



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

Santa Marta, Abril 28 de 2021

Señor
CARLOS JOSE DANGOND FERNANDEZ DE CASTRO
Ciudad.

Referencia: Avalúo técnico Lote # 2 AGUA COCA ubicado en la zona Sur de
Ciénaga, Magdalena

Estimados señores:

Por medio de la presente estamos enviando AVALÚO TÉCNICO, bajo estándares
de VALOR RAZONABLE.

Atentamente,

SAMUEL LINERO D.
RAA 12.553.413
RNA 1598



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

*Recibido
4-12-2021
[Signature]*

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Prestación de Servicio 100120001

4

1
6-7-1

1
6-7-1



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

AVALÚO TÉCNICO

**BAJO ESTÁNDARES DE VALOR RAZONABLE CON ENFOQUE DEL METODO
DE MERCADO Y RESIDUAL SEGÚN MARGEN CONSTRUCTOR.**

**LOTE # 2 AGUA COCA
UBICADO EN LA ZONA SUR
CIENAGA, MAGDALENA**

PROPIETARIO:

CARLOS JOSE DANGOND FERNANDEZ DE CASTRO

Santa Marta, Abril 28 de 2021



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Personero Jurídico 10722961

Señor
JUEZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE CIENAGA
Despacho

REF.: PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN, de una franja de terreno de **DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (12.838,25 M2)**, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado **"LOTE SECTOR SUR CIÉNAGA"** ubicado en municipio de Ciénaga departamento del Magdalena, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **222-42899** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga- Magdalena

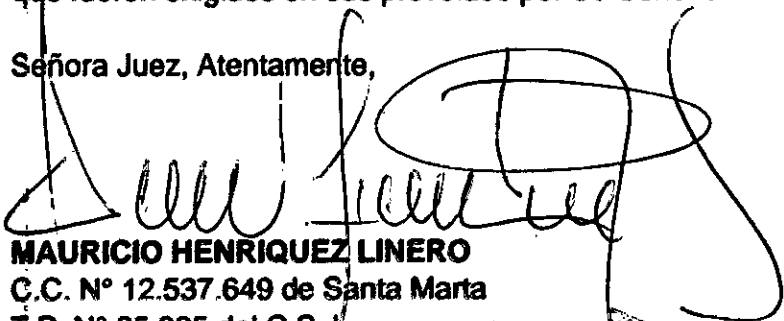
DDANTE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS -INVIAS-
DDADO: CARLOS JOSE DANGOND FDEZ DE CASTRO
RAD.: 47189315300120210002400

OSVALDO MAURICIO HENRIQUEZ LINERO, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Santa Marta, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. N° 12.537.649 de Santa Marta, y T.P. N° 25.895 del C.S.J. obrando en nombre y representación de **CARLOS JOSE DANGOND FERNANDEZ DE CASTRO**, conforme consta en el poder que adjunto a este proceso; con el debido respeto acudo a usted para, adjuntar en físico y debidamente suscrito por su autor, **SAMUEL LINERO DIAZ GRANADOS**, como miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa marta y el Magdalena el **AVALUO** del predio objeto de este litigio,

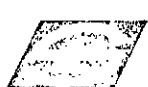
Todo ello con el propósito en sobre abundar en prueba, ya que el referido avalúo fue presentado al contestar la demanda de manera virtual debidamente suscrito por su autor y avalado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y el Magdalena.

También obran en el proceso de manera virtual y física la totalidad de los soportes que fueron exigidos en sus proveidos por Su Señoría.

Señora Juez, Atentamente,


MAURICIO HENRIQUEZ LINERO
C.C. N° 12.537.649 de Santa Marta
T.P. N° 25.895 del C.S.J.

Quince
7-12-2021
Mauricio

		Centro de Soluciones
		070050
El documento que conforma el presente envío fue digitalizado y autorizado por el Inmueble de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.		
El interesado en el presente documento de responsabilidad es el propietario de la propiedad de la que se trata en la presente, la cual se encuentra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.		
No. 9143613778.		
Tipo	Número de Documento	
☒ Notificaciones		
☒ Citaciones		
☒ Otros		
☒ Legales	1	32
Los datos son correctos y verificados.		

[illegible]



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RESULTADO DEL AVALÚO
LOTE # 2 AGUA COCA
UBICADO EN LA ZONA SUR
CIENAGA

DEPARTAMENTO DE MAGDALENA.

VALOR DEL INMUEBLE - SEGUN ENFOQUE DEL METODO DE MERCADO Y
RESIDUAL SEGÚN MARGEN CONSTRUCTOR

DESCRIPCION	AREA - m ²	VALOR /\$m ²	VALOR TOTAL (\$)
ZONA OCUPADA VIA	12.838,25	22.046,90	283.043.614
LOTE REMANENTE ZONA NORTE	27.161,75	46.801,76	1.271.217.705
VALOR TOTAL INMUEBLE			1.554.261.319

SON: MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS
SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS M.L.

1.1 VALOR APLICABLE AL SUELO Y LA CONSTRUCCION SEGUN ENFOQUE DEL
METODO DE MERCADO Y RESIDUAL SEGÚN MARGEN CONSTRUCTOR

DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO:

DESCRIPCION	VALOR (\$)
Valor aplicable a la tierra	1.554.261.319
Valor aplicable a la construccion	0
VALOR TOTAL INMUEBLE	1.554.261.319

EL VALOR RAZONABLE para este inmueble es el obtenido **SEGUN ENFOQUE DEL**
METODO DE MERCADO Y RESIDUAL SEGÚN MARGEN CONSTRUCTOR, dado
que es el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar en condiciones normales.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Perteneciente a la Junta de Regulación



