

**PRESENTACION DE AVALUO COMERCIAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RAD  
2019-00110-00**

SAUL OLIVEROS ULLOQUE <sauloliveros1@hotmail.com>

Vie 20/01/2023 3:08 PM

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Magdalena - Santa Ana  
<j02pmpalstana@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

AVALUO COMERCIAL SANTA ANA 2019-110.pdf;

**Señor:**

**JUEZ 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA ANA- MAGDALENA**

**E. S. D.**  
**REF : PROCESO CON TITULO HIPOTECARIO**  
**DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.**  
**CONTRA : JOSE ANTONIO MARTINEZ DURAN.**  
**RADICADO : 2019-00110-00.**

POR MEDIO DEL CUAL PRESENTO AVALUO COMERCIAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RAD  
2019-00110-00.

**SAUL OLIVEROS ULLOQUE**

ABOGADO EXTERNO

U. DEL ATLÁNTICO

CEL: 310 635 3677

TEL: (5)688 8093



SAUL OLIVEROS ULLOQUE  
ABOGADO TITULADO  
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO  
Procesos Civiles, Administrativos y Laborales.

Señor:

JUEZ 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA ANA- MAGDALENA

E. S. D.  
REF : PROCESO CON TITULO HIPOTECARIO  
DE : BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.  
CONTRA : JOSE ANTONIO MARTINEZ DURAN.  
RADICADO : 2019-00110-00.

**SAUL OLIVEROS ULLOQUE**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cedula de ciudadanía No. 18.939.151 de Agustín Codazzi Cesar, Abogado Titulado e inscrito con tarjeta profesional No. 67.056 C. S. J, en mi condición de apoderado judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.** Según poder otorgado por Apoderado General como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., quien me ha conferido poder para que inicie y lleve hasta su terminación **DEMANDA EJECUTIVA CON TITULO HIPOTECARIO**, contra **JOSE ANTONIO MARTINEZ DURAN**, respetuosamente presento a su despacho el correspondiente avalúo del crédito dentro de la oportunidad legal, a saber:

- ❖ Que en el presente proceso ejecutivo con título hipotecario se dictó sentencia de seguir adelante la ejecución y se ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado y una vez secuestrados se proceda a su avalúo correspondiente.
- ❖ **El art. 444. Del Código General del Proceso señala. “Avalúo y pago con productos”.** Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:
  - ❖ **1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo** dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.
  - ❖ **2.** De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.
- ❖ Que en armonía a esta norma presento un informe de avalúo comercial del predio denominado **“LOTE Y LOCAL COMERCIAL URBANO”**, con matrícula inmobiliaria **226-50998**, de propiedad del señor **JOSE ANTONIO MARTINEZ DURAN**, legalmente embargado y secuestrado, rendido por el perito **RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**, identificado con cedula de ciudadanía



**SAUL OLIVEROS ULLOQUE**  
**ABOGADO TITULADO**  
**UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO**  
Procesos Civiles, Administrativos y Laborales.

**12556670 y RECONOCIDO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.)**

- ❖ Dicho predio rural tiene un avalúo comercial total de \$ **51.821.691**, que corresponde al avalúo comercial realizado al predio al momento de realizar el crédito al Banco Agrario de Colombia S.A., y que fue avalado y aceptado por el cliente y que sirve de base a la presente ejecución.
- ❖ Señor juez, le solicito aceptar el presente avalúo comercial toda vez que es idóneo y corresponde al valor del avalúo comercial realizado al momento del crédito y que fue aceptado por el señor **JOSE ANTONIO MARTINEZ DURAN**.

