y comercio con el número 900.316.561.- y por una parte y por la otra **ANFOLIFE CAVILIN TORRES GONZALEZ** mayor de edad, vecino de esta ciudad, cédula bajo el número 1.104.101 de Cartagena (Bolívar) domiciliado y radicado en una municipalidad estado civil casado con número de contacto 312-6876815 con residencia actual en el barrio la campaña transversal 47 # 23ª-57 quien en adelante y para todos los efectos legales de este instrumento se denominarán **EL COMPRADOR** quien en adelante y para todos los efectos, hemos decidido celebrar el contrato de compraventa que se determina por las normas positivas sobre la materia y en especial por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- LOS VENVEDORES venden a EL COMPRADOR** quien a su vez compra el derecho de posesión y dominio material que actualmente tiene y ejerce sobre el Lote número 17 de la Manzana E1 que hace parte de la Urbanización La Sevillana, situada en esta ciudad, en la Carretera La Cordialidad con un área o cabida de noventa y ocho metros cuadrados cada uno (98 M2), Cuyos linderos y medidas son: **Por EL FRENTE**, con calle vehicular de por medio y mide **SIETE METROS (7.00)**; **Por EL LADO DERECHO**, colinda con el lote 18 y mide 14 metros (Mts); **Por EL LADO IZQUIERDO**, con el lote número 16 y mide catorce metros 14 **POR EL FONDO**, con el lote números 07 y miden siete metros (7.00) cada uno. - **PARÁGRAFO** Queáa entendido que a pesar de indicarse su cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto, y en ella quedan comprendidas los derechos de medianería con las propiedades colindantes. - **SEGUNDA. TÍTULO.-** El Predio o Lote de terreno que por este contrato se vende por una parte y compra por la otra, hace parte de uno de mayor extensión ubicado en el sector urbano de la ciudad de Cartagena del Departamento de Bolívar, con número de radicación en obras urbanísticas en la curaduría urbana de Cartagena número 000.000.000.000 radicado. La urbanización se encuentra ubicada en la carretera de la Cordialidad, con los siguientes linderos y medidas: **Por EL FRENTE**, con

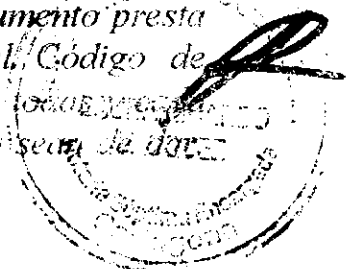




colinda con Manga vehicular La Estansuelita, y mide Cien metros (100 Mts); **POR LA DERECHA**, entrando, colinda con terrenos de propiedad de los señores Hernández y mide trescientos metros (300 Mts); **POR LA IZQUIERDA**, entrando, con predios de los señores Hernández y mide trescientos metros (300 Mts); y **POR EL FONDO**, con terrenos de los mismos señores Hernández y mide Cien metros (100 Mts). El terreno descrito anteladamente por sus linderos y medidas tiene un área de treinta mil (30.000 Mts) metros cuadrados; como primera etapa, el cual adquirió el vendedor mediante promesa de Compraventa de fecha 1- de mayo del 2013 realizada a el señor **ERASMO HERNANDEZ BARBOSA**, quien aparece identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-54391, donde se adquirió el 30% de la compra de diez hectáreas de terreno donde aparecemos en la oficina de instrumentos públicos de Cartagena en un globo de mayor extensión, donde se desprenderá uno de menor extensión a favor de ranchos del Caribe s.a.s, identificado con el mismo folio de matrícula inmobiliaria antes señalada arriba . **TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.**- El precio del lote en venta es de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) QUE EL COMPRADOR** pagará a **EL VENDEDOR** de la siguiente forma: 1). La suma de siete millones de pesos a la firma de este documento, y el saldo lo cancelara en tres meses calendarios en cuotas de un millón de pesos (\$1.000.000.00) a la firma de este documento donde se le hará inmediatamente el trámite de la escritura pública donde se le hará entrega al momento que se le haya hecho el trámite de la misma. **PARÁGRAFO** La facultad de retracto se entiende conferida desde la firma de la venta y hasta la fecha de la firma de la escritura pública que perfecciona este instrumento.- **CUARTA.- GASTOS LEGALES** - Los gastos legales de escrituración y anotación de registro, al igual que los derechos de conexión y acometidas de servicios públicos, serán por cuenta exclusiva de **EL COMPRADOR** .- **PARÁGRAFO** En caso de incumplimiento de una de las partes, la que incumpla pagará a la otra parte que cumpla, intereses a la tasa más alta decretada por la Superintendencia Financiera por todos los saldos líquidos de capital hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación.- **QUINTA CLÁUSULA PENAL.**- Los vendedores establecemos para el caso de incumplimiento una multa de valor igual al 30% del valor o precio del inmueble que por éste contrato se vende por una parte y comprar por la otra, que pagará la parte incumplida a la parte cumplidora dentro de los noventa (90) días siguiente al incumplimiento, o retracto para lo cual éste instrumento prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento alguno para constituir en mora. Los que desde ya. Los incumplidos renuncian expresamente. **SEXTA.- PLAZO.**- La escritura pública que deberá hacerse para perfeccionar el contrato de compraventa del inmueble identificado en la cláusula primera será extendida en la Notaría Séptima del Círculo de Cartagena, el día 22 de diciembre del año 2015 a las 300: pm cuando el promitente vendedor haya hecho todos los trámites necesarios de la misma, salvo que entre las partes se acuerde otra fecha. lo cual se hará constar en documento



