

RV: MEMORIAL

gustavo antonio sands martelo <gusandsmartelo@hotmail.com>

Jue 28/01/2021 3:37 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j02ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (278 KB)

LA ESCOLLERA. EL RODADERO..Enero 2021[8612].pdf;

Enviado desde [Correo](#) para Windows 10

De: [gustavo antonio sands martelo](#)

Enviado: jueves, 28 de enero de 2021 3:25 p. m.

Para: [Juzgado 02 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta](#)

Asunto: MEMORIAL

Señores

JUZGADO 02 CIVIL DE CIRCUITO DE SANTA MARTA

E.S.D

DEMANDANTE: ROBERTO LEMAITRE DE LA ESPRIELLA, CARMEN ELENA BARRIOS Y OTROS

DEMANDADO: ZUME LTDA Y/O ZUCA LTDA

REF. EJECUTIVO A CONTINUACION

RADICADO: 2012-00270-00

GUSTAVO SANDS MARTELO, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Cartagena, e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante, concurre a ese despacho para anunciarle a la señora juez y al amparo del numeral 6to del artículo 444 del código general del proceso APORTO AVALUO, SOBRE EL INMUEBLE QUE VIENE EMBARGADO Y SECUENTRADO DURANTE ESTE PROCESO, EL ANTERIOR AVALUO, FUE ELABORADO POR LA **EFRAIN OROZCO**

ANDRADE

CC # 8.226.746 de Medellín

Matrícula Profesional No. 00000-16402 AGR del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA

AVAL#8226746 del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.)

Atentamente

GUSTAVO SANDS MARTELO

C.C 9089976

TP 30-534 C.S de la J.

Enviado desde [Correo](#) para Windows 10

INFORME DE AVALUO COMERCIAL URBANO

LOTE Y CONSTRUCCIONES "ISLA DE LA ESCOLLERA"
CALLE 5 # 4 - 107
URBANIZACION GAIRA MAR
SECTOR EL RODADERO
DISTRITO T. C. H. DE SANTA MARTA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

PROPIETARIO: ZUME LIMITADA

SOLICITANTE: ROBERTO LEMAITRE

SANTA MARTA, ENERO 12 DE 2.021

1. INTRODUCCION

1. 1. Dirección:

EL inmueble está ubicado en la Manzana V de la Urbanización Gaira Mar, y se distingue con los Nos. 4 – 107 de la Calle 5, en El Rodadero.

1. 2. Fecha de la Visita:

Enero 09 de 2.021.

1. 3. Objetivo del Avalúo:

Estimar el valor comercial del inmueble, entendiéndose como valor comercial *“el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien”*.

- Este Valor se determina mediante la investigación del mercado inmobiliario a través de metodologías valuatorias y el análisis estadístico de los resultados de la investigación.

1. 4. Destinación del Inmueble:

Sin utilizar.

1. 5. Edad del Inmueble:

Indeterminada.

1. 6. Estrato del Sector:

El inmueble se encuentra ubicado en un sector de Estrato Alto (6).

2. TITULACION

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

2. 1. Propietario:

ZUME Limitada.

2. 2. Título de Adquisición:

Escritura No. 3.957, del 03-12-1.990, de la Notaría 2 de Santa Marta.

2. 3. Matrícula Inmobiliaria:

No. 080 – 0017938.

2. 4. Código Catastral:

No. 4700-1010-7001-1000-1000.

2. 5. Observaciones Jurídicas:

Sobre el inmueble hay Medida Cautelar, con Embargo Ejecutivo con Acción Personal, de las siguientes personas y entidades:

- Carmen Elena Barrios Barrios, CC # 33.339.626.
- Roberto Carlos Lemaitre de la Espriella, CC # 9.080.361
- Sociedad Inversiones Rocales y Cia. S. C. A. En Liquidación, NIT 8060121201.

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3. 1. Delimitación del Sector El Rodadero:

Norte: Cerros que lo separan de la ciudad de Santa Marta.

Sur: Cerros que lo separa del sector de Pozos Colorados.

Este: Cerros orientales.

Oeste: Playas del Mar Caribe.

3. 2. Actividades Predominantes:

Viviendas de Propiedad Horizontal, Hotelería, Restaurantes, etc.

3. 3. Tipos de Edificación:

Predominan los edificios de propiedad horizontal.

3. 4. Legalidad de las Construcciones:

Todas las construcciones están desarrolladas legal y ordenadamente.