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

CONTENIDO

- 1. GENERALES**
 - 1.1 Solicitante
 - 1.2 Documento de identificación
 - 1.3 Objeto de la valuación
 - 1.4 Destinatario de la valuación
 - 1.5 Responsabilidad del evaluador
 - 1.6 Fecha de visita
 - 1.7 Fecha del informe
 - 1.8 Tipo de valor
 - 1.9 Derechos de propiedad
- 2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
 - 2.1 País
 - 2.2 Departamento
 - 2.3 Municipio
 - 2.4 Dirección
 - 2.5 Sector
 - 2.6 Información del Sector
 - 2.6.1 Localización
 - 2.6.2 Servicios Públicos
 - 2.6.3 Usos predominantes en el Sector
 - 2.6.4 Normatividad del Sector
 - 2.6.5 Vías de acceso al sector
 - 2.6.6 Amoblamiento Urbano
 - 2.6.7 Estrato Socioeconómico
 - 2.6.8 Legalidad de la Urbanización
 - 2.6.9 Topografía del sector
 - 2.6.10 Servicio de Transporte Público
 - 2.6.11 Edificaciones importantes del sector
 - 2.7 Información del Bien Inmueble
 - 2.7.1 Tipo de bien inmueble
 - 2.7.2 Uso actual
 - 2.7.3 Ubicación
 - 2.7.4 Terreno
 - 2.7.5 Construcción
- 3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURIDICAS**
 - 3.1 Matricula Inmobiliaria
 - 3.2 Escritura de propiedad
 - 3.3 Cedula Catastral
 - 3.4 Chip



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Fundación Jurídica 2019/001



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena.

- 3.5 Licencia de Construcción
- 3.6 Régimen de Propiedad Horizontal
- 3.7 Coeficientes de Copropiedad

4. ALCANCE DEL TRABAJO

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 5.1 Problemas de Estabilidad de Suelos
- 5.2 Impacto ambiental y condiciones de Salubridad
- 5.3 Servidumbres, Cesiones y Afectaciones viales
- 5.4 Seguridad
- 5.5 Problemáticas Socioeconómicas

6. HIPÓTESIS ESPECIALES

7. METODOLOGÍA, INFORMACIÓN Y DATOS

- 7.1 Metodología
- 7.2 Justificación de la Metodología
- 7.3 Memorias de Calculo
- 7.4 Comportamiento de la oferta y la demanda
- 7.5 Perspectivas de valorización
- 7.6 Concepto de Garantía

8. VALUACIÓN

- 8.1 Valor del inmueble - bajo enfoque del método reposición para la construcción.
- 8.2 Valor aplicable al suelo según enfoque de mercado para el lote.

- 9. **CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**
- 10. **DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO**
- 11. **CERTIFICACIÓN PROFESIONAL**
- 12. **INDEPENDENCIA**
- 13. **ANEXOS**



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Permisos de Ejercicio 2020-2021



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

1. GENERALES:

1.1 SOLICITANTE:

El presente estudio fue solicitado por el Sr Carlos José Dangond Fernández
De Castro.

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:
C.C. 84.454.460

1.3 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Esta valuación tiene por objeto determinar el valor **RAZONABLE** del inmueble con fines comerciales.

1.4 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

Sr. Carlos José Dangond Fernández De Castro.

1.5 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no será responsable por aspecto de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad evaluada o al título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.

La propiedad es evaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.

El evaluador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo de valuación y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.6 FECHA DE VISITA

El inmueble materia de este avalúo fue visitado el día Abril 16 de 2021, por el perito Samuel Linero D., debidamente inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

1.7 FECHA DEL INFORME

Este informe se realiza con fecha Abril 28 de 2021



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Fundado en 1994



1.8 TIPO DE VALOR

El avalúo se refiere al **valor razonable** concepto clave de medición bajo IFRS, el cual está presente en todos los estándares de normatividad emitida por IASB, y citado recurrentemente en USGAAP; pilar fundamental en el entendimiento de medición de las normas internacionales.

Se entiende por **Valor Razonable**: "El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada (es decir, un precio de salida). **Fuente: IN8-NIIF 13.**

Ordenada se refiere a una transacción que supone una exposición al mercado para un periodo anterior a la fecha de medición para tener en cuenta las actividades de comercialización que son usuales y habituales para las transacciones que involucran estos activos o pasivos; no es una transacción forzada.

Esta transacción ordenada se complementa con las normas internacionales de avalúo, (IVSC) el cual lo define de la siguiente manera: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.9 DERECHOS DE PROPIEDAD

Se refiere este estudio a la apreciación de la totalidad de los derechos de propiedad sobre el inmueble, es decir, su titularidad, tenencia y goce del bien.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

2.1 PAÍS

Colombia

2.2 DEPARTAMENTO

Magdalena

2.3 MUNICIPIO

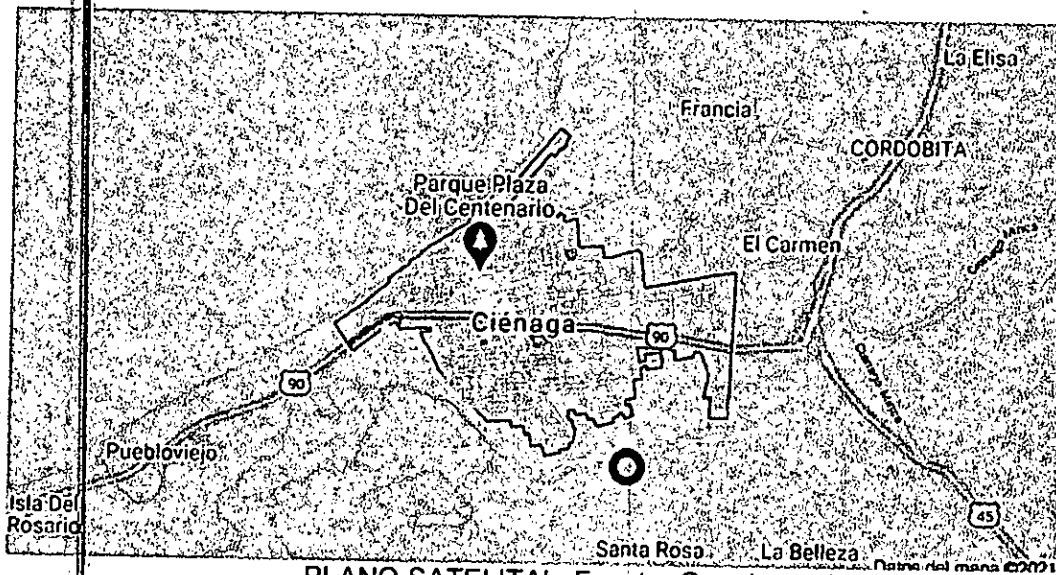
Ciénaga





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena.

