APORTANDO AVALUOS DE BANCOLOMBIA VS EFRAIN ALBERTO EFRATT ROCA RAD 2019-340

notificacionesjudiciales@deype.com.co <notificacionesjudiciales@deype.com.co>

Vie 01/04/2022 16:13

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Magdalena - Santa Marta <j04cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

BUEN DIA.
CORDIAL SALUDO.

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA.

ANEXOS

- Avaluó Comercial fechado el 23 de marzo 2022
- Certificación No. 00100 expedida por la secretaria de hacienda de Santa Marta catastro Multiproposito, de fecha 11 de febrero del 2022.

De usted, Atentamente,

DEYANIRA PEÑA SUAREZ
C. C. No. 51.721.919 de Bogotá
T. P. No. 52.239 del C. S. J.

Señor(a)
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA.
Email: j04cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL.
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: EFRAIN ALBERTO EBRATT ROCA.
RAD: 2019-340
ASUNTO: Aportando avalúo.

DEYANIRA PEÑA SUAREZ, obrando en mi calidad de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, para dar cumplimiento al artículo 444 Del C.G.P., numeral 4, anexo certificado N° 00100 de avaluó catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 080-49623 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, de propiedad del demandado con el cual no estoy de acuerdo, por cuanto no es idóneo para establecer el precio real del mismo, tal como lo demuestra el contenido del avaluó comercial, que aporto para tal efecto, así:

AVALUO COMERCIAL…….....…$ 227.457.900

AVALUO CATASTRAL …….... $ 25.685.000
Incremento de un 50%..... $ 12.842.500
TOTAL……..$ 38.577.500

Sírvase señor Juez se tenga en cuenta por parte de su despacho el avalúo comercial del inmueble por la suma **DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE. ($227.457.900).**

ANEXOS

- Avaluó Comercial fechado el 23 de marzo 2022
- Certificación No. 00100 expedida por la secretaria de hacienda de Santa Marta catastro Multiproposito, de fecha 11 de febrero del 2022.

De usted, Atentamente,

DEYANIRA PEÑA SUAREZ
C. C. No. 51.721.919 de Bogotá
T. P. No. 52.239 del C. S. J.

Avalúo Comercial

SOLICITANTE	BANCOLOMBIA
PROPIETARIO	EFRAIN ALBERTO EBRATT ROCA C.C 85.155.659
TIPO DE INMUEBLE	CASA
OBJETO DEL AVALÚO	REMATE
FECHA DE VISITA	17 DE MARZO DEL 2022
FECHA VENCIMIENTO	17 DE MARZO DEL 2023
FECHA DE INFORME	23 DE MARZO DEL 2022

Santa Marta D. T. E. H., Marzo 23 del 2022.

Señores
BANCOLOMBIA
Ciudad.

Estimados señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarle nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en la **Carrera 21C # 44 – 31, Urbanización Acodis, Barrio Santa Cruz de Curinca, en Santa Marta Magdalena.**

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrárselas, en nuestro Departamento de Avalúos e Ingeniería.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,

LUIS R. HOYOS GARCÍA
Gerente General

LH/RP

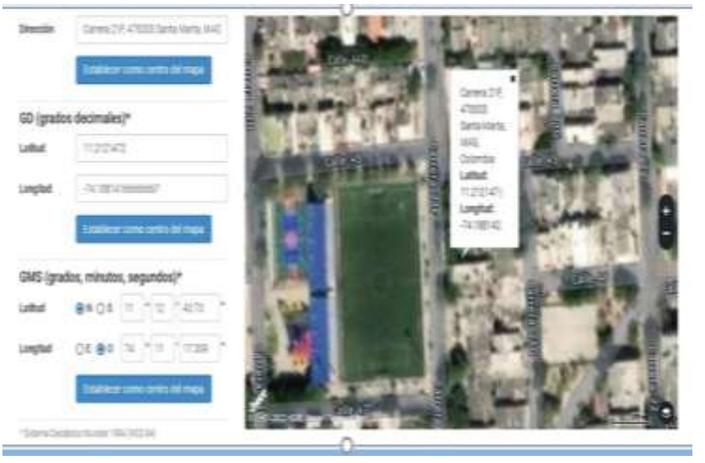
CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA
www.araujoysegovia.com