3. 5. Riesgos en el Sector:

Es el sector no hay riesgos, en cuanto a deslizamientos, inundaciones, etc.

3. 6. Vías de Acceso:

Carreras 2 y 4, calles 5, 6 y 7, de El Rodadero.

3. 7. Infraestructura Urbanística:

Vías pavimentadas, andenes en concreto, alumbrado público y arborización.

3. 8. Actividad Edificadora:

Hay actividad edificadora en el sector.

3. 9. Expectativas de valorización:

Buenas.

4. REGLAMENTACION URBANISTICA

Transcrito directamente del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) de la ciudad de Santa Marta, Acuerdo de Julio de 2.000 del Concejo Distrital:

"2.3.1 ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA Y HOTELERA.

Normativa General

2.3.1.1 Area Residencial Turística 1 ART-1 *Está conformada por sectores de desarrollo turístico de densidad poblacional alta, con poca oferta de espacios libres y deficiencias en las infraestructuras viales y de servicios públicos y sociales y proliferación de servicios turísticos de toda clase sin control de localización, como Rodadero, Rodadero Reservado, Rodadero Sur. La normativa apunta a la disminución de intensidad de usos y de construcción y generación de espacio público, acorde a la estructura urbana del área.*

- Normativa Arquitectónica para Vivienda Individual o Bifamiliar:

Area de lote: 300,0 m². Frente mínimo: 15 metros; Altura máxima de la vivienda: 2 plantas más altillo; Antejardín: 5 mtrs; Retiro de fondo 1er. piso: 5 mtrs; Retiro de fondo 2do. Piso: 5 mtrs; Adosamiento: Se permite lateral; Patio mínimo: 9 Mtrs; Índice de Ocupación: 50%; Índice de construcción: 120%; Densidad máxima: 20 viv/ha. Para sectores como Rodadero reservado y áreas de Rodadero Sur.

- Normativa Arquitectónica Para Vivienda en Edificio Multifamiliar. *Área mínima del lote: 600 M²; Frente mínimo: 30 mtrs. Altura máxima de la vivienda: 12 plantas más altillo. Con excepción de la primera manzana sobre el borde marino, que tendrá una altura máxima de 5 pisos más altillo. Antejardín: 5 mtrs; Retiro de fondo 1ero y 2º Piso: se permite adosamiento hasta segundo piso para estacionamientos. Adosamiento: Lateral hasta segundo piso. Se establece de 1/6 de altura a cada lado a partir del tercer piso. Patio mínimo: 9 mtrs; Índice de ocupación: 70%. Índice construcción: 3,5. Densidad. 120 viv/ha.*

- Normativa Urbanística: *Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada vivienda. Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 3 Viv. Área de cesión: 30%. Vías vehiculares: Acorde al sistema vial.*

- Usos del Suelo: *Específico: Residencial. Complementarios: Servicios Turísticos y comerciales sobre borde de playa, Comercio suntuuario; Restringidos: casinos, supermercados. Prohibidos: Comercio Tipo 2 y 3, Industriales".*

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

5. 1. Forma y Relieve del Lote General:

Rectángulo de relieve plano.

5. 2. Relación Frente: Fondo, del Lote General:

1: 1,3846.

5. 3. Dimensiones y Area del Lote General del Predio La Escollera:

Norte: En 216,00 metros, con Calle 5, Aguas en medio del Lago, Lote de Parqueadero, Calle 5 en medio, con Urbanización Villa Perpetuo Socorro.

Sur: En 215,00 metros, Puente de acceso de entrada a la Discoteca, con Lote de la Marina Mundial y la Calle 5.

Este: En 156 metros, Lago en medio, con Carrera 5 y Parqueadero.

Oeste: En 156,00 metros con la Marina Mundial y la Carrera 4.

Area Total Lote General: 33.696 metros cuadrados (M²).

5. 4. Area de "Isla la Escollera", objeto de este Estudio:

Lote Terreno: 2.680,00 M².

Area de Construcción: 2.333,33 (M²).

6. FACTORES ECONOMICOS

6. 1. Factores Valorizantes:

El desarrollo de varios proyectos habitacionales en el sector, desarrollo ocasionado por la demanda creciente de inmuebles debido al auge de visitantes nacionales y extranjeros a estos sitios turísticos.

La devaluación de la moneda colombiana hace más atractivo el turismo a estos sectores, para nacionales y extranjeros.