2.4 DIRECCIÓN



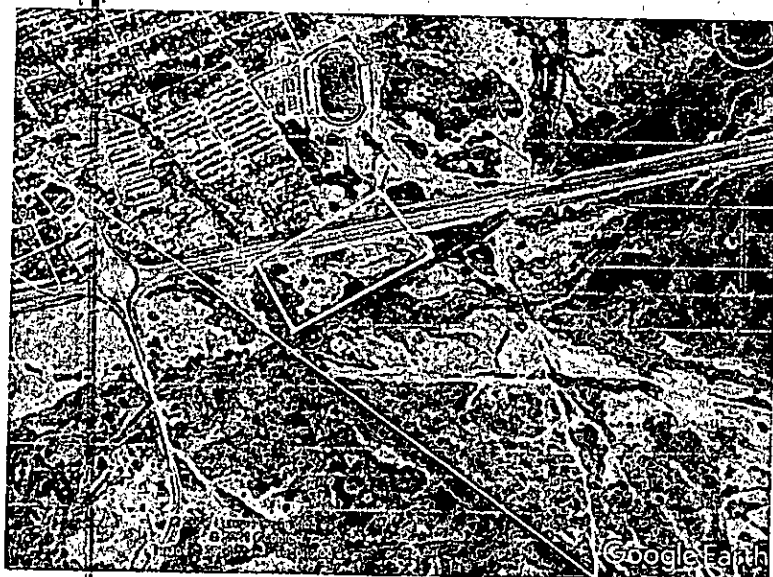
PLANO SATELITAL. Fuente: Google earth.

2.5 SECTOR

Zona Sur Ciénaga, sobre variante.

2.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.6.1 LOCALIZACIÓN



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena.

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Prestados a Jueces y Promotores



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

2.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR

El sector tiene disponible los servicios públicos de agua y alcantarillado, gas, energía y acueducto, al costado Norte de la variante, en el costado Sur no existe redes de servicios públicos.

2.6.3. USOS PREDOMINANTES EN EL SECTOR.

Vivienda de estrato 1 y 2, institucional, sede de la Policía nacional, estadio de Fútbol.

2.6.4. NORMA

Zona de expansión urbana del municipio de Ciénaga

2.6.5. VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR

Al inmueble se accede desde la carrera 13 vía que conduce al corregimiento de e Sevillano.

ELEMENTOS DE LAS VÍAS

Vías de acceso pavimentadas.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías principales se encuentran en buen estado.

2.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector no dispone de amueblamiento urbano, consistente en alumbrado público, señalización vial, aceras para peatones.

2.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El sector está catalogado como estrato 1.

2.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

Algunas de las urbanizaciones en donde se ubica el predio en estudio, se encuentra debidamente legalizada por parte de la oficina de planeación municipal, otras obedecen a procesos de ocupación irregular.

2.6.9. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector presenta una topografía plana.

2.6.10. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector no cuenta con servicio de transporte público convencional, en Ciénaga funcionan los bicitaxis y el mototaxismo.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Fundación Jurídica 20070401



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

TIPO DE TRANSPORTE:

El sector dispone de servicios de mototaxis y bicitaxis.

2.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En su entorno inmediato se encuentran el estadio de fútbol y la sede la Policía.

2.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

2.7.1 TIPO DE BIEN INMUEBLE

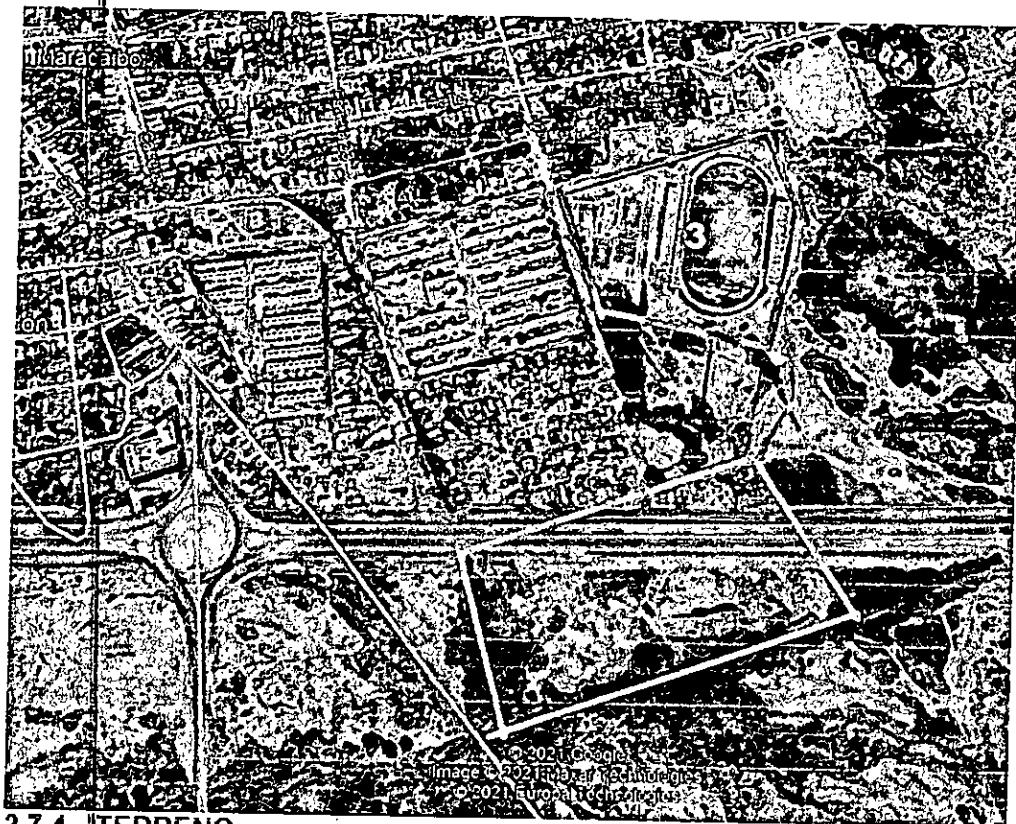
Lote

2.7.2 USO ACTUAL

Lote

2.7.3. UBICACIÓN

Medianero



2.7.4. TERRENO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Fundación Jurídica 1982



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

LINDEROS GENERALES DEL TERRENO

Ver Esc. N° 1479 Junio 23 del 2016 de la Notaria 2ª de Santa Marta

TOPOGRAFÍA

El predio se ubica en un terreno cuya topografía es plana

CERRAMIENTOS

No presenta cerramientos perimetrales.

