



Rama Judicial
República de Colombia

**Circuito Judicial de Santa Marta
Juzgado Cuarto Civil del Circuito
Distrito Judicial de Santa Marta**

Santa Marta, veintiocho (28) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

TRASLADO

- 1.- CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO
 - 2.- DEMANDANTE: CAMPO GRANDE S.A.S. Y
MULTIDESARROLLO URBANOS S.A.S
 - 3.-DEMANDADO: PROMOTORA TAMACÁ S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
- RADICACIÓN: 2017– 00455- 00

Por el término de diez (10) días del avalúo aportado por la parte demandante, por conducto de su apoderado judicial, el día 6 de febrero de 2023, de conformidad con el artículo 444 del C.G.P.

KELLY MAESTRE FERNÁNDEZ
Secretaria

Memorial avalúo

andres leguizamo melo <andreslegis10@yahoo.es>

Lun 6/02/2023 11:02 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta

<j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;ricardodci@yahoo.com <ricardodci@yahoo.com>;Jairo Donado
<jadoba@gmail.com>

**SEÑOR:
JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA E.S.D.**

**REF: PROCESO EJECUTIVO No. 47001315300420170045500 de
CAMPOGRANDE S.A.S. Y OTRO V/S PROMOTORA TAMACA SAS**

**ASUNTO: ALLEGO PERITAJE AVALUO INMUEBLE OBJETO MEDIDA
CAUTELAR**

Dando cumplimiento al Auto que ordena allegar avalúo del inmueble mediante perito por medio del presente escrito y con mi acostumbrado respeto allego el correspondiente peritaje elaborado por el profesional RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO Arquitecto y perito debidamente inscrito lonja y experiencia probada.

Lo anterior para los efectos legales. Atentamente;

ANDRES LEGUISAMO MELO
C.C.11.316.735 de Gdot T.P.161.961 del
C.S.J.



*Ricardo Alberto
Vivas Guerrero*

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
Maquinaria Equipos. RAA Aval.12556670

Avalúo No. 0018 / 2.023

AVALUO COMERCIAL

PREDIO URBANO DE USO RESIDENCIAL

**LOTE DE TERRENO SECTOR SANTA CRUZ DE CURINCA MAMATOCO LOTE Nro. 4 B
MUNICIPIO SANTA MARTA D.T.C.H. DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA**



Solicitado:

CAMPO GRANDE S.A.S NIT. 9003747702

Santa Marta, enero 30 de 2023



*Ricardo Alberto
Vivas Guerrero*

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

Santa Marta D.T.C.H., 30 de enero de 2023

Señores

CAMPO GRANDE S.A.S NIT. 9003747702

Santa Marta - Magdalena

Apreciados Señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente les estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al *Valor comercial* del bien inmueble ubicado **LOTE DE TERRENO SECTOR SANTA CRUZ DE CURINCA MAMATOCO LOTE Nro. 4B**. Ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Atentamente,

ARQ. RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

RAA AVAL. 12556670. R.N.A. No. 1938 – FEDELONJAS



INDICE GENERAL

1.	INFORMACIÓN BÁSICA	5.
1.1.	TIPO DE INMUEBLE	5.
1.2.	NOMENCLATURA OFICIAL	5.
1.3.	FECHA DE ELABORACION	5.
1.4.	SOLICITANTE	5.
1.5.	TIPO DE AVALÚO	6.
1.6.	OBJETO DE LA VALUACIÓN	6.
1.7.	PREMISAS DEL AVALUO	7.
1.8.	REFERENCIA NORMATIVA	7.
1.9.	DEFINICION DE VALOR	7.
1.10.	DEFINICION DE VALOR DE MERCADO	8.
1.11.	DEFINICION DE PRECIO	8.
1.12.	DEFINICIÓN DE COSTO	8.
1.13.	DESTINACION DEL AVALÚO	8.
1.14.	TIPO DE INMUEBLE	8.
1.15.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	8.
1.16.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	8.
1.17.	PROPIETARIOS	9.
1.18.	IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA	9.
1.19.	ÁREAS	10.
1.20.	DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	12.
1.21.	UBICACIÓN Y ACCESOS	12.
1.22.	OBSERVACIONES	12.
2.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	13.
2.1.	DELIMITACION DEL SECTOR	13.
2.2.	BARRIOS CIRCUNDANTES	13.
2.3.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	13.
2.4.	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	13.
2.5.	TRANSPORTE PÚBLICO	13.
2.6.	ACTIVIDAD EDIFICADORA	13.
3.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	15.
3.1.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	15.
3.2.	CABIDA SUPERFICIARIA	16.



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

3.3. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA	16.
3.4. LINDEROS	16.
3.5. FRENTES SOBRE VÍAS PÚBLICAS	17.
3.6. REGLAMENTACIÓN DE LA ZONA	17.
3.7. COMENTARIOS GENERALES	19.
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION	20.
4.1. AREA CONSTRUIDA	20.
4.2. TIPO DE EDIFICACIÓN	20.
4.3. SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE	20.
4.4. EDAD DE LA EDIFICACIÓN	20.
4.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN	20.
4.6. CATEGORÍA DE LOS ACABADOS	20.
4.7. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.	20.
4.8. DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS	21.
4.9. EQUIPAMIENTO ESPECIAL	21.
5. ASPECTO ECONOMICO	21.
5.1. ACTIVIDAD ECONOMICA	21.
5.2. MERCADO EN EL SECTOR	22.
6. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	22.
7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO	25.
8. VALOR COMERCIAL	28.
AVALUO COMERCIAL	29.
REGISTRO FOTOGRÁFICO	30.
ANEXO	47.
MAPA GENERAL DE LOCALIZACION	48.
PLANO	49.
CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL	50.
REPORTE ALCALDIA	51.



1 INFORMACIÓN BÁSICA

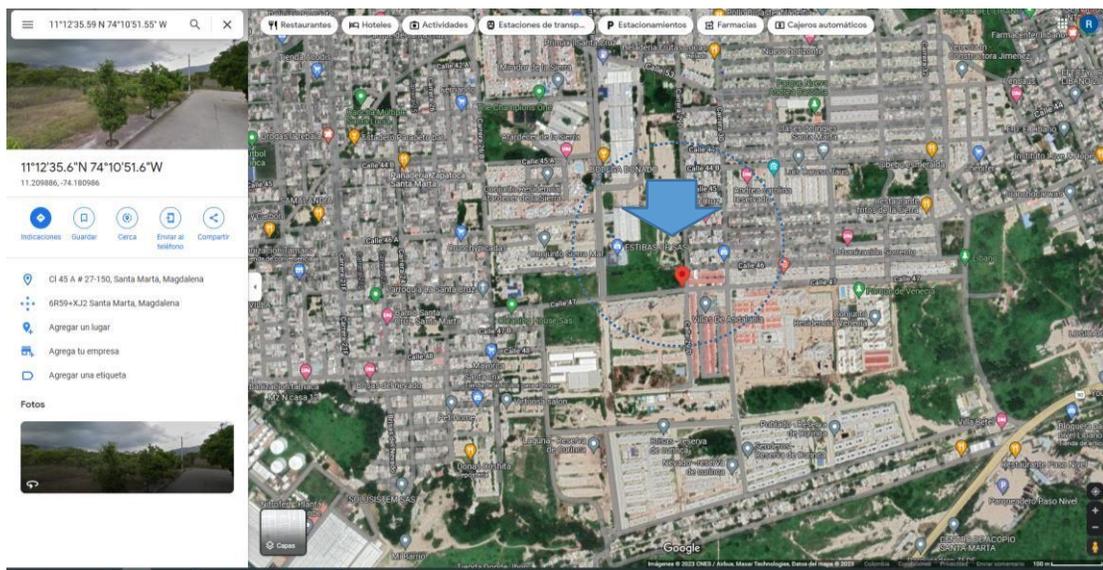
1.1. TIPO DE INMUEBLE

Predio Urbano de Uso Comercial

1.2. NOMENCLATURA OFICIAL

Según lo descrito en Certificado de libertad y tradición.