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL 4
2. INFORMACION BASICA 5
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR 5
4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO 6
5. ASPECTO JURÍDICO 7
6. LINDEROS Y MEDIDAS 8
7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION 8
8. DETALLES DEL INMUEBLE 9
9. ASPECTO ECONÓMICO 9
10. NORMATIVA DEL SECTOR 10
11. METODOS VALUATORIOS 12
12. AVALÚO COMERCIAL 14
13. VALOR DE RECONSTRUCION 15
14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION 15
15. POLÍTICAS DEL AVALÚO 15
16. NOTAS DEL AVALUADOR 16
17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES 18
18. ANEXO FOTOGRÁFICO 20
19. ANEXO PLANIMETRICO 26

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble se localiza, a pocos metros del Terminal de Transporte, Del Sector La Lucha, a unas cuadras de la Universidad Antonio Nariño, UCC, Almacenes Olímpica, Ara, Rapimercar y de la vía Troncal del Caribe, Ruta del sol que conduce de Santa Marta al Departamento de la Guajira. Específicamente en la Cra 21C # 44-31 (Mz 1 Lote 11) urbanización Acodis en la ciudad de Santa Marta - Magdalena.



Se trata de una construcción de dos (2) pisos de altura, conformados por 1 casa en el primer piso y dos apartamentos en el segundo piso, distribuidos así:

Primer Piso: Casa: Terraza, un local comercial, sala, comedor, cocina, patio con área de labores, 2 alcobas, 2 baños. Escaleras de acceso al 2° piso, en zona de antejardín.

Segundo Piso: Apto 1: Balcón compartido, sala, comedor, labores, cocina, 1 alcoba y 1 baño. Apto 2: Balcón compartido, sala, comedor, cocina, labores, 2 alcobas, 1 baño.

Localización satelital: 11,212147 N -74,188141 W.

2. INFORMACION BASICA

2.1. Localización y dirección del inmueble: Carrera 21 # 44 - 31, Urb. Acodis, Barrio Santa Cruz de Curinca en Santa Marta Magdalena. Dirección según impuesto predial: Kra 21 #42-27 Mz. 1 Cs. 11.

2.2. Propietario: Efraín Alberto Ebratt Roca. C.C. 85155659

2.3. Tipo de inmueble: Urbano. Construcción de uso mixto, de dos plantas.

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

3.1. Recursos: En la zona aledaña al sector, observamos Viviendas unifamiliares de uno y dos pisos, colegios, tienda de barrio. En lo que respecta a la seguridad cuenta con vigilancia apoyada por la policía Nacional de la ciudad de Santa Marta; se observa vigilancia permanente.

3.2. Valorización: El sector mantiene una valorización media - alta que se ha mantenido en los últimos años gracias a su alto nivel de desarrollo de locales comerciales.

3.3. Tendencia: En el entorno se observan construcciones de edificios multifamiliares de apartamentos, construcción de viviendas unifamiliares.

3.4. Uso Predominante: Residencial.

3.5. Vecinos Importantes: Terminal de Transporte, Universidad del Magdalena, UCC, Universidad Antonio Nariño, entre otros.

3.6. Actividad Constructora: En los alrededores encontramos la construcción de edificios multifamiliares. También se observan remodelaciones de casas unifamiliares en conjuntos residenciales.

3.7. Vías de acceso: Para acceder al sector a través de la Carrera 21 y la Calle 44.

3.8. Seguridad y orden público: La zona donde se ubica el inmueble en estudio se ha caracterizado por tener un buen comportamiento en el orden público, por lo cual su seguridad se puede considerar buena.

3.9. Gestión de Riesgos de Desastres: En la zona no se observa ni es de conocimiento que existan riesgos de desastres naturales.