FORMA

El inmueble posee forma regular.

SUPERFICIE

Las áreas de las construcciones fueron tomadas de información facilitada por el certificado de tradición y libertad, se da como correctos éstos datos y no se asume ninguna responsabilidad en caso de presentarse inconsistencias que pudieran conducir a errores en el cálculo de los valores promedios y totales del inmueble.

AREA LOTE: 40.000,00 M2

2.7.5 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

No existen construcciones en el predio.

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

3.1 MATRICULA INMOBILIARIA:

222 - 42899

3.2 ESCRITURAS DE PROPIEDAD:

Ver Esc. N° 1479 Junio 23 del 2016 de la Notaria 2ª de Santa Marta

3.3 CEDULA CATASTRAL

471890106 000000 197 0002 000000000

3.4 CHIP

No aplica.

3.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No aplica.

3.6 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (R.P.H.)

No aplica.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Pertenencia Jurídica 50720001



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena.

3.7 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

No aplica.

3. ALCANCE DEL TRABAJO:

El trabajo se limita a identificar el valor razonable

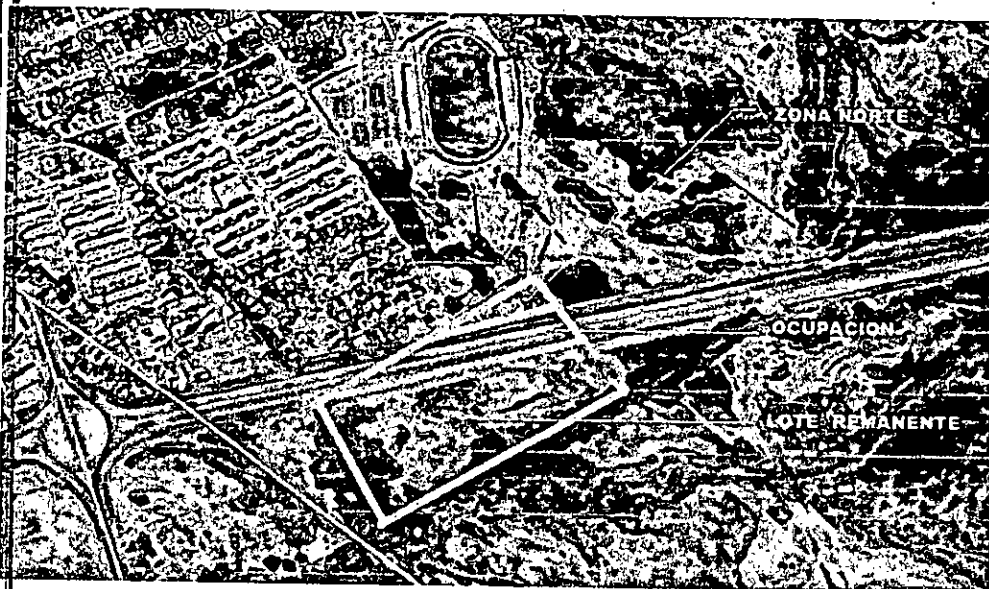
5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

El predio objeto del avalúo se encuentra atravesado en su lindero norte por la variante Ciénaga Barranquilla, en el presente estudio se estudiara las implicaciones de el paso de la vía para lo cual se define tres (3) zonas resultantes de esta afectación.

Zona Norte: resultante del paso de la vía.

Zona de vía : ocupación de vía

Zona Sur: Lote Remanente



5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por nosotros.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

INA
Instituto Nacional de
Avaluadores
Pertenencia Jurídica 80070401



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ

Santa Marta y Magdalena.

Se deja constancia que no se conoció estudio acerca de la calidad de los suelos del inmueble objeto del presente avalúo.

5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Se entiende por impacto ambiental el efecto que produce una acción sobre los distintos aspectos del medio ambiente ya sea positiva o negativa; para el presente avalúo no existe ninguna de ellos que afecten negativamente el inmueble analizado.

5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

En el predio se encontró el paso de la variante de Ciénaga, que afecta al lote en 12.828,35 M2.

5.4 SEGURIDAD

La zona en donde se ubica el inmueble en estudio no presenta problemas de Seguridad.

5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se conocieron.

6 HIPÓTESIS ESPECIALES

El predio objeto del estudio presenta las siguientes situaciones:

- Se encuentra atravesado por la variante Ciénaga _ Barranquillera.
- En su lindero Norte presenta una resultante del lote, que se encuentra con una ocupación irregular.
- El Lote remanente se encuentra en la parte Sur de la variante Ciénaga / Barranquilla.

Teniendo en cuenta lo anterior y después de no encontrar muestras de mercado representativas en el sector, se plantea utilizar los siguientes métodos para llegar al valor razonable:

METODO RESIDUAL SEGÚN MARGEN CONSTRUCTOR

Aplicado sobre los sectores 1 y 2 (ver gráfico) , donde se encontraron urbanizaciones (VIP) vivienda de interés prioritario, cuyo valor máximo son 70 SMMLV, lo cual permite llegar al valor del lote promedio en las condiciones actuales del predio en estudio previo al paso de la vía. El resultado de este método será aplicado a el área ocupada por la vía. Este resultado se aplicara a las áreas ocupadas por la vía, previo a la construcción de la misma



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ

Santa Marta y Magdalena





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena



METODO DE MERCADO CON HOMOGENIZACION DE LAS MUESTRAS

Se plantea utilizar un estudio de mercado realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTA MARTA Y EL MAGDALENA en la vía Cienaga Barranquilla, desde la salida de Cienaga hasta el Peaje de Tasajera, homogenizando con un formato de calificación donde se califican todas las variables que nos permitan llegar al valor razonable del lote remanente. Este resultado se aplicará al lote remanente y al lote resultante en el sector Norte.