Las buenas carreteras, y el buen estado de las mismas, especialmente desde el interior del país, también incide en el incremento de visitantes a este balneario.

6. 2. Factores Desvalorizantes:

No se aprecian factores que puedan desvalorizar al inmueble.

7. METODOLOGIA DE INVESTIGACION

7. 1. Para determinar el Valor del M² de Terreno.

Utilizamos el Método Residual, considerando el Potencial de Desarrollo del Lote, con la construcción de un Edificio de Doce (12) Pisos, de los cuales Diez (10) serán de Apartamentos y Areas comunes, y Dos (2) de Parqueaderos.

- Para el desarrollo del Proyecto tenemos en cuenta los siguientes factores, que nos indica el P. O. T., transcrito en el Punto **4** de este informe, el cual corresponde a la Reglamentación Urbanística:

Índice de Ocupación: 0.7 del Area Total.

Area Total: 2.333,33 M².

Area Ocupación: = 2.333,33 M² x 0.7 = 1.633,33 M².

Índice de Construcción: 3,5 sobre Area Total.

Area Máxima de Construcción: 1.633,33 M² x 3.5 = 5.717 M².

- Para determinar el Valor del M² del Terreno utilizamos el Método Residual, considerando la Normatividad vigente:

Utilización del Lote: Consideramos la Construcción de un Conjunto Residencial Multifamiliar Medio.

- **Costo Total** del M² de Construcción para Multifamiliar Medio:
\$2.504.711

FUENTE: Revista CONSTRUDATA, Edición No. 197 de 2.020 (Noviembre de 2.020 – Febrero 2.021), pág. 38.

NOTA: El Valor Total del M² de Construcción de **Multifamiliar Alto**, es para Apartamentos entre 100 y 200 M², con 2 o 3 alcobas, estar de alcobas, estudio, con 2 garajes y un depósito por cada apartamento, alcoba de servicio con baño, 1 ascensor; estructura en concreto y acabados buenos.

Para determinar el Valor del M² del Terreno utilizamos el **Método Residual**, considerando la Normatividad detallada en el Punto 4.

Índice de Ocupación: 0.7.

Índice de Construcción: 3.5

EFRAIN OROZCO ANDRADE
INMOBILIARIA – AVALUOS – PERITAJES

7

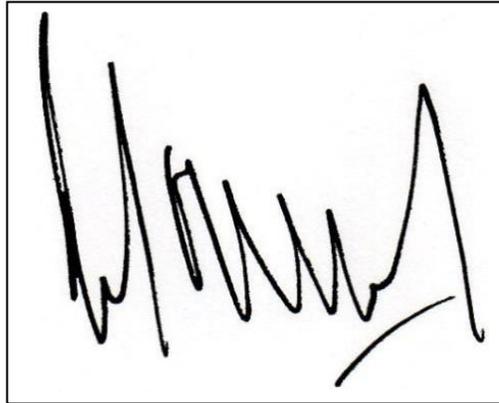
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena

En el siguiente Cuadro se desarrollan las operaciones para determinar el Valor del M² de Terreno:

INDICE DE OCUPACION	0,7
INDICE DE CONSTRUCCION	3,5
AREA TOTAL DEL LOTE	2.333,33
Area de Ocupación = Indice Ocupación X Area del Lote	1.633,33
Area Construible = Indice de Constr. X Area del Lote	8.166,66
EGRESOS	
Costo Directo de M ² de Construcción (Construdata No. 196)	2.504.711
Costos Indirectos (40% Costo Directo)	542.048
COSTO TOTAL DEL M ² de CONSTRUCCION = Directo + Indirectos	\$3.046.759
COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCION = Area Construible x Costo Total del M² de Construcción	\$24.881.826.354
INGRESOS	
Valor del M ² Area Privada Vendible	\$4.000.000
Area Privada Vendible = (85%) del Area Construible	\$6.942
VALOR DEL AREA PRIVADA VENDIBLE = Valor del M² de Area Privada Vendible x Area Privada Vendible	\$27.766.627.000
VALOR DEL LOTE + UTILIDAD = (Valor Area Privada Vendible - Costo Total de la Construcción)	\$2.884.800.646
VALOR DE LA UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR = Al 15% de (VALOR DEL LOTE + UTILIDAD).	\$432.720.097
VALOR DEL LOTE EN ESTUDIO = Valor del Area Privada Vendible - Costo Total de la Construcción - Valor Utilidad Constructor)	\$2.452.080.549
VALOR DEL M² DEL LOTE = Valor del Lote en Estudio / Area Total Lote.	\$1.050.893
Son: UN MILLON CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/C.	