3.10. Transporte: Servicio de taxis permanentemente, transporte público.

3.11. Servicios públicos:

DESCRIPCIÓN	SECTOR	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Acueducto	x	X	
Energía eléctrica	x	X	
Red Telefónica	x	X	
Alcantarillado	x	X	
Gas natural	x	X	
Calles	Las vías están pavimentadas en concreto rígido		
Andenes	En concreto rígido.		

4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

4.1. De la Ciudad:

Santa Marta, Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, es una ciudad colombiana, capital del departamento de Magdalena y tercer centro urbano de importancia de la Región Caribe después de Barranquilla y Cartagena.

Santa Marta, oficialmente el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, es una ciudad colombiana, capital del departamento de Magdalena y, tercer centro urbano de importancia de la Región Caribe después de Barranquilla y Cartagena.

Esta ciudad, emplazada en la bahía de su mismo nombre, es uno de los principales destinos turísticos del Caribe colombiano. Su ubicación entre la Sierra

Nevada de Santa Marta, con las mayores cumbres del país, y el Mar Caribe, la hacen atractiva para visitar la variedad de fauna y flora que hay en la zona, además de los sitios culturales e históricos que la ciudad posee.

Su núcleo más poblado y de mayor actividad comercial aparece en la tradicional zona central, cerca de la Plaza de Mercado. El plano comprendido entre la Carrera primera, la Calle 22 y la Avenida del Ferrocarril, puede enmarcar el Centro histórico y núcleo comercial de la ciudad.

4.2. Del Sector:

El sector Santa Cruz de Curinca, tradicionalmente ha sido un sector residencial. En los últimos años el crecimiento urbanístico ha sido acelerado, con un sin número de edificios multifamiliares. En la actualidad son muchas las expectativas inmobiliarias, ya que se han anunciado la construcción de otros multifamiliares.

5. ASPECTO JURÍDICO

5.1. Títulos Observados:

Escritura pública No. :	2665 de 23/08/2016, Notaria 3ª de Santa Marta
Folio de matrícula No. :	080-49623 del 17 de Julio de 2019
Referencia catastral No. :	47001011501080016000
Licencia de Construcción:	No suministrada
Avalúo Catastral Vigente:	$ 25.685.000,0

Nota: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

5.2. Afectaciones: Ninguna en particular.

6. LINDEROS Y MEDIDAS

Terreno			
Total	Según documentos suministrados	**107,25**	**M²**

Construcción			
Primer Piso		78,42	M²
Segundo Piso		72,00	M²
Total	Según medidas en sitio	**150,42**	**M²**

El área susceptible de legalizar según norma: 160.86 m2.

Predio 080-49623: Los linderos y medidas del inmueble en estudio, están contenidos en la Escritura Pública # 582 del 7 de Septiembre de 1994, otorgada en la Notaría Tercera de Santa Marta.

NORTE: En 16,50 metros, con lote # 12 de la misma Manzana.
SUR: En 16,50 metros, con lote # 10 de la misma Manzana.
ESTE: En 6,50 metros, con lote # 20 de la misma Manzana.
OESTE: EN 6,50 metros, con vía vehicular en medio, con terrenos de INVISAN.

7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Número de Niveles:	2
Número de Unidades:	3
Altura Libre	6 metros
Edad Aproximada:	28 años.
Vida Útil:	80
Vida Remanente:	52
Estado de Conservación:	Bueno
Cimentación:	Zapata, vigas de amarre en concreto armado
Estructura General:	Mampostería
Número de Parqueaderos Privados	0 - Típico en la zona del centro histórico de la ciudad.
Acabados de la Fachada:	Pañete y pintura