7 METODOLOGÍA INFORMACIÓN Y DATOS

7.1 METODOLOGÍA

El avalúo se realizará bajo condiciones de **VALOR RAZONABLE**: "El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada (es decir, un precio de salida).



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
"Promoviendo la Justicia y la Equidad"



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

7.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Para efectos del presente avalúo se han tomado condiciones actuales de mercado, bajo oferta y demanda. El valor razonable de una inversión inmobiliaria reflejará las **CONDICIONES DE MERCADO** en la fecha del balance y es específico para una fecha dada.

7.3 MEMORIAS DE CÁLCULOS:

METODO DE MERCADO CON HOMOGENIZACIÓN DE LAS MUESTRAS



METODOLOGIA UTILIZADA

Para la elaboración del estudio de mercado en la vía que conduce Ciénaga – Barranquilla, en el tramo que comprende desde el sector parque el Carmen (la virgencita) hasta el Peaje de Tasajera. Se consideró estimar el valor comercial del metro cuadrado en el sector, utilizando método establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, y en concordancia con el Decreto 1420 de 1998.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Prestados a la Ley 1420 de 1998



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

Artículo 9°. Consulta a Expertos Avaluadores o Encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta se realiza al bien investigado y el entrevistado conoce tanto los aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales se debe tener en cuenta en la estimación del valor.

El perito Avaluador tiene con toda claridad sobre la normatividad del inmueble.

La encuesta se realiza con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea y/o metro cuadrado).

La encuesta se realiza para unidades de área, y se verifica que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

INVESTIGACION DIRECTA: De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, con las ofertas encontradas da una luz sobre el valor, sin embargo se realizó la investigación directa (encuestas con agricultores, moradores y comercializadores del sector).

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Para la determinación del valor del terreno se encontraron siete (7) ofertas en el sector y las cuales se relacionan:

Oferta N° 1. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga Barranquilla, la construcción con muros de ladrillos y bloques de cemento, cubierta de zinc, pisos de cemento pulido, toda la construcción en mal estado. Área del lote 106. Metros cuadrados.

Ofertas N° 2: Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen derecho sentido Ciénaga Barranquilla, la construcción con muros de bloques de cemento, cubierta de asbesto de cemento, pisos de cemento pulido puertas y rejas metálicas, toda la construcción en aceptable estado. Área de construcción 96 metros cuadrados, Área del lote 210. Metros cuadrados.

Oferta N° 3: Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga Barranquilla, la construcción con muros de ladrillos pañetados y pintados, cubierta de asbesto cemento, pisos de cemento pulido, puertas y ventanas en madera, toda la construcción regular estado. Área de construcción 60 metros cuadrados, Área del lote 150 Metros cuadrados.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Personería Jurídica 20020641



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ

Santa Marta y Magdalena

Oferta N° 4: Venta de Lote de terreno, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga - Barranquilla, Área del lote 5000 Metros cuadrados

Oferta N° 5. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de ladrillos pañetados y pintados, cubierta de asbesto cemento, pisos de cemento pulido, puertas en madera, con nomenclatura calle 12 o troncal de caribe No. 8 – 40 en Pueblo Viejo. Área de construcción 45 metros cuadrados, Área del lote 600 Metros cuadrados

Oferta N° 6. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen derecho sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de bloques de cemento, cubierta de asbesto cemento, pisos de cemento pulido, puertas en madera, con nomenclatura carrera 7 No. 6 – 56 en la Isla del Rosario. Área de construcción 70 metros cuadrados, Área del lote 210 Metros cuadrados

Oferta N° 7. Venta de Lote y construcción, ubicada a orilla de la Troncal del Caribe margen izquierdo sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de bloques de cemento, sin cubierta y sin piso, todo en mal estado. Área de construcción 30 metros cuadrados, Área del lote 875 Metros cuadrados.

Oferta N° 8. Venta de Lote y construcción, ubicada en Tasajera a orilla de la Troncal del Caribe margen derecho sentido Ciénaga - Barranquilla, la construcción con muros de bloque de cemento pañetados y pintados, cubierta de zinc, pisos de cemento pulido, puertas en madera, Área de construcción 48 metros cuadrados, Área del lote 75 Metros cuadrados



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ

Santa Marta y Magdalena



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

MEMORIAS DE MERCADO - CORREDOR CIENAGA - TASAJERA

Valores Obtenidos

Nombre del predio	Ubicación	Contacto	Mts2	Vr /M2	Base para los calculos estadísticos	
M1- Oferta	Entre Cienaga - Pueblo Viejo		105	\$ 120.000,00	-6.600,00	43.560.000,00
M2- Venta	Entre Cienaga - Pueblo Viejo	Tel: 301-426965	210	\$ 114.000,00	-600,00	360.000,00
M3- Oferta	Entre Cienaga - Pueblo Viejo	Tel: 312-7773915	160	\$ 118.000,00	-4.600,00	21.160.000,00
M4- Oferta -	Entre Cienaga - Pueblo Viejo	Tel: 4102673 / 3002652615 / 3043855489	5000	\$ 108.000,00	5.400,00	29.160.000,00
M4- Oferta -	Tasajera	Tel: 302-2066954	72	\$ 107.000,00	6.400,00	40.660.000,00
Suma				667.000,00		94.240.000,00
Media Aritmetica				113.400,00		

$$\sqrt{\frac{94.240.000,00}{(N-1)}} = \frac{9.707,73}{2,00} = 4.853,86$$

Coefficiente de variación $A = \frac{4.853,86}{113.400,00} = 4,28\%$ Menor a 7,5%