7. CUADRO DE VALORES

DESCRIPCION	Area M ²	Valor Unit. \$	Valor Total \$
"Lote La Escollera" Calle 5 # 4 107 - El Rodadero	2.333,33	1.050.893	\$2.452.080.164
Valor Total del Predio en Estudio			\$2.452.080.164
Son: DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHENTA MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS M/C.			



EFRAIN OROZCO ANDRADE

CC # 8.226.746 de Medellín

Matrícula Profesional No. 00000-16402 AGR del Consejo Profesional Nacional
de Ingeniería COPNIA

AVAL#8226746 del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.)

MEMORIAL

gustavo antonio sands martelo <gusandsmartelo@hotmail.com>

Mié 24/03/2021 1:51 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j02ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (299 KB)

memorial juzgado 02 santa marta.pdf; factura-unificadda-1854165 (1).pdf;

Enviado desde [Correo](#) para Windows 10



Gustavo Sands Martelo

ABOGADO
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA
UNIVERSIDAD DE MEDELLIN
CORPORACION TECNOLOGICA DE BOLIVAR

DIPLOMADO EN RESPONSABILIDAD CIVIL
CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
Y CRIMINOLOGIA

Señores

**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
E.S.D**

**RADICADO: 4700131030022012002700
REF. PROCESO EJECUTIVO A CONTINUACION
ASUNTO: MEMORIAL DE IMPULSO
DEMANDANTE: ROBERTO CARLOS LEMAITRE DE LA E.
DEMANDADO: ZUCA/ZUME LTDA**

GUSTAVO SANDS MARTELO, mayor, domiciliado y residenciado en la ciudad de Cartagena e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, atentamente y con mi acostumbrado respeto, concurre a ese despacho para anunciarle y solicitarle al señor Juez, lo que a continuación me permito exponer así:

PRIMERO: Al despacho se encuentra para resolver las solicitudes, presentadas por la parte demandante, las cuales se encuentran a la espera de que la misma parte, aporte el correspondiente avalúo catastral del inmueble.

SEGUNDO: con el presente memorial aporte el aludido avalúo catastral, para lo cual, solicito al despacho se sirva ponerlo a disposición de las partes conforme el artículo 444 del código general del proceso.

Renuncio a la ejecutoria del auto favorable que, admita y tramita este memorial.

ANEXO lo anunciado.

Atentamente,

**GUSTAVO SANDS MARTELO
C.C 9.089.976
T.P 30534**



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
SECRETARIA DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

CONTRIBUYENTE
RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
000001854165
DEUDA DE VIGENCIA UNIFICADA

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO	FECHA DE EMISIÓN	23/03/2021 09:33:38	FECHA DE VENCIMIENTO	31/03/2021
REFERENCIA CATASTRAL	0107000000110001000000000	REFERENCIA CATASTRAL ANTERIOR	010700110001000	

DIRECCION DEL PREDIO: C 5A 4 107 LA ESCOLLERA

B. INFORMACION CARACTERISTICA DEL PREDIO

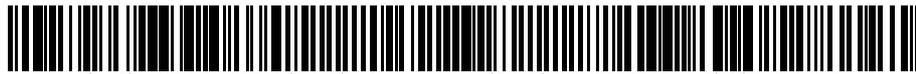
AREA TERRENO (M2)	34234	AREA CONSTRUIDA (M2):	1920	MATRICULA INMOBILIARIA:	080-0017938-90		
USO:	COMERCIAL	ESTRATO:	SIN ESTRATO	TARIFA:	14/1000	AVALUO:	3,897,283,100

C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO

APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL: ZUME-LIMITADA TIPO: NIT DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 8901081748

Ud. está pagando la(s) vigencia(s) 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

Concepto	Subtotal	Incentivo	Descuento	Saldo Total
PREDIAL UNIFICADO	370,012,752	0	10,912,400	359,100,352
SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	53,622,142	0	0	53,622,142
INTERES DE MORA PREDIAL	114,779,638	0	0	114,779,638
INTERES DE MORA SOBRETASA	15,107,031	0	0	15,107,031