8. DETALLES DEL INMUEBLE

8.1. Materiales de construcción

ITEM	DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
		B	R	M
CUBIERTA	Cubierta lamina de asbesto cemento.	X		
CIELOS RASOS	Draywall pintado en vinilo	X		
PAREDES	Levantadas en bloques de ladrillo; pañetadas, estucadas y pintadas.	X		
PISOS	En cerámica	X		
PUERTAS	Entrada metálicas, internas en madera	X		
VENTANAS	En vidrio plano			
BAÑOS	Muros enchapados en cerámica Aparatos sanitarios línea normal.	X		
INST. ELECTRICAS	En tubería conduit	X		
INST. SANITARIAS	En pvc	X		
INST. ESPECIALES				

9. ASPECTO ECONÓMICO

9.1. Utilización económica actual:	Vivienda Subdividida
9.2. Perspectivas de valorización:	Buena. Debido al mejoramiento y crecimiento del sector.
9.3. Tipo de Vivienda	No aplica
9.4. Grado de Comercialización:	TIPO A (Negociaciones a mediano plazo, entre 9 a 12 meses aproximado, con ayuda de una entidad bancaria).
9.5. Calidad de la Construcción	Buen estado
9.6. Demanda de este tipo de inmuebles	Media

9.7. Proyección del Valor Comercial	Estimamos que a uno o dos años, el inmueble registre incrementos en la valorización por encima al IPC. Dado el interés de compradores esta valorización continúe al alza.
9.8. Vacancia	-

10. NORMATIVA DEL SECTOR

P.O.T: ACUERDO No 011 del 16 de octubre de 2020 Por el cual revisa, modifica y expide el Plan de Ordenamiento Territorial “POT 500 Años”, del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta 2020 – 2032.

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA
www.araujoysegovia.com

Tratamiento urbanístico de Consolidación
Se consideran áreas de renovación las que entraron en periodos de obsolescencia, perdida de vitalidad o deterioro, por lo anterior es necesario iniciar procesos de reactivación o revitalización.

Categorías del tratamiento de renovación urbana. Densidad Media, Residencial, Comercio y Servicio

Tabla 41. Densidades y alturas aplicables al tratamiento urbanístico de renovación en la categoría de reactivación

REPUBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO
SANTA MARTA
CONCEJO DISTRITAL

Proyecto de Acuerdo N° 008 - 2020

ACUERDO No 011
(16 OCT. 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."

➡	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
Línea de playa						
Densidad media	Multifamiliar – uso mixto	250	6	15	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad media	Unifamiliar o bifamiliar	180	4	No aplica	0,75	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.
Densidad baja	unifamiliar	100	2	No aplica	0,75	Resultante 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 sólo aplicarán los retrocesos frontales en primer piso.

Las densidades están relacionadas con áreas con una estructura urbana que soporte procesos de densificación y en las cuales los actuales inmuebles están sufriendo cambios y generando transformaciones no planificadas, al igual que áreas asociadas a proyectos de revitalización.

11. METODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor comercial del inmueble 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 la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios

11.1. Método de Reposición:

Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al que es objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica

Para éste método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación.

REPOSICION INMUEBLE VALUADO											
ÍTEM	Area	Edad	Vida Util	Edad en % de Vida	Estado de conserv.	Depreciacion	Valor Reposición	Valor Total Reposicion	Valor Depreciado	Valor Final	Valor Adoptado
Casa	150,42	28	80	35,00%	2	25,56%	1.500.000	225.630.000	$383.351	$1.116.650	**$ 1.120.000**

11.2. Método de Mercado

Se auscultó la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño del predio, teniendo como fuente de información nuestro departamento de ventas y base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta. La investigación realizada en el sector de predios con característica parecida es la siguiente:

Muestras Depreciadas

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI				
ÍTEM	ESTADO CONSERVAC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Oferta 1	2	$1.100.000	$201.085	$898.915
Oferta 2	2	$1.050.000	$237.910	$812.090
Oferta 3	2	$1.100.000	$189.596	$910.404