Límite Superior	118.253,86
Límite Inferior	108.546,14

VALORES ADOPTADOS: Partiendo del valor promedio de las ofertas \$113.400.00, se homogeniza de acuerdo a las características particulares que posee el sector, con el fin de conseguir el valor más probable del metro cuadrado del terreno.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Perteneciente al Estado



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

HOMOGENIZACIÓN					
VARIABLES	DESCRIPCIÓN	FACTOR	VALOR/M2 113.400,00	VALOR M2 ACTUAL	
Topografía	El área del sector su topografía es completamente plana.	1,0	113.400,00	113.400,00	
Uso Normativo	Según Corpamag; está considerado como suelo de protección. Artículo 409 del POT - Ciénaga.	0,15	17.010,00	96.390,00	
Clase de Suelo	Inundable - Cota relativamente baja	0,17	16.386,30	80.003,70	
VALOR RAZONABLE DE M2 DE TERRENO ESTIMADO PARA EL PREDIO				80.003,70	

El resultado de esta muestra de mercado, será el valor base del formato de calificación que a continuación detallo:

VALOR RAZONABLE M2 DE TERRENO EN ZONA ESTUDIADA: \$ 80.003.00

Este resultado es tomado como precio base para el formato de calificación de predios de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA Y EL MAGDALENA.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Punto de Venta: 1000000



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

FORMATO DE CALIFICACION DE PREDIOS



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTA MARTA Y DEL MAGDALENA

PREDIO N°	VARIANTE CIENAGA SECTOR ESTADO	TIPO DE INMUEBLE	Lote
DIRECCION		ABSCISA INICIAL	
PROPIETARIO	CARLOS JOSE DANCONE FERNANDEZ DE CASTRO	ABSCISA FINAL	

A) CARACTER (TERRENO)

TOPOGRAFIA	15%	15%
FORMA	10%	10%

TOTAL A	25%	25%
---------	-----	-----

B) REGLAMENTACION

USO (POT)	25%	13%
-----------	-----	-----

TOTAL B	25%	13%
---------	-----	-----

C) O. URBANISMO

SERV. PRI	10%	5%
VIAS	20%	16%
SERV. SEC	20%	0%
TOTAL C	50%	21%

59%

A) CARACTERISTICAS DEL SUELO

1	TOPOGRAFIA	Plano	< 10°	100%	13%	100,0%	15,00%	25%
		Plano cotas bajas (Relleno)	N -	40%				
		Lovemente inclinado	< 30°	60%				
		Inclinado	< 45°	30%				
		Muy inclinado (Escarpado)	> 45°	10%				
2	FORMA GEOMETRICA	Regular		100%	10%	100,0%	10,00%	
		Irregular		60%				

B) REGLAMENTACION URBANISTICA

3	USO DEL SUELO (POT)	Vivienda Densidad	alta	Edificios alt.	100%	25%	50,0%	12,50%	25%
			Medio	Edif. Bajos	70%				
			Baja	Unif Vivienda	40%				
		Expansión Urbana	Comercio y Vivienda		50%				
			alta	Densos	100%				
		Comercio densidad	Baja	Dispersos	60%				

C) OBRAS DE URBANISMO

4	REDES PRIMARIAS (SERVICIOS PUBLICOS) CORRESPONDIENTES AL SECTOR, CON CAPACIDAD DE SUMINISTRO	Energia	B	R	M	20%	10%	50,0%	5,00%	
		Acueducto	B	R	M	40%				
		Alcantarillado	B	R	M	20%				
		Gas	R	R	M	15%				
		Telefono	B	R	M	5%				
5	VIAS (CORRESPONDIENTES AL PREDIO)		100%	50%	10%		20%	80,0%	16,00%	60%
		Concreto	B	R	M	60%				
		Asfaltada	B	R	M	50%				
		Destapada	B	R	M	10%				
		Vehicular	B	R	M	30%				
		Peatonal	B	R	M	20%				
		Andonos	B	R	M	10%				
6	REDES SECUNDARIAS (INSTALADAS EN EL PREDIO)		100%	50%	10%		20%	0,0%	0,00%	
		Energia	B	R	M	20%				
		Acueducto	B	R	M	40%				
		Alcantarillado	B	R	M	15%				
		Pozas Septicas	B	R	M	5%				
		Gas	B	R	M	15%				
		Telefono	R	R	M	10%				

TOTAL

100%

58,50%

100%

PRECIO BASE

\$ 80.003,00

\$ 46.801,78



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Pertenencia Jurídica Sectorial



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RESULTADO FINAL PARA LOTE REMANENTE \$ 46.801,76 / M2

METODO RESIDUAL SEGÚN MARGEN CONSTRUCTOR

Para este método se plantea una urbanización de VIP, vivienda de interés prioritario con área de lotes de 90 m2 y área construida de 48 M2. El valor de venta máximo regulado por el gobierno para este tipo de viviendas es 70 smmlv. Se consideraron cesiones de vías, parques, etc. De un 48 % del área total.

PARAMETROS DE CONSTRUCCION		
AREA DEL LOTE		40000
AREA DE CONSTRUCCION		48
TIPO DE CONSTRUCCION		VIP
AREA DE LOTE		90
AREA DE CESION		48%
AREA NETA URBANIZABLE		20800
# DE LOTES		231
# DE VIVIENDA VIP		231
VALOR VENTA	\$	1.324.933,75
SALARIO MINIMO	\$	908.526,00
VIVIENDA VIP EN SMMLV		70

METODO RESIDUAL

COSTO DIRECTO	\$	728.713,56	
FACTOR MULTIPLICADOR		1,60	
COSTO TOTAL	\$	1.165.941,70	
AREA CONSTRUIDA		11093,33	
COSTO DEL PROYECTO	\$	12.934.179.925,33	
% AREA VENDIBLE		100%	
AREA UTIL VENDIBLE M2		11.093,33	
VALOR M2 / VENTA	\$	1.324.933,75	
VALOR TOTAL VENTAS	\$	14.697.931.733,33	
MARGEN OPERACIONAL	\$	1.763.751.808,00	12,00%
UTILIDAD ESPERADA		6,00%	\$ 881.875.904,00
VALOR ESPERADO DEL LOTE		6,00%	\$ 881.875.904,00
AREA DEL LOTE	\$	40.000,00	
VALOR M2 DE LOTE	\$	22.046,90	

FACTOR ALFA

6,00%



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Prestador de Servicios



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

7.4 COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA:

Oferta normal, demanda baja.