LOTE DE TERRENO SECTOR SANTA CRUZ DE CURINCA MAMATOCO LOTE Nro. 4B



1.2.1 PAÍS

Colombia

1.2.2 DEPARTAMENTO

Magdalena

1.2.3 MUNICIPIO

Santa Marta D.T.C.H.

1.2 FECHA DE ELABORACION

Fecha de Informe : enero 30 de 2023

Fecha de Inspección : enero 26 de 2023



Visita Técnica : enero 26 de 2023

1.3 SOLICITANTE

CAMPO GRANDE S.A.S NIT. 9003747702

1.4 TIPO DE AVALÚO

Comercial urbano.

1.5 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble descrito, el cual se basa inicialmente en el método de investigación y comparación de mercado. Este responde a un mercado abierto y competitivo limitado a la demanda de inmuebles comparables existentes en el sector.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial de los inmuebles evaluados, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por cada una de las propiedades, como justo y equitativo, de acuerdo a la localización, características específicas, dotaciones y servicios y destino, actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –Proyecto Residencial

Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.

Reposición:

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se obtuvo el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación (Tabla de Fitto y Corvini).

1.6 PREMISAS DEL AVALUO

1.7 Con base en el encargo valuatorio del solicitante, el presente avalúo se refiere a la valuación del inmueble Lote de terreno **SECTOR SANTA CRUZ DE CURINCA MAMATOCO LOTE**



N°4B. Con base en el encargo valuatorio, adoptamos las siguientes definiciones a emplear con base en las normas:

En cuanto al local por tratarse de un inmueble en el que se desarrolla una actividad comercial específicamente, el presente avalúo no entra a estudiar las licencias o permisos que se requieran para el funcionamiento del negocio que actualmente está establecido en dicho inmueble.

En la presente valoración están contemplados las especificaciones, dotaciones inherentes al lote.

Tomamos como fuente de información jurídica, técnica de los inmuebles, localización del predio, y las contenidas en los documentos suministrados por el solicitante y la observada durante la inspección a éstos. En cuanto a las áreas a valorar, solo liquidará las áreas que se describe los documentos suministrados por el solicitante, teniendo en cuenta el no estar sometido a régimen de P.H.

Este avalúo se adelantará sin ninguna restricción ni condiciones y aplicable solo desde la fecha de la inspección de los inmuebles.

1.8 REFERENCIA NORMATIVA

Respecto a las metodologías valuatorias, se tendrán en cuenta las normas internacionales IVS respecto a los tres enfoques reconocidos por éstas.

Adicionalmente el presente avalúo se desarrolla además con base en la aplicación de las normas técnicas sectoriales publicadas por el Registro Nacional de Valuadores de Fedelonjas, e igualmente en su aplicación; la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico.

Con base en el encargo valuatorio, adoptamos las siguientes definiciones a emplear con base en las normas:

1.9 DEFINICION DE VALOR ¹

Se refiere al precio que con mayor probabilidad realizarán transacciones los compradores y vendedores. No es un hecho sino una estimación y refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea un bien.

1,2,3,4 Conceptos y principios generales de valuación Guía GTS G02 . RNA de Fedelonjas

Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



1.10 DEFINICION DE VALOR DE MERCADO ²

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

1.11 DEFINICION DE PRECIO ³

Es la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. Es un hecho histórico. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de un determinado comprador o vendedor, el precio que se paga por un bien puede o no tener relación con el valor que otros asignen a los bienes. Sin embargo, el precio generalmente es un indicador de un valor relativo, que el vendedor y comprador concretos le asignan a los bienes o servicios bajo determinadas circunstancias.

1.12 DEFINICIÓN DE COSTO ⁴

Costo es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o servicio. Una vez elaborado el bien o servicio, el costo se convierte en un hecho histórico. El precio pagado por un bien se convierte en el costo para el comprador.

1.13 DESTINACION DEL AVALÚO

Comercial urbano.

1.14 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno junto con la construcción levantada sobre la propiedad

1.15 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia simple del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria N° 080-123440 (Cerrado) del 1 de febrero de 2023, Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta.
- Copia Escritura Pública N° 393 del 13 de febrero de 2015, Notaría tercera de Santa Marta.
- Concepto de normas urbanas, otorgada por la secretaria de planeación municipal de Santa Marta de Santa Marta, de fecha 22 de diciembre de 2023
- Certificación Curaduría Urbana # 1 de fecha 21 de julio de 2022.
Resolución 063 de 12 de febrero de 2015 licencia Nro. 021 para división de un predio urbano

1.16 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

Nota 1: Ricardo Alberto Vivas Guerrero, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que



afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

Nota 2: Ricardo Alberto Vivas Guerrero, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Nota 3: El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por él.

Nota 4: El presente Informe de Avalúo fue solicitado y elaboró con fines Judiciales como dictamen pericial.

1.17 PROPIETARIOS

(Con base en los documentos suministrados. Tomado del certificado de tradición de fecha 8 de noviembre de 2022)

PROPIETARIOS	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE
PROMOTORA TAMACA S.A.S.	NIT. 9000732661	100%

1.18 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL (CHIP)
LOTE DE TERRENO SECTOR DE SANTA CRUZ DE CURINCA "MAMATOCO" LOTE N° 4B	080 - 123439	

FUENTE: Copia simple del certificado de libertad y tradición de fecha 1 de febrero de 2023.

1.19 INFORMACIÓN CATASTRAL



11°12'35.6"N 74°10'51.6"W
11.209886, -74.180986



Cl 45 A # 27-150, Santa Marta, Magdalena

6R59+XJ2 Santa Marta, Magdalena

Agregar un lugar

Agrega tu empresa

Agregar una etiqueta

Fotos



1.20 ÁREAS LOTE

ÁREA LOTE EN M ²	FUENTE
2.666.32	Certificado de tradición Nro. 080-123439

FUENTE: Documentos suministrados.

CONSTRUCCIÓN

ÁREA CONSTRUCCIÓN EN M ²	FUENTE
No Aplica	

Los datos de carácter jurídico suministrados en este informe, no constituyen en ningún momento un estudio jurídico de los títulos.



1.21 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Actualmente el lote de terreno.

1.22 UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble en estudio presenta localización esquinera, con frente calle 45 A y la carrera 27 SECTOR DE SANTA CRUZ DE CURINCA "MAMATOCO" LOTE N° 4B. Localización satelital. Coordenadas: 11°12'35. 6" N 74°10'51.6" W.



El sector de localización se caracteriza por desarrollar una actividad residencial en una zona de Consolidación donde se observa densidad medias y baja en viviendas unifamiliares y multifamiliares , con presencia de locales comerciales en general casas de dos pisos unifamiliares y edificios multifamiliares de 8 pisos.