No.	Dirección	Fuente	Edad	Terreno m2	Area Construida	Valor Pedido	F Area	F Caract	F Negociac	F Ubicación	Valor Final	Valor Construcc	Valor Terreno	Vr Mt² Terreno
1	En el Sector	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-curinca/90755227utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	20	100	90,00	$ 138.000.000	1,00	1,00	0,97	1,00	$ 133.860.000	$ 80.902.350	$ 52.957.650	$ 529.577
2	En el Sector	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-de-90-mts2-en-la-urvanizacion-curinca-/8379946?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	18	120	90,00	$ 150.000.000	1,00	0,97	0,97	1,00	$ 141.135.000	$ 73.088.100	$ 68.046.900	$ 567.058
3	En el Sector	https://www.doomos.com.co/de/7063881_casa-esquinera-en-venta-barrio-curinca.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	20	98	130,00	$ 180.000.000	1,00	0,97	0,97	1,00	$ 169.362.000	$ 118.352.520	$ 51.009.480	$ 520.505

Media	$ 539.046
Desviación	$ 24.679
Lim Superior	$ 563.725
Lim Inferior	$ 514.367
Coef. Correlac	4,58%

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 4.58%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado del valor obtenido en el promedio de la muestra: redondeado en $550.000.

Hecha la correlación de estos métodos nos permitimos concluir que el valor comercial del inmueble en estudio, es el siguiente:

12. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial del inmueble ubicado en el **URBANIZACIÓN ACODIS CARRERA 21C # 44 - 31,** en el Distrito Turístico, Cultura e Histórico de Santa Marta, es el siguiente:

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL $
Terreno	107,25	$550.000,00	$58.987.500
Construccion	150,42	$1.120.000,00	$168.470.400
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$227.457.900**

SON: $227´457.900 - DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

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

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

LUIS R. HOYOS GARCÍA
RAA AVAL-890157
Registro No.019 R.N.A

Santa Marta, Marzo 22 de 2022.

13. VALOR DE RECONSTRUCION

El costo de la reposición o reconstrucción de la edificación, teniendo en cuenta los costos directos e indirectos de obra, seria de:

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL $
Casa	150,42	$1.500.000,00	$225.630.000,00
COSTO DE RECONSTRUCCION			**$225.630.000,00**

14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta el área proporcional de terreno y el valor total del inmueble, procedemos a calcular que participación porcentual tiene el terreno en el valor total del inmueble, y que porcentaje tiene la construcción.

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL $	% Participacion
Terreno	107,25	$550.000,00	$58.987.500,00	25,93%
Casa	150,42	$1.120.000,00	$168.470.400,00	74,07%
TOTAL AVALUO COMERCIAL			**$227.457.900,00**	**100,00%**

15. POLÍTICAS DEL AVALÚO

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

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

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen 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, fuera del alcance del presente estudio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron estadísticas propias, operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

16. NOTAS DEL AVALUADOR

16.1. Cláusula de Publicación del Informe:

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador sin su consentimiento por escrito.

16.2. Responsabilidad del Valuador:

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

16.3. Declaración de Cumplimiento:

- Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos”.

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

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

- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.

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

- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Barranquilla, con RNA No. 019 y RAA # AVAL-890157 –R.N.A., Visita técnica: Arquitecto Ricardo Vivas con RAA AVAL-12556670.

16.4. Declaración de No Vinculación:

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.

- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.

- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.

- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.

- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

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

17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES

<table>
<tr><td>Tipo de inmueble</td><td>☐ Local RPH
☐ Local Aislado
☐ Gran Superficie
☐ Oficina RPH
☐ Oficina Aislada
☒ Apartamento/Casa
☐ Bodega
☐ Terreno</td></tr>
<tr><td>Clasificación (rural/urbano)</td><td>☐ Rural ☒ Urbano</td></tr>
<tr><td>Condición</td><td>☐ Nuevo ☒ Usado</td></tr>
<tr><td>Ubicación</td><td>
<table>
<tr><td>Local RPH</td><td>☐ Plazoleta
☐ Corredor
☐ Sótano
☐ Otra</td></tr>
<tr><td>Local Aislado</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>Gran Superficie</td><td>☐ En centro comercial
☐ Fuera centro comercial</td></tr>
<tr><td>Bodega</td><td>☐ Parque industrial
☐ Zona franca
☐ Zona industrial
☐ Otra</td></tr>
<tr><td>Oficina RPH</td><td>☐ Centro comercial
☐ Edificio especializado Oficinas
☐ Otra</td></tr>
<tr><td>Oficina Aislada</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>Casa /Apto</td><td>☐ RPH
☒ No RPH</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Ciudad</td><td>Santa Marta</td></tr>
<tr><td>Dirección inmueble</td><td>Carrera 21C # 44 – 31 Urbanización Acodis</td></tr>
<tr><td>Valor M2*</td><td>Terreno $550.000,00
Construcción $ 1.120.000,00</td></tr>
<tr><td>Año de construcción</td><td>1994</td></tr>
<tr><td>Tipo de estructura</td><td>☐ Concreto reforzado
☒ Mampostería
☐ Acero
☐ Adobe
☐ Madera
☐ Bahareque
☐ Tapia pisada
☐ Mixtas</td></tr>
<tr><td>Número de pisos (discriminando los sótanos)</td><td>2 pisos</td></tr>
<tr><td>Altura libre</td><td>0</td></tr>
</table>

Altura puerta de acceso (bodegas)	
Número de muelles (bodegas)	
Parqueaderos (pueden ser de la copropiedad)	☐ Sí ☒ No
Índice de parqueaderos[1]	0
Tipo de red contra incendios RCI	
Área construida vendible (bodegas y gran superficie)	
Área por encima de lo licenciado o permitido por norma (indicar valor y porcentaje)[2]	
% Vacancia (copropiedad)	
Vías de acceso	☐ Vía principal ☒ Vía secundaria buenas condiciones ☐ Vía secundaria malas condiciones
Longitud fachada o frente (locales)	
Patio Maniobras o zona de descargue (bodega y gran superficie)	☐ Sí ☐ No
Uso permitido por norma	Si
Cuenta con subestación eléctrica:	☐ Sí ☒ No
Valor de la subestación eléctrica:	
Coordenadas (en grados decimales, DD) [3]	11,212147 N, -74,188141 W
Porcentajes de terreno y construcción	Lote: 25.93% Construcción: 74.07%
Valor asegurable	$ 225´630.000

Notas:
* Se obtiene al dividir el valor total comercial del inmueble sobre el área rentable cubierta construida.
** Se obtiene al dividir el área rentable cubierta construida sobre el número de celdas de parqueo asignadas al inmueble. (Estas pueden ser de la copropiedad o del inmueble)
*** Las coordenadas (longitud y latitud) del inmueble deben ser reportadas en grados decimales (DD), estas pueden ser obtenida fácilmente en Google Maps a partir del proceso detallado en la siguiente página.
**** Detallar información relevante (alertas) para Leasing Bancolombia sobre el inmueble a financiar. Ej. Hipotecas, área no legalizada, no cuenta con RPH, tendrá una afectación vial, entre otros.