7.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Valorización normal, inmueble ubicado en zona de expansión cerca al estadio de fútbol y la sede de la Policía..

7.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

Se considera que el inmueble puede servir de respaldo favorable en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, basado en los lineamientos y análisis previamente descritos.

8 VALUACIÓN:

Resultado final del avalúo Abril 28 de 2021

8.1 VALOR DEL INMUEBLE - BAJO ENFOQUE DEL METODO DE REPOSICION Y MERCADO

DESCRIPCION	AREA - m ²	VALOR /\$m ²	VALOR TOTAL (\$)
ZONA OCUPADA VIA	12.838,25	22.046,90	283.043.614
LOTE REMANENTE ZONA NORTE	27.161,75	46.801,76	1.271.217.705
VALOR TOTAL INMUEBLE			1.554.261.319

SON: MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS
SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS M.L.

**8.2 VALOR APLICABLE AL SUELO Y LA CONSTRUCCION SEGÚN ENFOQUE DEL
METODO DE REPOSICION Y MERCADO:**

DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO:

DESCRIPCION	VALOR (\$)
Valor aplicable a la tierra	1.554.261.319
Valor aplicable a la construccion	0
VALOR TOTAL INMUEBLE	1.554.261.319



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Poderes a Jurisdicción Nacional



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

9. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanzo a conocer y soportar.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de conducta.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están valorando.

El valuador realizó una visita al bien.

11. CERTIFICACION PROFESIONAL

El presente estudio estuvo a cargo de Samuel Linero Díaz Granados miembro activo del Registro Nacional de Avaluadores RNA.

12. INDEPENDENCIA

El valuador manifiesta que no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los resultados obtenidos en este estudio son confidenciales y solo serán publicados con la autorización escrita del solicitante o ante requerimientos legales. Cualquier aclaración adicional estará dispuesto a suministrarla.

13. ANEXOS

Copia Registro Nacional de Avaluadores

SAMUEL LINERO DIAZ GRANADOS.
Arquitecto Avaluador
RAA 12553413
RNA 1598

PEDRO RAMIREZ LOZANO
Director Ejecutivo



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Personería Jurídica 20000041



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA DE LA VIA AL ORIENTE, A LA DERECHA LOTE REMANENTE



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Personas Jurídicas



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena



VISTA DEL LOTE REMANENTE DESDE LA VIA

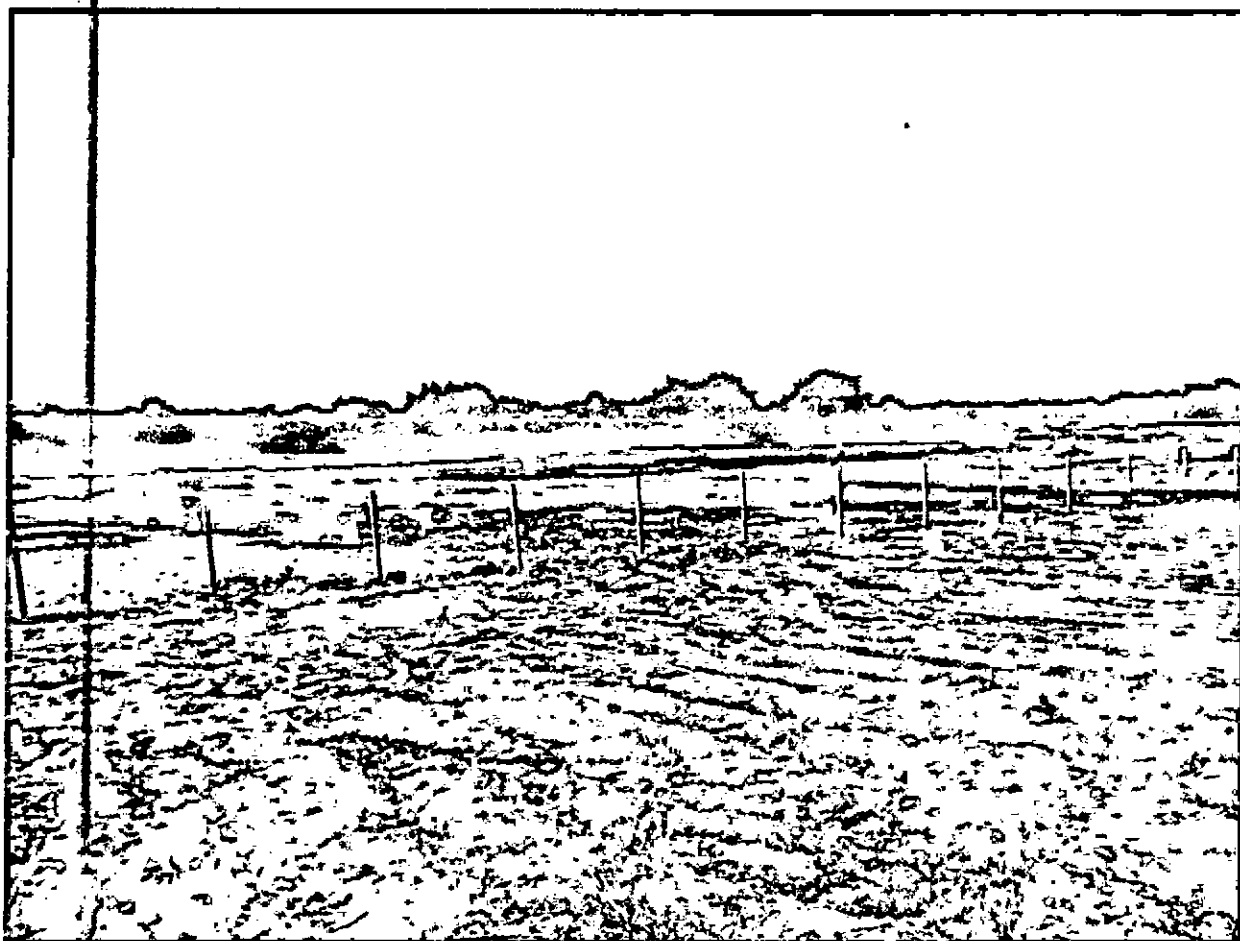


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Por Decreto 2.450 de 2010



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena



VISTA DEL LOTE REMANENTE



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

ENAI
Registro Nacional de
Avaluadores
Presidencia Andrés Bello

11



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena



LOTE REMANENTE



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Participación Jurídica 80299611