1.23 OBSERVACIONES

Los datos de carácter jurídico suministrados en este informe, no constituyen en ningún momento un estudio jurídico de los títulos.



El área de terreno para el presente informa se toma los documentos suministrados y verificados en el sitio.

2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Las excelentes especificaciones urbanísticas de las vías arterias que dan acceso al sector y al inmueble, sus vías pavimentadas, constituyen ejes viales de gran importancia en la ciudad.

El óptimo estado de conservación, en términos generales de la infraestructura urbanística del sector de localización.

El bajo tráfico vehicular, de las mencionadas vías, así como su relativo bajo grado de congestión y facilidad de parqueos.

Al frente del predio del predio se observan edificios multifamiliares y conjuntos residenciales abiertos y cerrados

Las normales especificaciones arquitectónicas y constructivas de las edificaciones, que tipifican el sector homogéneo de localización.

La buena imagen con que cuenta el predio dentro del sector de localización, con su posición esquinera al frente de importantes vías de la ciudad.

2.2 DELIMITACION DEL SECTOR – LINDEROS

Descripción: cabida y linderos lote N° 4c con área de 2.666,32 mts² cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 393, 2015/02/13, notaria tercera santa marta. articulo 8 parágrafo 1º. de la ley 1579 de 2012// norte: 81.14 ml con altos de santa cruz; sur: 81.14 con predio de campo grande ltda., vía vehicular en medio; este: 18.37 con urbanización terranova y 14.13 metros con lote 4d; oeste: 32.50 ml con lote 4b

2.3 BARRIOS CIRCUNDANTES

POR EL NORTE: Alto de Santa Cruz

POR EL SUR: Vía alterna al puerto

POR EL ORIENTE: Conjunto residencial Andalucía, abierto y cerrado, urbanización las Casas.

POR EL OCCIDENTE: Santa cruz de Curinca



2.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se ubica en una manzana a la cual se le asignó el estrato (3). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

2.5 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Esta zona de la ciudad y el barrio, disponen de todas las redes los servicios públicos; acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, recolección de basuras, alumbrado público y teléfonos.

El sector físicamente cuenta con vías internas que permiten continuidad o conectividad con la malla vial arterial principal de la ciudad.

2.6 TRANSPORTE PÚBLICO

Inmediato y cercano donde circula gran cantidad de rutas de transporte público y que conecta directamente con diferente barrio y la zona céntrica de la ciudad.

2.7 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector inmediato de localización y los sectores aledaños, en los últimos años se han construido un gran número de viviendas unifamiliares (Casas de Dos Pisos) y edificio multifamiliares, (de Ocho pisos). Locales comerciales aislados.

3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno con posición esquinera con frente la calle 45 y la carrera 27. Demarcado como Lote 4B. El inmueble no presenta construcciones está en una zona urbanística de Consolidación con densidad baja y media, que permite construcciones de dos pisos, hasta 8. El predio en estudio la densidad es bajas y permite casas de dos (2) pisos, según norma urbanística vigente.

El lote con forma semejante a un rectángulo con área de lote 2.666.32 m².

3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

Las características físicas del lote de terreno plano con respecto a la vía, disposición esquinera, forma geométrica rectangular, frentes sobre dos vías públicas.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.



En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

3.3 CABIDA SUPERFICIARIA

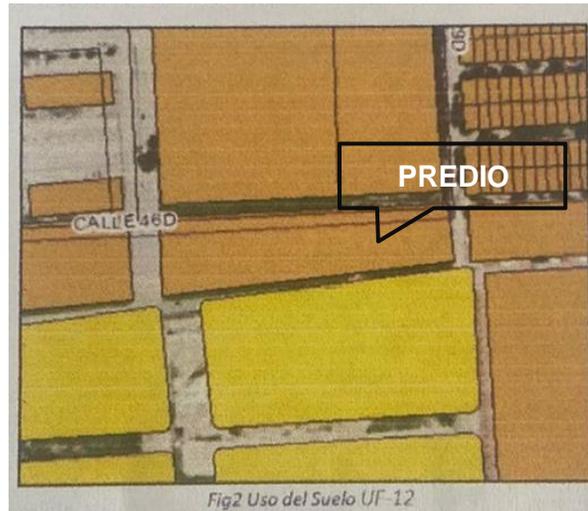
DESCRIPCION	AREA DE TERRENO EN M ²
Según documentos suministrados	2.666,32

FUENTE: Documentos suministrados, certificado de tradición.

3.4 UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

Lote con disposición esquinera sobre todo el costado Sur de la ciudad.

PLANO DE LOCALIZACIÓN DENTRO DE LA MANZANA



FUENTE: Plano FU-12Tratamientos Urbanos.

3.5 LINDEROS

Información suministrada descrita en los documentos suministrados (Escritura). Matricula Inmobiliaria 080-138852

Lote N° 4B con área de 2.666,32 mts² cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 393, 2015/02/13, notaria Tercera Santa Marta. articulo 8 parágrafo 1º. de la ley 1579 de 2012//



NORTE: 81.14 ml con Multidesarrollos Urbanos SAS; **SUR:** 81.14 con predio de Campo Grande Ltda.,
vía vehicular en medio; **ESTE:** 32.50 con Lote 4C; **OESTE:** 32.50 ml con Lote 4A

3.6 FRENTE SOBRE VÍAS PÚBLICAS

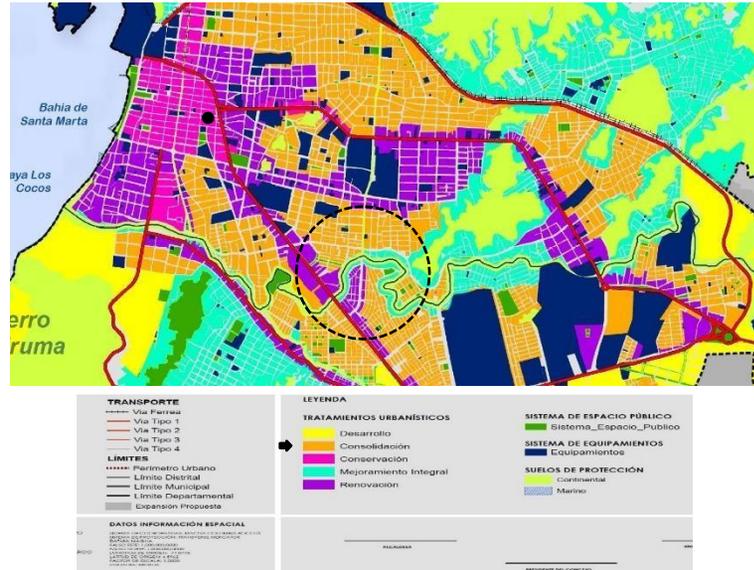
El lote tiene frente sobre dos vías públicas, por su posición esquinero.

REGLAMENTACIÓN DE LA ZONA

La reglamentación Urbana está determinada por el Estatuto de Normas Urbana Arquitectónicas del Municipio de Santa Marta D.T.C.H.

Acuerdo 011 del 16 de octubre 2020 por el cual se revisa, modifica y expide el Plan De Ordenamiento Territorial POT 500 años del Distrito Turístico Cultural Histórico de Santa Marta 2020-2032

Sistema de mezclas uso del suelo: Sistema de equipamientos.