**Se anexa al presente escrito, avalúo comercial del bien inmueble embargo y posteriormente secuestrado de propiedad del demandado.**

Del señor Juez,

**SAUL OLIVEROS ULLOQUE**  
C. C. No. 18.939.151 de Agustín Codazzi Cesar  
T. P. No. 67.056, C. S. J.

## FORMATO A2

CLASIFICACION DEL SUELO:	URBANO
--------------------------	--------

### 1. INFORMACION BASICA

<b>DESTINATARIO DE LA VALUACION</b> BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		<b>REGIONAL:</b> COSTA		<b>OFICINA:</b> SANTA ANA	
<b>DATOS DE LOS CLIENTES</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b>	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b>	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b>	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b>	<b>TELEFONO:</b>
JOSE	ANTONIO	MARTINEZ	DURAN	85.201.605	3107152442
<b>DIRECCION Y/O UBICACION DEL PREDIO:</b> CALLE 10A # 9 - 08		<b>BARRIO:</b> PRIMERO DE MAYO	<b>MUNICIPIO:</b> SANTA ANA	<b>DEPARTAMENTO:</b> MAGDALENA	
<b>DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE:</b> COMERCIAL		<b>TIPO DE INMUEBLE:</b> LOCAL		<b>ESTRATO SOCIOECONOMICO:</b> ESTRATO 1	
<b>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b>	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b>	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b>	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b>	<b>TELEFONO:</b>
JOSE	ANTONIO	MARTINEZ	DURAN	85.201.605	3107152442
<b>REGISTRO CATASTRAL NRO</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>ESCRITURA DE ADQUISICION No</b>	<b>FECHA DE LA ESCRITURA</b>	<b>NOTARIA No</b>	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA</b>
010001140001000001001	226 - 50998	0 47	1/03/2017	UNICA	SANTA ANA
<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS</b>					<b>EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ?</b>
<b>LATITUD</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>DESCRIPCION</b>			
9°19'16,72"	74°33'56,09"	<p>El inmueble en estudio es un Predio con disposición esquinero, que se localiza en el Barrio 1° de Mayo, en la Calle 10A # 9 - 08, posición esquinera, en el Municipio de Santa Ana Magdalena, cerca del Colegio Agropecuario de Bachillerato, estadio Roberto Mieleles Ospino, la via que conduce a Talaigua Nuevo y comercio en general, donde se observan construcciones de uno piso, con buen estado de conservación en estrato uno (1). Reparto Arquitectonico: Local comercial, con un baño, patio. (No hubo acceso al interior del inmueble. Por no tener llaves, la persona encargada.)</p> <p>Servicios públicos: servicios de Agua por tarifa sin contador, Luz, con contador y gas con contador,.</p> <p>El Municipio Limita por el Norte con el Municipio de Plato, al Oriente con el Municipio de Pijiño del Carmen, al sur con el Municipio de San Zenón, al Occidente con el Departamento de Bolívar, Río Magdalena de por medio. Se caracteriza por una abundante red fluvial</p>			NO
<b>FECHA VISITA:</b>			<b>FECHA APLICACION:</b>		
23/12/2022			12/01/2023		

### 2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

<b>TIPO DE BIEN</b> Local	<b>SOLUCION HABITACIONAL</b> NO VIS	<b>TIPO DE CONSTRUCCION</b> Unifamiliar
------------------------------	--	--

### 3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

<b>3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:</b>	<b>FUENTE:</b>
Urbano	Plan de Ordenamiento Territorial
<p><b>ACUERDO DEL 2001 -2009 SE ADOPTA E.O.T. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA MAGDALENA REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: RESIDENCIAL. ARTICULO 260.</b> Las unidades de vivienda en las urbanizaciones y edificaciones aisladas serán proyectadas con un área habitacional útil así: 1) Vivienda de una alcoba 30 m<sup>2</sup> 2) Vivienda de dos alcobas 40 m<sup>2</sup> 3) Vivienda de tres alcobas 60 m<sup>2</sup> 4) Vivienda de cuatro alcobas 80 m<sup>2</sup> a) Unifamiliar: - Área mínima del lote 54,0 m<sup>2</sup> - Frente mínimo del lote. 4,5 m<sup>2</sup> - Altura 1 piso - Retiro mínimo de antejardín 3,0 metros - Patio mínimo 1,50 metros. - Área de ocupación 79.16% - Área de construcción 79.16%</p>	
<b>VIAS DE ACCESO</b>	
<b>VIAS DE ACCESO</b>	<b>MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO</b>
Calle 10 Cra 9	Concreto
<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	
Bueno	
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTE</b>	
<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b>	
Transporte Bueno, Servicio de Mototaxi, transporte intermunicipal.	Positivo dado el desarrollo de la zona en el uso residencial, conformado por viviendas de uno piso, de condiciones socio económicas medias. FUENTE DE ESTRATO: El dato de estratificación socioeconómica fue tomado de los recibos de servicios públicos.