11

12



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena



VISTA DE ZONA NORTE DEL LOTE CON OCUPACION IRREGULAR



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
Santa Marta y Magdalena

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores
Porcentaje de Aprobación 100%

HOJA DE VIDA

I. INFORMACION GENERAL

NOMBRE:

SAMUEL LINERO DIAZ GRANADOS

IDENTIFICACION:

C.C. 12.553.413 de Santa Marta

LUGAR DE NACIMIENTO:

Santa Marta

FECHA DE NACIMIENTO:

Septiembre 26 de 1961

NACIONALIDAD:

Colombiano

DIRECCION OFICINA:

CALLE 23 No. 4-27 EDIFICIO "CENTRO EJECUTIVO" OFICINA 703-704
TELEFONOS: 421 00 19

ESTUDIOS UNIVERSITARIOS:

UNIVERSIDAD JAVERIANA

BOGOTA, 1983

ARQUITECTO. Matr. Prof. 25700-12863 de Cundinamarca

POSTGRADOS:

UNIVERSIDAD DEL NORTE

SANTA MARTA, 2003

ESPECIALISTA EN GERENCIA EMPRESAS COMERCIALES

ASOCIACIONES A LAS QUE PERTENECE:

Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena

Miembro Junta Directiva

2002- a la fecha

Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena

Presidente Junta Directiva

2008- a la fecha

MIEMBRO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Registro N° 1598

2002 -- a la fecha

MIEMBRO REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

Aval - 12.553.413

2018 - a la fecha

II. EXPERIENCIA GENERAL

Gerente - Socio

LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.

1992 - A la fecha

LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA. es una firma con diecinueve (19) años de existencia, conformada por tres socios cuya profesión es la arquitectura, con el fin de desarrollar actividades de consultoría, asesoría y construcción en general.

PORTAFOLIO DE SERVICIOS

La firma ofrece los siguientes servicios:

- Elaboración de estudios de prefactibilidad, factibilidad, diseño integral de planos (arquitectónicos, estructurales, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias), presupuestos y términos de referencia para licitaciones.
- Diseño, construcción y ventas en general.
- Asesorías en general dentro del ramo de la construcción.
- Administración y venta de inmuebles.
- Avalúos
- Servicios generales de construcción: obras civiles, hidráulicas, sanitarias, eléctricas.

TIPO DE SOCIEDAD

LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

OBJETO SOCIAL DE LA FIRMA

La prestación de los servicios profesionales y la ejecución de obras de arquitectura e ingeniería en todas sus ramas.

La planeación y el desarrollo de planes urbanísticos para vivienda, comercio, industrias, oficina, y toda clase de servicios complementarios.

La prestación de servicios de consultoría, estudios y proyectos de desarrollo económico, social, planeamiento urbano y factibilidad técnica y económica de proyectos.

La participación en licitaciones públicas o privadas para la prestación de todos los servicios contenidos en este objeto social.

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

III. EXPERIENCIA PROFESIONAL PARTICULAR

PERITO AVALUADOR, BANCO COLPATRIA
SANTA MARTA
1990 - 2009

PERITO AVALUADOR, COLMENA
SANTA MARTA
1997- 2009

PERITO AVALUADOR, DAVIVIENDA
SANTA MARTA
1998 - a la fecha

PERITO AVALUADOR, COOMEVA
SANTA MARTA
2002 - 2008

PERITO AVALUADOR, BANCO CAJA SOCIAL
SANTA MARTA
2002 - 2009

PERITO AVALUADOR, BANCOLOMBIA
SANTA MARTA
2005 - 2011

PERITO AVALUADOR, SERFINANSA
SANTA MARTA
2015 - 2020

PERITO CONSTRUCTOR, ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.
SANTA MARTA
2015 - 2018

PERITO CONSTRUCTOR, FONDO NACIONAL DEL AHORRO
SANTA MARTA
2019 a la fecha

IV. CLIENTES CORPORATIVOS:

SOCIEDAD PORTUARIA DE SANTA MARTA
C.I. BANASAN S.A.S.

COLEGIO LA PRESENTACION

OPERADORA DE CARBON DE SANTA MARTA "CARBOSAN"

AGROINVERSIONES BANANERAS DEL CARIBE

CORPORACION EDUCATIVA DE SANTA MARTA "COLEGIO BILINGÜE"

PARK HOTEL

COMUNIDAD HERMANAS DE LA PRESENTACION

1941

A

1942

1943

1944

1945

1946

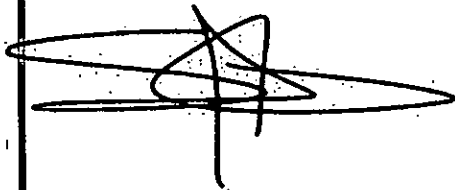
1947

1948

1949

1950

COMUNIDAD HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION
COLEGIO ATENEO MODERNO LTDA
CONDOMINIO CABO TORTUGA
PONDORO SAS
FARRAN VISION GROUP
CONDOMINIO TWO TOWERS
PROMOTORA JIMENEZ
MULTIDESARROLLOS URBANOS SAS
GRADESA S.A.
BENAVIDES COTES E HIJOS S.A.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line, positioned above the name.

SAMUEL LINERO DIAZ GRANADOS

Santa Marta, Octubre de 2021

AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT
LIBRARY

2000

2000

2000

2000