22 DIC. 2022

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

-- 4130

SANTA MARTA
El cambio es imparable

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, MAGDALENA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES MANIFIESTA

En atención a su escrito radicado en esta secretaría, donde solicita concepto de norma urbana sobre el predio con referencia catastral No. 470910002000000076975000000000, Ubicada en SECTOR SANTA CRUZ CURINCA, Permiso informarle que hemos analizado la información suministrada determinando que: una vez realizada la consulta en nuestra base de información geográfica, el predio antes identificado se encuentra ubicado sobre suelo Urbano en el **TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN- DENSIDAD BAJA** de acuerdo con lo establecido por el Acuerdo 011 del 2020, por el cual se revisa, modifica y expide el Plan de Ordenamiento Territorial 'POT 500 años' del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta 2020 - 2032.

Artículo 118°. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN. Indica las áreas que se consolidaron; hay redes viales, de espacio público, equipamientos y en general hay una estructura urbana aceptable, al igual que el espacio privado tiene un número significativo de predios construidos.

Fig2 Uso del Suelo UF-12

Densidades habitacionales aplicables para el tratamiento urbanístico de consolidación. Las densidades para el tratamiento de consolidación son las siguientes:

	Tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles	Pisos sin estímulo (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezanines, buhardillas y/o mansardas)	Pisos con norma de adaptación al cambio climático (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Ocupación/ área útil	Edificabilidad
Densidad Alta	Multifamiliar - Uso mixto	350	15	21	0,7	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad alta ZIT	Multifamiliar - Uso mixto	350	15	23	0,7	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad alta ZIT/da	Multifamiliar - Uso mixto	400	15	28	0,7	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima.

Calle 15 #1C - 54, Edificio Peuesca
4209600 ext: 1385

f t @SantaMartaDTCH

Tratamiento urbanístico Consolidación Densidad Baja



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

22 DIC. 2022

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

E-4130 SANTA MARTA
El cambio es imparable

	Tipología	Unidades máximas de vivienda/hab. útiles	Pisos en estímulo (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzaninas, buhardillas y/o mansardas)	Pisos con norma de adaptación al cambio climático (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzaninas, buhardillas y/o mansardas)	Ocupación área útil	Edificabilidad
Línea de playa						
Densidad media	Multifamiliar - uso mixto	250	6	15	0,7	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad media	Unifamiliar o bifamiliar	100	4	No aplica	0,75	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad baja	unifamiliar	100	2	No aplica	0,75	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima.

La ocupación solo aplicará en proyectos con plataformas de estacionamiento, desde el piso superior a las mismas. Para esta solo aplicarán los retrocesos frontales en primer piso. Las densidades están relacionadas directamente con los corredores de transporte público colectivo, los corredores del LRT y BRT serán las áreas de mayor densidad, las áreas de densidad media son las que están servidas por líneas del SEPT y las áreas de menor densidad corresponden a barrios consolidados con tipologías unifamiliares o bifamiliares, o zonas que están más lejanas de los corredores de transporte público colectivo.

Normas volumétricas y de habitabilidad aplicables para el tratamiento urbanístico de consolidación. Las normas volumétricas y de habitabilidad corresponden a los asentamientos complementarios a la altura que enmarcan los volúmenes posibles de construcción.

Asentamientos laterales	Alta densidad (Vivienda, turismo, mixto): Si el inmueble vecino tiene asentamientos laterales, el nuevo proyecto deberá conservar el asentamiento lateral con un mínimo de 5 metros lineales.
	Media Densidad (Vivienda, turismo, mixto): Si el inmueble vecino tiene asentamientos laterales, el nuevo proyecto deberá conservar el asentamiento lateral con un mínimo de 4 metros lineales.
	Baja Densidad (Vivienda, turismo, mixto): Si el inmueble vecino tiene asentamientos laterales, el nuevo proyecto deberá conservar el asentamiento lateral con un mínimo de 2 metros lineales.
	Si el inmueble vecino no posee asentamientos laterales, el proyecto podrán tener tipología continua, de forma que no tendrá obligación de proponer asentamientos laterales.
	Para el primer piso y los pisos de las plataformas de estacionamientos no se exigen asentamientos laterales.
Sistemas de Suministro y ventilación (patios internos)	Todos los espacios internos de los nuevos proyectos deberán tener como mínimo dos fachadas diferentes, de forma que se garantice la ventilación cruzada de los espacios interiores de los inmuebles.
	Para los proyectos de tipología continua se deberán contemplar patios interiores. El lado de menor longitud deberá ser de mínimo 3 metros lineales.
	Para los proyectos de tipología aislada no se exigen patios internos.

Calle 15 #1C - 54, Edificio Pevesca
4209600 ext: 1385
planeacion@santamarta.gov.co

@SantaMartaDTCH



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

22 DIC. 2022

-- 4130

SANTA MARTA
El cambio es imperable

Asiamiento frontal	<p>Alta densidad: 5 metros lineales. Medio densidad: 5 metros lineales. Baja densidad: 3 metros lineales.</p> <p>El espacio del antejardín es considerado espacio privado afecto al uso público y deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estar a nivel del andén 2. Estar abierto y sin cerramientos 3. No podrá destinarse área del espacio privado afecto al uso público para estacionamientos privados o de visitantes 4. Las rampas de acceso o bahías de entrada deberán resolverse en el interior del área privada del predio, no podrá iniciarse en el espacio privado afecto al uso público. <p>Sobre el espacio privado afecto al uso público resultado de este asiamiento, se podrán hacer los siguientes volados en alta densidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En los pisos superiores a la plataforma podrán hacerse balcones con volados de 2.5 metros lineales como máximo. En ningún caso estos volados podrán estar sobre el espacio público. <p>Sobre el espacio privado afecto al uso público resultado de este asiamiento, se podrán hacer los siguientes volados en densidad media:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se podrán construir áreas de acceso o pérgolas sobre el espacio privado afecto al uso público 2. En los pisos superiores a la plataforma podrán hacerse volados de 1.2 metros lineales como máximo.
Asiamiento posterior	<p>Alta densidad: 5 metros lineales. Medio densidad: 4 metros lineales. Baja densidad: 3 metros lineales.</p>

En los primeros pisos y hasta el piso más alto de la plataforma de estacionamientos no se exigen retrocesos posteriores.