### 4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

<b>CABIDAD SUPERFICIARIA</b>	<b>FUENTE</b>	<b>FRENTE (m)</b>	<b>FONDO (m)</b>	<b>FORMA GEOMETRICA</b>
102,7	Certificado de Tradicion y Libertad	11,29	9,1	Rectangular

**LINDEROS**

Lote Urbano, con área de 209,7 metros, determinados por los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** Con Abran Medina Torrejano y mide 10 metros. **SUR:** Con Calle de por medio con Alfonso Lopez y mide 10 metros. **ESTE:** Con Analarío Lopez y mide 20,97 metros. **OESTE:** Con Andres Carreño Mendez y mide 20,97 metros. **NOTA:** Declaración de construcción, local comercial, Calle 10A # 9 - 08, Barrio Primero de Mayo, Declaración parte restante: 174,7 metros alinderado así: **NORTE:** Con predio de Tobias Jose Cabarcas Ulloa. **SUR:** Con Calle de por medio con Alfonso Lopez. **ESTE:** Con predio de Ana Larios Lopez. **OESTE:** Con Andres Carreño. Area darte restante: **102,7** metros, con linderos y medidas contenidos en la Escritura Pública # 111 de fecha 13 de abril de 2016, otorgada en la notaria única de Santa Ana, alinderado así:  
**NORTE:** Con Abran Medina Torrejano.  
**ESTE:** Con Ana Mercedes Machado Mancera.  
**SUR:** Con Calle de por medio, con Alfonso Lopez.  
**OESTE:** Con Andres Carreño.

UBICACIÓN	PENDIENTE	TOPOGRAFIA
Esquinero	0 - 3	Plana

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN				
ESTRUCTURA		FACHADA		CUBIERTA
Sistema de Vigas Columna Concreto		Pañete		Teja de fibrocemento Placa en concreto
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN		CONDICIONES DE VENTILACIÓN		NUMERO DE PISOS
Natural		Natural		1
AREA CONSTRUIDA		FUENTE DE AREA CONSTRUIDA		EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS
58,7		Medicion		25
DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS		ESTADO DE LA CONSTRUCCION
LOCAL	1	Pisos en cemento, muros pañetados y pintados, cubierta en eternit		Obra Blanca o Terminada Regular
BAÑO	1	Pisos en cemento, muros pañetados y pintados, cubierta en eternit		Obra Blanca o Terminada Regular

6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS			
METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA			
<b>Justificación de la Metodología:</b> 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. COSTO DE REPOSICIÓN: Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica PROCEDIMIENTO: Para éste método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación.	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO	
	SI	COSTO DE REPOSICIÓN RESIDUAL	
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
	OTRO		
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2
Oferta	<a href="https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/821">https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/821</a> 9106-en-venta-casa-lote-en-santana-magdalena?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrerr	3608586	\$179.599
Oferta	<a href="https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/819">https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/819</a> 1176-en-venta-casa-en-santana?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrerr	3608586	\$190.234
Oferta	Elsy Machado López Cel 3025482768	3025482768	\$183.712
7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 2,91%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado del valor obtenido en la media aritmética \$184.515. Valor terreno			
<b>Media Aritmética:</b>	$X = x / N$		\$184.515
<b>Desviación estándar:</b>	$S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$		5,363
<b>Coeficiente de variación:</b>	$V = (S/X) \times 100$		2,91

VALOR TERRENO		
Área	Valor por \$ m2	Valor Total
102,7	\$184.515	\$ 18.949.691

VALOR CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Casa	58,7	\$560.000	\$32.872.000

POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Moderada comercialización por encontrarse cerca del estadio Roberto Mieleo Ospino y la zona centrica Municipio

<b>TOTAL AVALUO</b>		<b>\$ 51.821.691</b>
<b>VALOR EN LETRAS</b>	<b>CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE</b>	



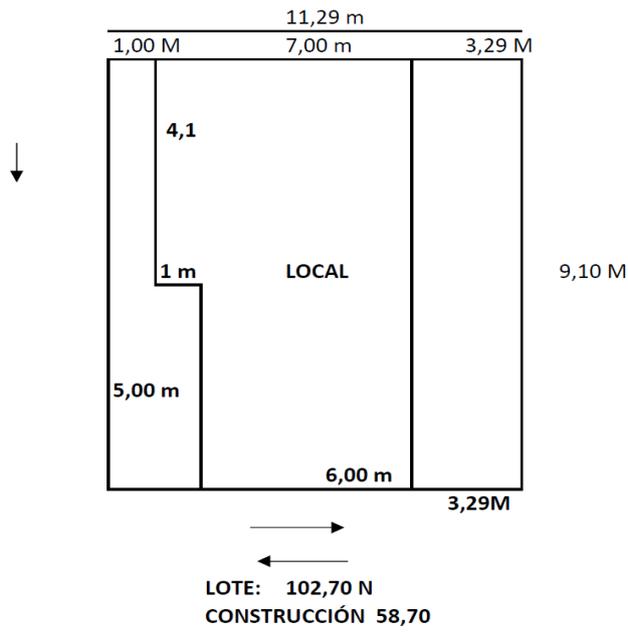
**FIRMA PROFESIONAL EXTERNO**

NOMBRE DEL AVALUADOR: **RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**  
 NRO DE IDENTIFICACION: **12.556.670**  
 NRO RAA: **AVAL-12556670**

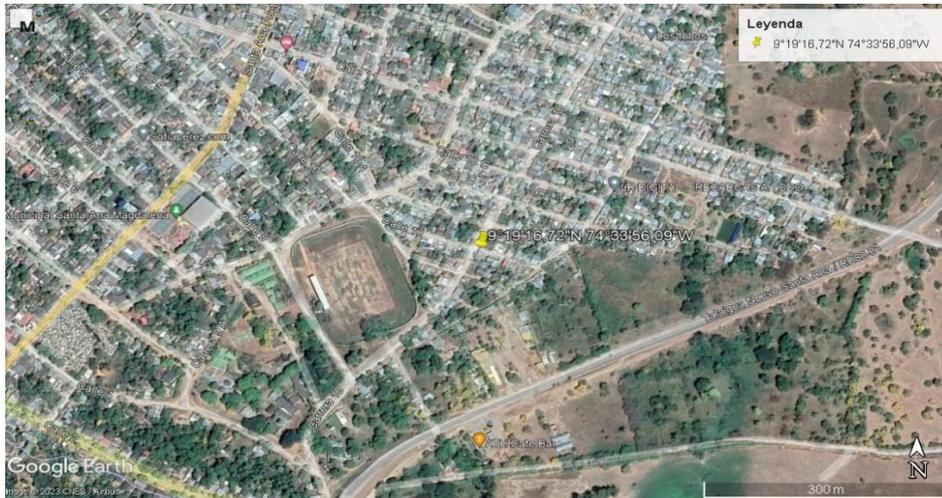
<b>OBSERVACIONES ESPECIALES</b>
<p>El inmueble en estudio es un predio con disposición Esquinero de un (1) piso, se localiza en el Barrio 1° de Mayo, Calle 10A # 9 - 08, en el Municipio de Santa Ana Magdalena, cerca del Colegio Agropecuario de Bachillerato, estadio Roberto Mieleles Ospino, la vía que conduce a Talaigua Nuevo y comercio en general, donde se observan construcciones de uno, y dos pisos, con buen estado de conservación en estrato dos (2). Reparto: Local Comercial, baño. Servicios públicos: servicios de Agua, sin medidor, Luz y gas con medidor, teléfono. Edificación de un piso, con acabados normales, estado de conservación bueno, con una edad de construcción igual a 25 años, destinadas al uso comercial con una disposición esquinera. El inmueble en estudio presenta una buena localización en el Municipio de Santa Ana Magdalena, cerca al Centro de la Ciudad, El lote de terreno sobre el cual se levanta el inmueble objeto del avalúo presenta topografía plana y una forma rectangular, Conformado por: Un local de un piso, conformado por: Local Comercial. No hubo acceso al inmueble. Carpintería: Puerta de acceso metálicas. Nota de áreas: Terreno: 102,7 M2. tomado de los documentos suministrados, Área construida: 63,00 m2., tomado por medida en el momento de la visita *Documentos suministrados: Certificado de tradición # 224 - 50998 del 7 de enero de 2023. * Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998; la compañía evaluadora así como el evaluador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. * Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado. * 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. * 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. Ubicación, vías de acceso. * Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable. * Fuente de Areas: El área del terreno fue tomada de los documentos suministrados, no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. El área de la construcción se calculó con base en las medidas tomadas con cinta métrica, por lo cual se debe considerar aproximada.</p>

## ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO

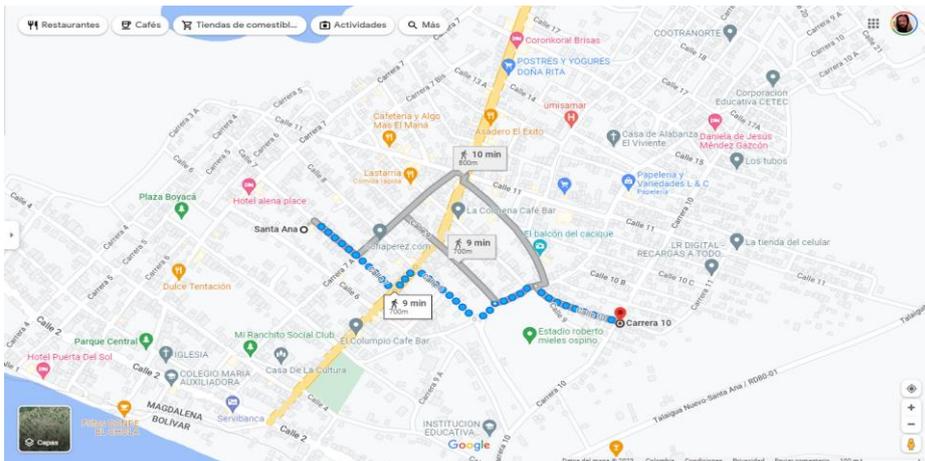
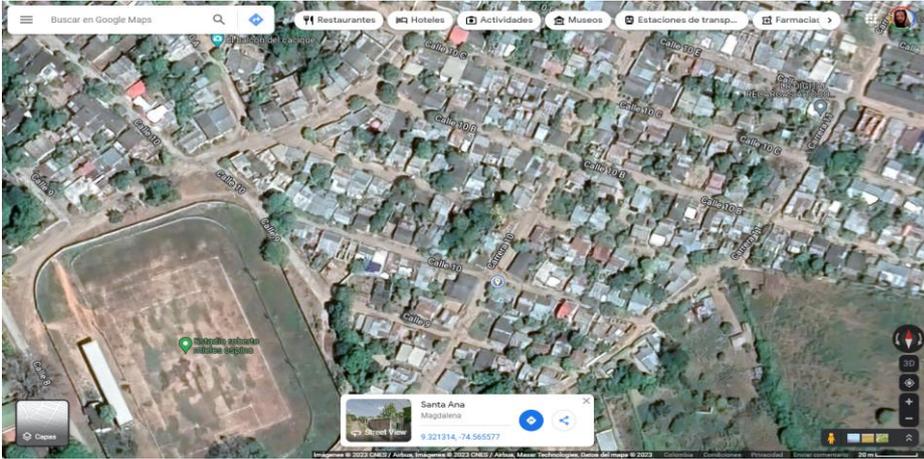
### CROQUIS