(415)7709998918740(8020)010018541653(3900)00000542609163(96)20210331

TOTAL DEUDA: 553,521,563

DESCUENTO: 10,912,400

TOTAL A PAGAR 542,609,163

BANCO DAVIVIENDA - BANCO DE BOGOTA - BANCO DE OCCIDENTE - BANCO GNB SUDAMERIS - BANCO POPULAR - BANCOLOMBIA - BBVA - CAJA SOCIAL, con efectivo o cheque de gerencia a nombre de D.T.C.H Santa Marta identificado con NIT 891780009-4. Pago PSE o con tarjeta de crédito Visa, a través de la página web www.santamarta.gov.co, Portal de Impuestos.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
SECRETARIA DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

MUNICIPIO
RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
000001854165
DEUDA DE VIGENCIA UNIFICADA

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO	FECHA DE EMISIÓN	23/03/2021 09:33:38	FECHA DE VENCIMIENTO	31/03/2021
REFERENCIA CATASTRAL	0107000000110001000000000	REFERENCIA CATASTRAL ANTERIOR	010700110001000	

DIRECCION DEL PREDIO: C 5A 4 107 LA ESCOLLERA

B. INFORMACION CARACTERISTICA DEL PREDIO

AREA TERRENO (M2)	34234	AREA CONSTRUIDA (M2):	1920	MATRICULA INMOBILIARIA:	080-0017938-90		
USO:	COMERCIAL	ESTRATO:	SIN ESTRATO	TARIFA:	14/1000	AVALUO:	3,897,283,100

C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO

APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL: ZUME-LIMITADA TIPO: NIT DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 8901081748

Ud. está pagando la(s) vigencia(s) 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

Concepto	Subtotal	Incentivo	Descuento	Saldo Total
PREDIAL UNIFICADO	370,012,752	0	10,912,400	359,100,352
SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	53,622,142	0	0	53,622,142
INTERES DE MORA PREDIAL	114,779,638	0	0	114,779,638
INTERES DE MORA SOBRETASA	15,107,031	0	0	15,107,031



(415)7709998918740(8020)010018541653(3900)00000542609163(96)20210331

TOTAL DEUDA: 553,521,563

DESCUENTO: 10,912,400

TOTAL A PAGAR 542,609,163

BANCO DAVIVIENDA - BANCO DE BOGOTA - BANCO DE OCCIDENTE - BANCO GNB SUDAMERIS - BANCO POPULAR - BANCOLOMBIA - BBVA - CAJA SOCIAL, con efectivo o cheque de gerencia a nombre de D.T.C.H Santa Marta identificado con NIT 891780009-4. Pago PSE o con tarjeta de crédito Visa, a través de la página web www.santamarta.gov.co, Portal de Impuestos.



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
SECRETARIA DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

BANCO
RECIBO OFICIAL DE PAGO No.
000001854165
DEUDA DE VIGENCIA UNIFICADA

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO	FECHA DE EMISIÓN	23/03/2021 09:33:38	FECHA DE VENCIMIENTO	31/03/2021
REFERENCIA CATASTRAL	0107000000110001000000000	REFERENCIA CATASTRAL ANTERIOR	010700110001000	

DIRECCION DEL PREDIO: C 5A 4 107 LA ESCOLLERA

B. INFORMACION CARACTERISTICA DEL PREDIO

AREA TERRENO (M2)	34234	AREA CONSTRUIDA (M2):	1920	MATRICULA INMOBILIARIA:	080-0017938-90		
USO:	COMERCIAL	ESTRATO:	SIN ESTRATO	TARIFA:	14/1000	AVALUO:	3,897,283,100

C. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO PRINCIPAL DEL PREDIO

APELLIDOS Y NOMBRES / RAZON SOCIAL: ZUME-LIMITADA TIPO: NIT DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 8901081748

Ud. está pagando la(s) vigencia(s) 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

Concepto	Subtotal	Incentivo	Descuento	Saldo Total
PREDIAL UNIFICADO	370,012,752	0	10,912,400	359,100,352
SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	53,622,142	0	0	53,622,142
INTERES DE MORA PREDIAL	114,779,638	0	0	114,779,638
INTERES DE MORA SOBRETASA	15,107,031	0	0	15,107,031



(415)7709998918740(8020)010018541653(3900)00000542609163(96)20210331

TOTAL DEUDA: 553,521,563

DESCUENTO: 10,912,400

TOTAL A PAGAR 542,609,163