Normas prediales aplicables para el tratamiento urbanístico de consolidación. Las normas prediales corresponden a los mínimos de frente que deben tener los predios para acceder a la altura máxima. En los predios esquineros se define que el frente del predio será el lado más con mayor longitud:

Frente mínimo predial para proyectos de alta densidad	35 metros lineales
Frente mínimo predial para proyectos de densidad media	25 metros lineales
Frente mínimo predial para proyectos en zonas de interés turístico de densidad alta	35 metros lineales
Frente mínimo predial para proyectos en zonas de interés turístico de densidad alta y segunda línea de playa	40 metros lineales
Frente mínimo predial para proyectos de interés turístico de media	25 metros lineales

Norma para estacionamientos aplicables para el tratamiento urbanístico de consolidación. Este plan sólo reglamenta el máximo número de estacionamientos para los proyectos. No hay un mínimo establecido. El área del estacionamiento subterráneo será el área máxima de ocupación y su ubicación debe obedecer a los retiros descritos en el estacionamiento:

Obligación mínima de estacionamientos	No se exige un número mínimo de estacionamientos
Máximo de estacionamientos por unidad vivienda con áreas menores a 120 m ²	1 por vivienda

Calle 15 #1C - 54, Edificio Prevesco
4209600 ext: 1385
planeacion@santamarta.gov.co
Tel: 095 380 000 - 1

@SantaMartaDTCH
www.santamarta.gov.co



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
 Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
 RAA. 12556670. RNA 1938

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN 22 DIC. 2022

4130 **SANTA MARTA**
 El cambio es imparable

Mínimos prediales para proyectos de vivienda y mínimo VIS VIP aplicables para el tratamiento urbanístico de consolidación:

Unidad mínima de vivienda de interés social y/o prioritario	45 metros cuadrados vendibles
Unidad mínima predial para proyectos de vivienda	50 metros cuadrados

La mitigación del cambio climático hace necesaria la disminución del consumo de energías fósiles, reutilización y disminución del consumo de agua potable, implementación de medidas arquitectónicas para adaptarse al aumento en el nivel del mar y medidas con confort climático.

Para acceder a la edificabilidad adicional producto de la adaptación al cambio climático se podrá sumar un máximo 42 puntos, para cada tipo de producto inmobiliario se debe sumar un mínimo de la siguiente manera:

SMMMLV	Aplican las siguientes medidas:
Precio tipo VIP	30 0 puntos (No aplica)
Precio tope VIS	135 Mínimo 18 puntos (sin excepción de las)

En el Link <https://www.santamarta.gov.co/ordenamiento-territorial/plan-de-ordenamiento-territorial-2022> puede acceder a la información completa sobre el Plan de ordenamiento territorial "POT 500 AÑOS".

Se suministra esta información a solicitud de MULTIDESARROLLO URBANOS SAS, y las partes interesadas en relación al oficio con radicado 7443 para los fines que considere pertinentes el interesado.

Jose Llanoster
LLANOSTER TEJEDA ESCOBAR
 Secretario de Planeación Distrital

Proyecto	Maria Famede Santo Rosas	Contribuyente	
Revisor	Orlando Pardo Bermudez Garcia	Directo de Planeación Socioeconómica y del Territorio	<i>[Firma]</i>

Calle 15 #1C - 54, Edificio Pevesco
 4209600 ext: 1385
 planeacion@santamarta.gov.co

3.7 COMENTARIOS GENERALES

La norma del predio Consolidación densidad baja se permite edificaciones de 2 Pisos.

Tipología	Unidades (módulos de viviendas o locales)	Pisos sin estímulo (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezanines, subterráneos y/o mezanines)	Pisos con norma de adaptación al cambio climático (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezanines, subterráneos y/o mezanines)	Ocupación área útil	Edificabilidad	
Línea de playa						
Densidad media	Multifamiliar - uso mixto	250	0	15	0.7	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima
Densidad media	Unifamiliar o bifamiliar	150	4	No aplica	0.75	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima
Densidad baja	unifamiliar	100	2	No aplica	0.75	Resultado del índice de ocupación y la altura máxima

Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
 E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –Proyecto Residencial

Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo". Donde la construcción no se valora por ser es absorbidas en valor obtenido en la metodología.

En la Ley 388 de 1997 y en los decretos 564 del 2.006 y 1469 del 30 de Abril de 2.010, se fijan las pautas y se establecen las sanciones para las construcciones que se adelanten sin licencia o que incumplan con la misma. En este caso, el inmueble bajo la norma vigente no excede los índices de ocupación y construcción permitidos.

El área que se avalúa corresponde a la susceptible de legalizar bajos las nuevas normas de edificabilidad vigentes.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

3.8 AREA CONSTRUIDA

No aplica

3.9 TIPO DE EDIFICACIÓN

No Aplica.

3.10 SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

El Sector con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, gas, energía eléctrica, telefonía e internet.

3.11 EDAD DE LA EDIFICACIÓN

No Aplica

3.12 ESTADO DE CONSERVACIÓN

No Aplica

3.13 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS

No Aplica

3.14 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.

No Aplica



3.15 DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS

No Aplica

3.16 EQUIPAMIENTO ESPECIAL

- No presenta

4 ASPECTO ECONOMICO

4.2 ACTIVIDAD ECONOMICA

Sector de la ciudad caracterizado por el uso mixto: donde se observan Viviendas unifamiliares, multifamiliares, conjuntos residenciales, almacenes de cadena, locales comerciales en general, estaciones de servicio, entre otros.

4.3 MERCADO EN EL SECTOR

OFERTA:

Alto para inmuebles de uso residencial, por su sobre uno de los ejes de gran importancia en el distrito de Santa Marta. vías principales.

DEMANDA:

Tanto la oferta como la demanda se consideran altas debido a su localización a dos importantes vías, y el desarrollo urbanístico de la zona

VALORIZACIÓN:

Positivo dado a la excelente ubicación en un sector de un gran desarrollo residencial en la ciudad

5 COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes del predio expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de



tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Por las características de mayor y mejor uso del predio, por norma urbanística permite edificaciones de dos pisos

Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –Proyecto Residencial

SOBRE EL VALOR

- El valor comercial asignado al lote de terreno, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos suministrados por el interesado.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico ni el uso específico que se desarrolla dentro del inmueble.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- El corresponder a un inmueble diseñado específicamente para el uso residencial; construcción que cuenta con algunas especificaciones especiales en lo que se refiere a instalaciones
- Por las características de mayor y mejor uso del predio, por norma urbanística cumple con las especificaciones para construcción de viviendas con altura de dos (2) pisos lo mismo áreas y medidas de frente, por tal motivo la metodología recomendó para la valorización del presente avalúo y ajustado a la normatividad:

Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –Proyecto Residencial

6 METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Respecto a las metodologías valuatorias, se tendrán en cuenta las normas internacionales IVS respecto a los tres enfoques reconocidos por éstas. Adicionalmente el presente avalúo se desarrolla además con base en la aplicación de las normas técnicas sectoriales publicadas por el Registro Nacional de Valuadores de Fedelonjas, e igualmente en su aplicación; la Resolución Reglamentaria



No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico.

Para efectos del presente avalúo y luego de analizar y depurar cada una de las ofertas que se tuvieron en cuenta para determinar el valor razonable del bien inmueble el nivel de jerarquía del valor razonable se ajusta, dado a que las ofertas tomadas en cuenta poseen características similares, y fueron observados exteriormente.

Para la estimación del valor del inmueble, en primera instancia se utilizó El **enfoque de comparación** que proporciona una indicación de valor comparando el inmueble con otros similares o idénticos. Y para su aplicación se utilizó **Método de Comparación** mediante factores de homogenización, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a los objeto de avalúo. Para determinar el valor del metro cuadrado de apartamentos con características parecidas proyectada al inmueble en estudio

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien (concretamente del componente Terreno), a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de predios ubicados en el mismo sector y en sectores comparables. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área de lotes, distancia a ejes viales, ubicación específica, característica de los mismos, forma, disposición, topografía, normatividad, potencialidad de usos y alturas, entre otros.

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de inmuebles (Apartamentos) de alguna manera comparables en el mismo sector de localización, sobre vías principales, y sobre las vías aledañas al interior del sector, estos inmuebles presentan especificaciones similares al proyecto residencial proyectado.

Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –Proyecto Residencial

“Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.

Para determinar el valor del suelo según su potencial de desarrollo como está en el acuerdo 021 del 5 de junio del 2016 debemos aplicar el Método Residual sugerido en la resolución IGAC 620 de 2008



y en las normas nacionales e internacionales para valoración de predios brutos que obtienen norma nueva. Este método exige determinar el valor de ventas de las unidades resultantes y calcular los costos directos e indirectos quedando un margen para la utilidad y las ventas. Esta técnica se denomina Residual Estático por tratamiento deductivo.

La Resolución 620 del 2008 dice en su Art, 4 lo siguiente:

Artículo 4o. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalué la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Para el presente informe se trabajará con el mayor y mejor uso del predio, según normas urbanística del Predio.

Valores de construcción de casas de dos pisos, en estrato tres (3). Tomado de mercado en la zona



Oferta 1.

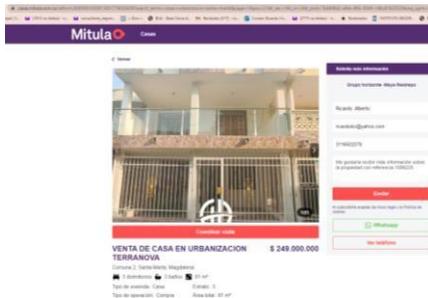
https://casas.mitula.com.co/adform/0000007390015655034001010?page=2&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pv id=46b28f8a-a236-4eff-9712-60025fdb63d&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=



VENTA DE CASA DOS NIVELES EN LA URBANIZACION LOS NOGALES 2 Contacto: 3162778168 Santa Marta, Magdalena 3 dormitorios 3 baños 120 m² Tipo de vivienda: Casa Estrato: 3 Tipo de operación: Compra Área total: 120 m² Hace 2 días, 5 horas - Publicado por Grupo horizonte -Maye Restrepo \$ 270.000.000 Descripción Casa en la urbanización los Nogales 2 Sector Curinca Primer Nivel : Terraza enrejada Parquadero Sala de Star Sala Comedor Cocina Baño : 1 Patio / zona de labores Segundo Nivel : Habitaciones : 3 (todas con closet la principal con baño) Baños : 2 Estudio Terraza / Balcón Área de lote : 72.20

Oferta 2.

<https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/apartamento/9733739-en-venta>



VENTA DE CASA DOS NIVELES EN LA URBANIZACION LOS NOGALES 2 Contacto: 3162778168 Santa Marta, Magdalena 3 dormitorios 3 baños 120 m² Tipo de vivienda: Casa Estrato: 3 Tipo de operación: Compra Área total: 120 m² Hace 2 días, 5 horas - Publicado por Grupo horizonte -Maye Restrepo \$ 270.000.000 Descripción Casa en la urbanización los Nogales 2 Sector Curinca Primer Nivel : Terraza enrejada Parquadero Sala de Star Sala Comedor Cocina Baño : 1 Patio / zona de labores Segundo Nivel : Habitaciones : 3 (todas con closet la principal con baño) Baños : 2 Estudio Terraza / Balcón Área de lote : 72.20



Oferta 3.

LUZ MARINA 3245968585 Constructora



CEDRY ALBERTO CALDERON TORRES (Compro) URBANIZACION SAN ANTONIO LOTE 7 CASA 7 ETAPA 1A
MEDIANERA Lote de Terreno 80.88 mts \$ 830,000 Área construida 100.59 \$ 1,750,000 Total: \$ 243.162.900.
LUZ MARINA

Oferta 4.

LUZ MARINA 3245968585 Constructora



Lote de Terreno 80.88 mts \$ 850,000 Área construida 100.59 \$ 1,791,900 Total: \$ 248.995.221 MARIA
ANGELICA 3168676894 Constructora

Oferta 5.

Compro Tatiana Fernandez Villegas



Valor \$260.000.000,00 Área construida 94.37, área terreno 88.32 m2 3 habitaciones tres baños,
parqueo 2 carros Sala comedor cocina, labores patio. Ubicada en la Calle 45 A # 29C – 45 casa 19 Villas
de Andalucía. Santa Marta



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670-5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

Homogenización de ofertas, para determinar el valor vendible del metro cuadrado.

PARA INMUEBLES NO RPH											
No.	Dirección	Fuente	Observaciones	Características	Valor Pedido	Área Const	Fac Ubicación	Fac Área	Fac Negociación	Valor Final	Vr M²
1	Urbanización Los Nogales Santa Marta	https://casas.mitula.com.co/adfom/0000007390015655034001010?page=2&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=46b28f8a-a236-4eff-9712-60025fdb63d&req_sgmt=REVTS1-RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	Viviendas en en sector de dos pisos	3 alcóas 3 baños	\$ 270.000.000	104,00	1,00	1,00	0,97	\$ 261.900.000,00	\$ 2.518.269
2	Urbanización Los Nogales Santa Marta	https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/apartamento/9733739-en-venta	Viviendas en en sector de dos pisos	3 alcóas 3 baños	\$ 270.000.000	104,00	1,00	1,00	0,97	\$ 261.900.000,00	\$ 2.518.269
3	Urbanización San Antonio Santa Marta	LUZ MARINA 3245968585 Constructora	Viviendas en en sector de dos pisos	3 alcóas 3 baños	\$ 243.162.900	100,59	1,00	1,00	0,97	\$ 235.868.013,00	\$ 2.344.846
4	Urbanización San Antonio Santa Marta	LUZ MARINA 3245968585 Constructora	Viviendas en en sector de dos pisos	3 alcóas 3 baños	\$ 248.995.221	100,59	1,00	1,00	0,97	\$ 241.525.364,37	\$ 2.401.087
5	Urbanización Villas de Andalucía. Santa Marta _ Magdalena	Compro Tatiana Fernandez Villegas	Viviendas en en sector de dos pisos	3 alcóas 3 baños	\$ 260.000.000	94,37	1,00	1,00	0,97	\$ 252.200.000,00	\$ 2.672.459
										Media	\$ 2.490.986
										Desviación	\$ 126.353
										Lim Superior	\$ 2.617.339
										Lim Inferior	\$ 2.364.633
										Coef. Correlac	5,07%

Media	\$ 2.490.986
Desviación	\$ 126.353
Lim Superior	\$ 2.617.339
Lim Inferior	\$ 2.364.633
Coef. Correlac	5,07%

La muestra nos dio inferior (+7,5%), es una muestra fiable que la obtenida originalmente, tomando de la media aritmética de las ofertas. Se estima como valor por metro cuadrado de ventas **\$2.500.000,00** redondeando su valor



- **Conclusión estudio de mercado**

1. A partir de los datos obtenidos se puede evidenciar la influencia que ejerce la normatividad urbanística en el valor del suelo observado.
2. Para la estimación del valor del componente construcción se utilizó **El enfoque de costo** que proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo, más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción (definición de las normas de valuación internacional IVS).



Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –Proyecto Residencial



Construcción de 26 viviendas de dos pisos

POTENCIAL DE DESARROLLO VIVIENDA	
AREA BRUTA	2.666,32
AFECTACION	0,00
AREA NETA URBANIZABLE	1.999,74
AREA UTIL	1.999,74
AREA DESARROLLO VIVIENDA	2.453,62
INDICE DE OCUPACION	0,75
AREA DE OCUPACION	1.999,74
ALTURA PROPUESTA	2,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA	2.453,62
CIRCULACIONES INTERIOR 0 %	0,00
AREA TOTAL VENDIBLE VIVIENDA	2.453,62



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670-5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

ESTRUCTURA DE COSTOS

AREA TERRENO A DESARROLLAR		2.666,32	
AREA TOTAL CONSTRUIDA (2 PISOS)		2.453,62	
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA (2 PISOS)		2.453,62	
AREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS			
AREA VENDIBLE VIVIENDA		2.453,62	
ÁREA VENDIBLE PARQUEADEROS		690,00	
AREA TOTAL VENDIBLE		2.453,62	
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE VIVIENDA		\$2.500.000	
VALOR GARAJE POR M2		\$0	
TOTAL VENTAS (VIVIENDA + GARAJES)		\$6.134.050.000	
TOTAL VENTAS		\$6.134.050.000	100,00%
COSTOS			
DIRECTOS			
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION VIVIENDA		\$1.500.000	
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS VIVIENDA		\$3.680.430.000	60,00%
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS PARQUEADERO		\$621.000.000	10,12%
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$4.301.430.000	70,12%
INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0,40% C.D	\$17.205.720	
SEGUROS	0,15% C.D	\$6.452.145	
IMPUESTOS	0,10% C.D	\$4.301.430	
HONORARIOS			
GERENCIA DE OBRA	3,00% C.D	\$129.042.900	
DISEÑO	0,15% C.D	\$6.452.145	
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25% C.D	\$10.753.575	
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15% C.D	\$6.452.145	
DISEÑO ELECTRICO	0,15% C.D	\$6.452.145	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	4,00% VTAS	\$245.362.000	
NOTARIALES	2,00% VTAS	\$122.681.000	
FINANCIEROS	5,00% VTAS	\$306.702.500	
TOTAL INDIRECTOS	20,04% C.D.	\$861.857.705	14,05%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION		\$5.163.287.705	84,17%
UTILIDAD Y LOTE		-\$970.762.295	-15,83%
UTILIDAD		\$981.448.000	16,00%
LOTE		\$1.952.210.295	31,83%
VALOR METRO CUADRADO		\$732.174	

Valor adoptado \$732.000.00 para el componente terreno



*Ricardo Alberto
Vivas Guerrero*

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

7 VALOR COMERCIAL

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados, del sector y del interesado; y teniendo en cuenta además las anteriores consideraciones especiales, se estima su valor comercial, como ya se ha discriminado por los métodos utilizados: Método Estático Residual o de Potencial de Desarrollo –Proyecto Residencial

Consideramos que, este es el valor más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de predio y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma.



AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO SECTOR SANTA CRUZ DE CURINCA MAMATOCO LOTE Nro. 4B.

MUNICIPIO SANTA MARTA D.T.C.H. DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
AREA DE TERRENO	2.666,32	\$732.000,00	\$1.951.746.240,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$1.951.746.240,00

SON: MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$1.951.746.240,00)

Nota 1: El área de terreno se tomó las contenidas en documentos suministrados.

Nota 2: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método. De acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 3: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o del solicitante del estudio.

Atentamente,

ARQ. RICARDO A. VIVAS GUERRERO.

Visita Técnica - Valuador

R.N.A 1938 (Fedelonjas)

Santa Marta, enero 30 de 2023.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

<p>VÍA DE ACCESO</p> 	<p>VIA DE ACCESO</p> 
<p>ENTORNO</p> 	<p>ENTORNO</p> 
<p>LOTE 4B</p> 	<p>ENTORNO</p> 



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670-5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938





*Ricardo Alberto
Vivas Guerrero*

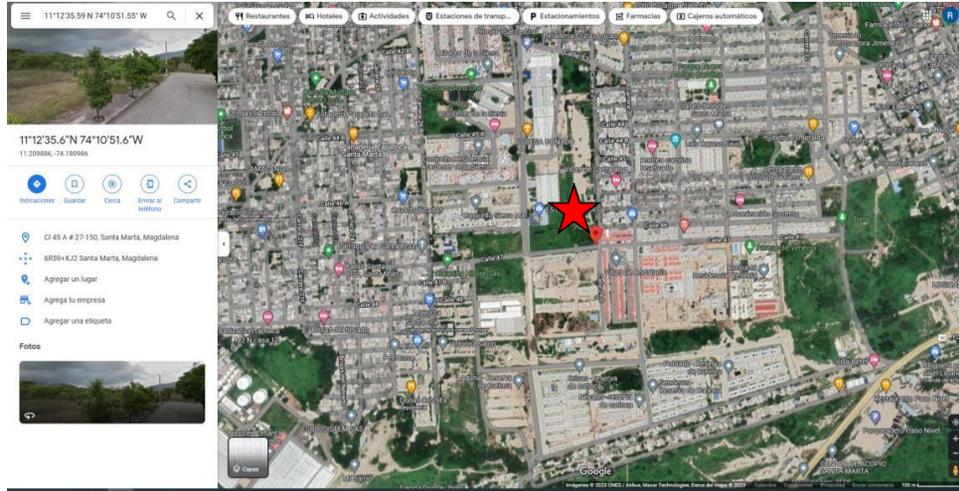
NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

ANEXO CARTOGRAFIA MAPA GENERAL DE LOCALIZACION



Fuente: google.es/maps

MAPA GENERAL DE LOCALIZACIÓN - CARTOGRAFIA



Fuente: google.es/maps

Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



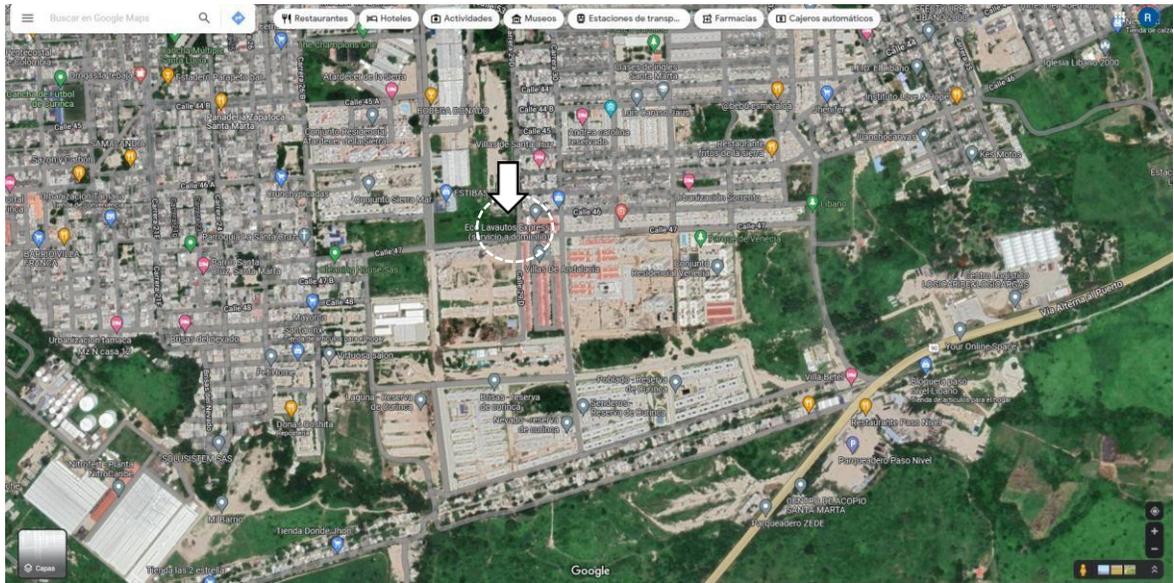
Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

RAA AVAL12556670.