18. ANEXO FOTOGRÁFICO

Entorno

Entorno

Fachada

Terraza

Terraza

Sala

Comedor

Cocina

Zona de labores

Labores

Alcoba

Baño

Baño

Local

Local

Contador de energía

Contador

Contador de gas

Contador

Contador de agua

Contador

Escaleras de acceso

Entrada Apto1

Sala

Cocina

Cocina

Alcoba

Labores

Apartamento 2 Sala

Alcoba

Alcoba

Alcoba 2

Baño

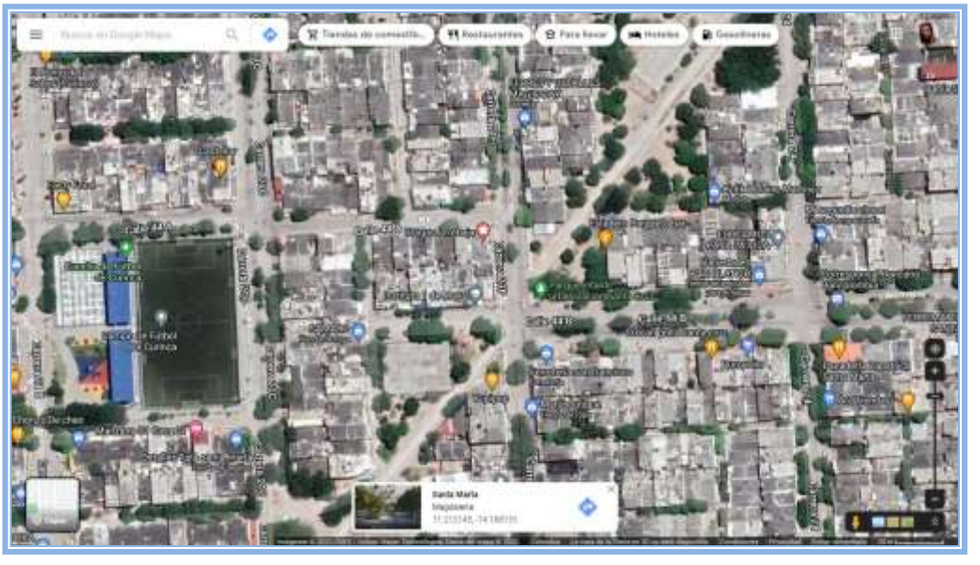
Labores

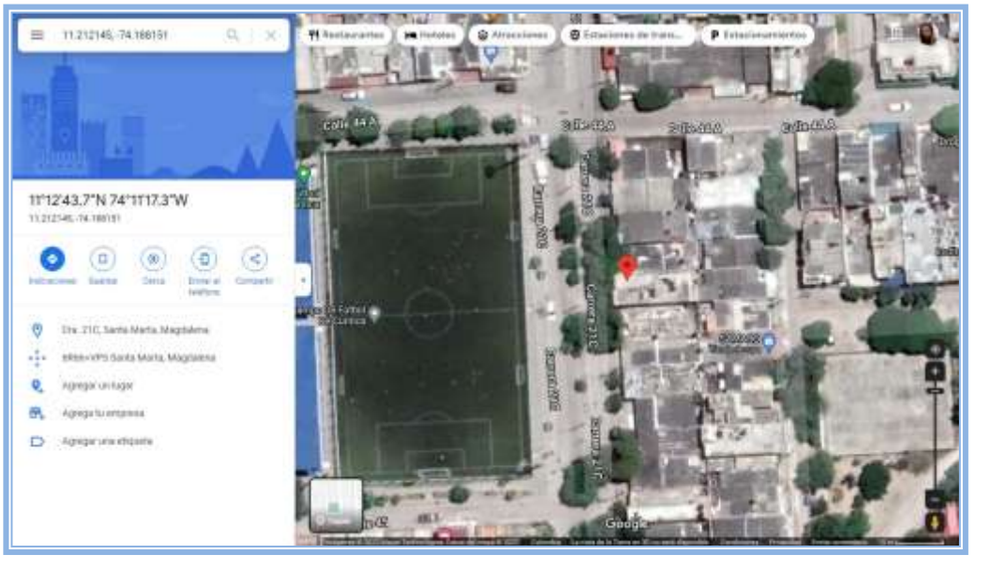
Hall de circulación

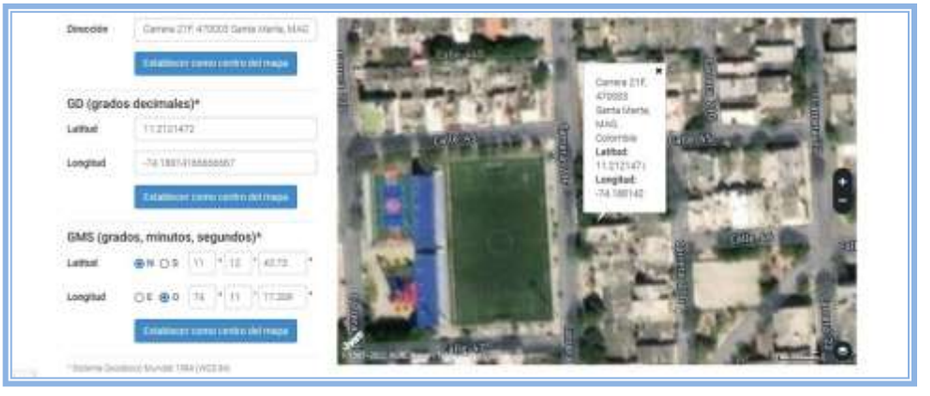
Hall de circulación

19. ANEXO PLANIMETRICO

PLANO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN LA CIUDAD.




11°12'43.7"N 74°11'17.3"W
Cra. 21C, Santa Marta, Magdalena
Agregar un rótulo
Agregar tu empresa
Agregar una etiqueta
Calle 44 A
Google


Dirección
GD (grados decimales)*
Latitud
Longitud
GMS (grados, minutos, segundos)*
Latitud
Longitud

Dirección
GD (grados decimales)*
Latitud
Longitud
GMS (grados, minutos, segundos)*
Latitud
Longitud

PIN de Validación: ab240a1f

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-890157.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA 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	Regimen
29 Nov 2017	**Régimen de Transición**

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	Regimen
29 Nov 2017	**Régimen de Transición**

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	Regimen
29 Nov 2017	**Régimen de Transición**

PIN de Validación: ab240a1f

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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 Urbanos con el Código URB-0696, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, 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-0513, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, 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-0053, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: CENTRO LA MATUNA EDIFICIO CONCASA PISO 2
Teléfono: 3157337270
Correo Electrónico: GERENTE@ARAUJOYSEGOVIA.COM

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) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157.

El(la) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA 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 Validacion: ab240a1f

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

ab240a1f

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b4a10af7

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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 avaluador 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**03 Nov 2021**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**03 Nov 2021**	**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	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