separado que formará parte integral del presente contrato. Las partes se obligan a presentar todos los documentos necesarios para tal efecto. Dicha escritura la otorgara **EL VENDEDOR** siempre y cuando **EL COMPRADOR** este al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo especialmente en cuanto al pago de las sumas que deben ser canceladas antes del otorgamiento de la escritura de venta o en esa misma fecha, de acuerdo a lo pactado. **-SÉPTIMA.- PRORROGA.-** Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así, lo acuerden las partes, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmado por ambas partes, por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al cumplimiento de cada una. **-OCTAVA.- ENTREGA.-** El Vendedor hará la entrega material del inmueble a él Comprador cuando allá cancelado el 50% del valor del lote en venta o su totalidad, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, y elaborarán un acta para constancia de la diligencia. También El Vendedor se obliga a entregar el inmueble determinado en este contrato, libre de todo gravamen, de limitaciones al dominio, pleito pendiente, condiciones resolutorias, embargo, movilización y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones, causados hasta la fecha de la entrega material del inmueble; y se comprometen a sanear lo prometido en venta de conformidad a la Ley. **-NOVENA.-** La cesión del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR** solo podrá efectuarse hasta transcurrido 20 meses calendarios de la firma del presente documento y requiere la aceptación previa, expresa y por escrito tanto de las personas que ceden como de la persona a quien ceden para ser sometidas a la aceptación **DEL VENDEDOR**, adicionalmente para hacer efectiva la cesión se requiere que **EL COMPRADOR** original se encuentre al día en su acuerdo de pago expresado en la **CLAUSULA TERCERA** de este documento. **DECIMA.- SERVICIOS.-** La Urbanización la Sevillana en la cual se encuentra el inmueble objeto de este contrato, contará con infraestructura de los servicios públicos indispensables, tales como, energía, agua, electricidad y gas, adecuación de calles, parques y vías vehiculares domiciliario; los gastos de conexiones y acometidas hacia el Lote, corren a cargo de **EL COMPRADOR PARÁGRAFO** - Queda claro que **EL VENDEDOR** no se hace responsable por el incumplimiento de las empresas encargadas de suministrar los servicios públicos domiciliarios. **DECIMA PRIMERA.- GASTOS.-** Los gastos que ocasione este instrumento serán de cargos de las dos partes por mitades; los gastos de autorización de la escritura serán cubiertos por las partes así: Los Notariales, en partes iguales, los de Retención en la Fuente, por parte del Vendedor; los que ocasione el registro de la escritura en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, serán a cargo del Comprador. **DECIMA SEGUNDA.- MÉRITO EJECUTIVO.-** Las partes acuerdan que el presente documento presta **MÉRITO EJECUTIVO** conforme al artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, para exigir el cumplimiento total de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este documento ya sean de



hacer o no hacer.- DECIMA TERCERA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA.- Toda controversia o diferencia relativa a este instrumento, su ejecución y liquidación se resolverá en la ciudad de Cartagena de Indias D. T. y C., mediante los sistemas alternos de solución de conflictos y demás normas concordantes sobre la materia. En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento, bajo la certeza o presunción que emana del artículo 83 de la Constitución de 1.991, en la ciudad de Cartagena, a los veinte días (20) del mes de octubre del año Dos Mil quince (2.015), en dos (2) ejemplares de un mismo tenor, uno para cada parte.

~~VENDEDOR:~~

~~VICENTE ORTIZ LAURENS  
C. C. No. 73.122.285. De C/ gena.~~

El presente documento no constituye título translativo de dominio y no es objeto de inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

NOTARIA SÉPTIMA DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

ANTE LA SUSCRITA NOTARIA, Compareció  
~~Vicente Ortiz Laurens~~  
~~ortiz laurens~~  
C.C. ~~73.122.285~~  
DE ~~Cartagena~~  
y dijo que reconoce como suya la firma estampada en el anterior documento así como el contenido del mismo

Fecha: ~~27~~ OCT. 2015

~~COMPRADOR~~

~~ENRIQUE JAVIER TORRES GONZALEZ  
C.C/ 73.104.131 de Cartagena~~

NOTARIA SÉPTIMA DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

ANTE LA SUSCRITA NOTARIA, Compareció

~~Enrique Javier Torres Gonzalez~~  
~~Torres Gonzalez~~  
C.C. ~~73.104.131~~  
DE ~~Cartagena~~  
y dijo que reconoce como suya la firma estampada en el anterior documento así como el contenido del mismo

Fecha: ~~27~~ OCT. 2015