PIN de Validación: b5070aa9



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12556670, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12556670.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



PIN de Validación: b5070aa9



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



PIN de Validación: b5070aa9



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



PIN de Validación: b5070aa9



Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código URB-0037, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0029, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0114, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CALLE 39 # 65 -115 VILLATOLED0
Teléfono: 3116502078
Correo Electrónico: ricardovivasavaluos@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raiz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Página 4 de 5



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670-5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



PIN de Validación: b5070aa9



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12556670.

El(la) señor(a) RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5070aa9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670-5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.556.670 expedida en ciudad de Santa Marta, identificado con el registro abierto avaluadores AVAL 12556670 expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: CL 39 # 65 – 115 Conjunto Residencial Villa Toledo Mz F Casa 4 Santa Marta
Departamento: Magdalena
Número de teléfono: 035-4363717
Celular: 3116502078
Correo electrónico: ricardodci@yahoo.com – ricardovivasavaluos@gmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Arquitecto – Avaluador: de bienes Urbanos, Rurales, Especiales. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA, diploma, Especializaciones, Seminarios, Cursos, Talleres
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
<i>Ninguno</i>	

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	RAD. # O.2015-00344-00 JUNIO 2017	PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR NEIL EDUARDO BUSTAMANTE SANCHEZ CONTRA RITA CECILIA FERNANDEZ IBAÑEZ	Valoración Inmueble y mejoras realizadas en el mismo
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL	RAD. 2011-00088-00	EXPROPIACIÓN SEGUIDO POR EL	VALORACIÓN DEL INMUEBLE DAÑO

Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670-5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

CIRCUITO. SANTA MARTA D.T.C.H. MAGDALENA, SEPTIEMBRE DE 2016		DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA CONTRA CARMEN JULIA ALBARRACIN Y JUAN DE DIOS CARO CASTIBLANCO	EMERGENTE LUCRO CESATE
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUODEL CIRCUITO DE SABANALARGA, AUDIENCIA DE QUE TRATA EL 373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	RAD.2018-0036-00	373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	VALORACIÓN SERVIDUMBRES
JUZGADO I CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA,	PROCESO # 2018-0089. 14 DE MARZO 2019	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO
AUDIENCIA SALA # 32 EDIFICIO HERNADO MORALES. BOGOTA, PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN. 14 DE ABRIL 2019. PROCESO No. 2017-625 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO. BOGOTA	PROCESO No. 2017-625	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN.	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

7.

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
-----------------------------	------------------------	--------	------



**Ricardo Alberto
Vivas Guerrero**

NIT: 12556670-5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	RAD. # O.2015-00344-00 JUNIO 2017	PROCESO ORDINARIO SEGUIDO POR NEIL EDUARDO BUSTAMANTE SANCHEZ CONTRA RITA CECILIA FERNANDEZ IBAÑEZ	Valoración Inmueble y mejoras realizadas en el mismo
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. SANTA MARTA D.T.C.H. MAGDALENA, SEPTIEMBRE DE 2016	RAD. 2011-00088-00	EXPROPIACIÓN SEGUIDO POR EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA CONTRA CARMEN JULIA ALBARRACIN Y JUAN DE DIOS CARO CASTIBLANCO	VALORACIÓN DEL INMUEBLE DAÑO EMERGENTE LUCRO CESATE
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUODEL CIRCUITO DE SABANALARGA, AUDIENCIA DE QUE TRATA EL 373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	RAD.2018 -0036-00	373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	VALORACIÓN SERVIDUMBRES ELECTRICAS
JUZGADO I CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA,	PROCESO # 2018-0089. 14 DE MARZO 2019	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO
AUDIENCIA SALA # 32 EDIFICIO HERNADO MORALES. BOGOTA, PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN. 14 DE ABRIL 2019.	PROCESO No. 2017-625	PROCESO RECURSO DE REPOSICIÓN.	VALORACIÓN INMUEBLE URBANO



**Ricardo Alberto
Vivas Guerrero**

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

PROCESO No. 2017-625 JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO. BOGOTA			
AUDIENCIA JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA DE FECHA 01 DE DICIEMBRE 2022 RAD. No. 2016-00214	PROCESO RAD. No. 2016-00214 Diciembre 2022	SUSTENTACION DICTAMEN PERICIAL	VALORACIÓN INMUEBLE RURAL SERVIDUMBRE ELECTRICA

8. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO X

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO X

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO X

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO X

5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO X

6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO X

7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO X

8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO X

9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO X

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO X

Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO X
9. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de Método de mercado y método de reposición que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
10. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
11. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado: Certificado de tradición, escritura pública, normatividad

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA Y DIPLOMAS

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento. Atentamente,

Ricardo Alberto Vivas Guerrero

Arquitecto. C.C. No 12.556670 de Santa Marta

RAA AVAL-12.556670 expedida por ANA - RNA 1938 FEDELONJAS

Tel: (5) 4350097 Cel. 3116502078 -3015010725

WhatsApp: (57) 3116502078

E-mail: ricardovivasavaluos@gmail.com

E-mail: ricardodci@yahoo.com

Santa Marta – Magdalena



*Ricardo Alberto
Vivas Guerrero*

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938





Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938





Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras Civiles
Consultoría - Interventoría - Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



República de Colombia

El Ministerio de Educación Nacional
y en su nombre,

La Universidad Autónoma del Caribe

Con Presencia de la Universidad en la Organización del Departamento del Atlántico, en virtud del Decreto de 1974 de la Ley 100, expedida por el Congreso de la República, el 20 de Septiembre de 1974, y el Decreto de 1975, expedido por el Congreso de la República, el 20 de Septiembre de 1975.

Representada por el Rector, el Consejo Directivo, el Decano y los profesores de su Postgrado en

Especialización en Gerencia de Obras

Resolución por Decreto No. 28941 del 22 de Septiembre de 1974 del Consejo Directivo de la Universidad

En atención a que

Ricardo Alberto Vivas Guerrero
C. C. 12 556 670 de Santa Marta - Magdalena

ha hecho los estudios reglamentarios, le confiere el título de

Especialista en Gerencia de Obras

En fe de la presente, le expedimos el presente Diploma que firmamos y sellamos con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla a 29 de Mayo de 1992

El Rector
Presidente del Consejo Directivo

El Decano de la Facultad

El Director Académico

El Director de Postgrado

Registrado en el Libro de Actas de Gr.
No. 1 de 1992 de 19

Secretaría General



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com



Ricardo Alberto Vivas Guerrero

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938





**Ricardo Alberto
Vivas Guerrero**

NIT: 12556670 - 5

Arquitecto

Diseño - Construcción - Obras
Civiles
Consultoría - Interventoría -
Proyectos

Avalúos: Urbano - Rural - Especiales
RAA. 12556670. RNA 1938



Santa Marta: Calle 39 No 165 – 115 Teléfono: 095-4363717. Celular: 3116502078 - 3242085044
E-Mail: ricardodci@yahoo.com - ricardovivasavaluos@gmail.com