CARTAGENA • MONTERÍA • BOGOTÁ • BARRANQUILLA • SANTA MARTA
www.araujoysegovia.com

PIN de Validación: b4a10af7

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Nov 2021	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**03 Nov 2021**	**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	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b4a10af7

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen 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	Regimen
22 Nov 2021	**Régimen 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.

PIN de Validacion: b4a10af7

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
22 Nov 2021	**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	Regimen
22 Nov 2021	**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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CALLE 39 # 65 -115 VILLATOLEDO
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 Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

PIN de Validacion: b4a10af7

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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

b4a10af7

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 veintiocho (28) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

SECRETARÍA
DE HACIENDA

SANTA MARTA
El cambio es imparable

18 FEB. 2022 #00100

Fecha: 18/02/2022
Hora: 02:06:00 PM

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO
CERTIFICADO CATASTRAL

PIN DE VALIDACIÓN:
47001-2022-04-00046
NUMERO DE APROBACION:
853817340

El Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta certifica que los propietarios a continuación se encuentran inscrito en la base de datos catastral del Distrito Santa Marta con el siguiente predio:

DEPARTAMENTO: Magdalena
MUNICIPIO: 47001 - Santa Marta
NÚMERO PREDIAL:
47001011500000108001600000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:
47001011501080016000

DIRECCIÓN: K 21C 42 27 MZ 1 C 11

MATRÍCULA: 080-49623
AREA TERRENO: 107 M2
AREA CONSTRUIDA: 78 M2
TOTAL DE PROPIETARIOS: 2
AVALUO: $25,685,000.00

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de Documento	Documento	Nombre
CC	36541047	URDANETA CAMPO MERCEDES-MARIA
CC	12550780	PERALTA GOMEZ JULIO-RAFAEL

El presente certificado se expide para **JUZGADO** en la Secretaría de Hacienda del Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta al 18 de febrero de 2022.

JULIO CESAR DURANGO QUINTERO
Director de la Unidad Administrativa
Especial de Catastro Multipropósito

Nota: La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

*La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. ***(Artículo 42. Resolución 070 de 2011 IGAC).***