### LOCALIZACIÓN SATELITAL



# ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO



## ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO

Dirección: Calle 10 Santa Ana MAG, Colombia

GD (grados decimales)\*  
 Latitud: 9.3213111  
 Longitud: -74.8463831

GMS (grados, minutos, segundos)\*  
 Latitud: 9 19 16.72  
 Longitud: 74 50 56.00

Dirección: Calle 10 Santa Ana MAG, Colombia

GD (grados decimales)\*  
 Latitud: 9.3213111  
 Longitud: -74.8463831

GMS (grados, minutos, segundos)\*  
 Latitud: 9 19 16.72  
 Longitud: 74 50 56.00

### Calculo construcción Fitto y Corvini

#### CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

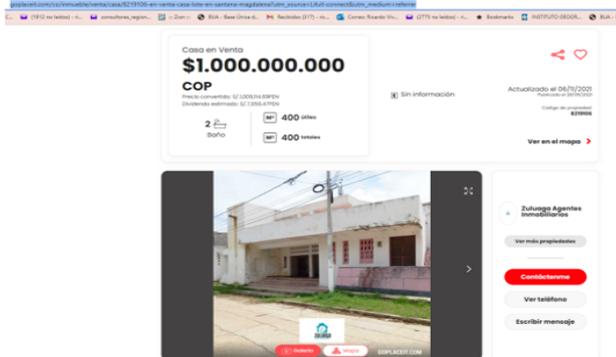
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 700.000	\$140.248	\$559.752	\$ 560.000
							\$0	\$0	\$0
							\$0	\$0	\$0

**VALOR ADOPTADO CONSTRUCCIÓN \$560,000,00**

#### REFERENCIA ESTUDIO DE MERCADO

### MUESTRA 1

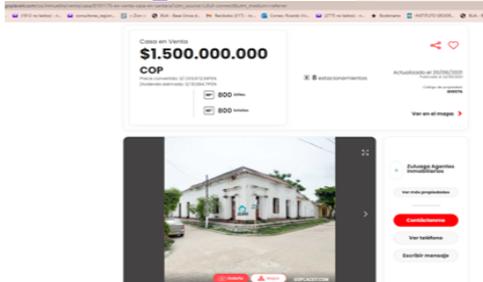
[https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/casa/8219106-en-venta-casa-lote-en-santana-magdalen?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/casa/8219106-en-venta-casa-lote-en-santana-magdalen?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



Área terreno 1200 m2 construcción 400 m2 Contacto inmobiliaria Zuluaga Tel. 3608586

### MUESTRA 2

[https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/casa/8191176-en-venta-casa-en-santana?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/casa/8191176-en-venta-casa-en-santana?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)



Área terreno 1500 m2 construcción 800 m2 Contacto inmobiliaria Zuluaga Tel. 3608586

**REFERENCIA DE MERCADO - HOMOGENIZACIÓN OFERTAS**

**MUESTRA 3**

Contacto Elsy Machado López Cel 3025482768



Lote Carrera 4 con calle 6 Pejino del Carmen, Predio cerca del municipio de Santana – Magdalena Área 132 m2 Valor \$15.000.000.00

Dado que no se consiguieron ofertas de terrenos en venta, se trabajará con muestras que tiene construcciones y se les restará el valor de las construcciones obtenido a través del ajuste por Fitto y Corvini, como se procede a continuación:

No.	Fuente	Edad	Terreno m2	Area Construida	Valor Pedido	F Area	F Caract	F Negociac	F Ubicación	Valor Final	Valor Construcc	Valor Terreno	Vr M² Terreno
1	<a href="https://www.zoplaceit.com/col/mueble/venta/casa/8219106-en-venta-casa-lote-en-santana-magdalena?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.zoplaceit.com/col/mueble/venta/casa/8219106-en-venta-casa-lote-en-santana-magdalena?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	50	1200	600,00	\$ 1.000.000.000	0,60	0,80	0,90	0,50	\$ 216.000.000	\$ 576.765.600	\$ 215.519.362	\$ 179.599
2	<a href="https://www.zoplaceit.com/col/mueble/venta/casa/8191176-en-venta-casa-en-santana?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.zoplaceit.com/col/mueble/venta/casa/8191176-en-venta-casa-en-santana?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	40	1700	900,00	\$ 1.500.000.000	0,60	0,80	0,90	0,50	\$ 324.000.000	\$ 1.023.522.300	\$ 323.397.928	\$ 190.234
3	Elsy Machado López Cel 3025482768	0	132	0,00	\$ 25.000.000	1,00	1,00	0,97	1,00	\$ 24.250.000	\$ 0	\$ 24.250.000	\$ 183.712
Media												\$ 184.515	
Desviación												\$ 5.363	
Lim Superior												\$ 189.878	
Lim Inferior												\$ 179.153	
Coef. Correlac												2,91%	

Media	\$ 184.515
Desviación	\$ 5.363
Lim Superior	\$ 189.878
Lim Inferior	\$ 179.153
Coef. Correlac	2,91%

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 5,00%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado del valor obtenido en la media aritmética \$184.515. Valor terreno.

**VALOR TERRENO DESCONTANDO LA CONSTRUCCIÓN**

Dado que no se consiguieron ofertas de terrenos en venta, se trabajará con muestras que tiene construcciones y una de ellas sin construcción; se resto el valor de las construcciones obtenido a través del ajuste por Fitto y Corvini, como se procede a continuación:

**CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI**

ÍTEM	ESTADO CONSERVAC	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Oferta 1	3	31,34%	\$1.400.000	\$438.724	\$961.276
Oferta 2	3	35,01%	\$1.750.000	\$612.753	\$1.137.247
Oferta 3	0		\$0	\$0	\$0

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**ENTORNO**



**ENTORNO**



**ENTORNO**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**ENTORNO**



**FACHADA**



**FACHADA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**FACHADA**



**FACHADA**



**PATIO**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**PATIO**



**PATIO**



**CONTADOR DE ENERGIA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**CONTADOR DE GAS**

**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 evaluadores 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: [ricardodoci@yahoo.com](mailto:ricardodoci@yahoo.com) – [ricardovivasavaluos@gmail.com](mailto: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 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	<i>RAD.2018 -0036-00</i>	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	VALORACIÓON 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.	VALORACIÓON INMUEBLE URBANO

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

7.

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 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	<i>RAD.2018 -0036-00</i>	373 CEP DE COLI 016 ISA VS ALBERTO CARBONEL RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018	VALORACIÓN SERVIDUMBRES ELECTRICAS

RODRIGUEZ Y OTROS, OCTUBRE 23 DE 2018			
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
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

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](mailto:ricardovivasavaluos@gmail.com)**

**E-mail: [ricardodci@yahoo.com](mailto:ricardodci@yahoo.com)**

**Santa Marta – Magdalena**



CONSEJO PROFESIONAL  
NACIONAL DE ARQUITECTURA  
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

**Arquitecto**  
**RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**  
C.C. 12.556.670 de Santa Marta  
Universidad Autónoma del Caribe

Matrícula Profesional  
**68700-30087**

Fecha de Expedición  
**17/11/1988**



República de Colombia  
El Ministerio de Educación Nacional  
y en su nombre,  
**La Universidad Autónoma del Caribe**  
Representada por el Rector, el Consejo Directivo, el Decano y los Profesores de su  
**Facultad de Arquitectura**

Aprobada por Resoluciones Nos. 0315 de fecha 13 de febrero de 1.973 y 2120 de fecha 14 de Abril de 1.974 del Ministerio de Educación Nacional, Decreto No. 222 de fecha 18 de Agosto de 1.983, Resolución 0311 de fecha 21 de febrero de 1.984, de la Junta Directiva del "ICFES" y Resoluciones No. 100022 de fecha 18 de Abril de 1.987, emanadas de la Dirección General del "ICFES"

En atención a que  
**Ricardo Alberto Vivas Guerrero**  
C.C. Nº 12.556.670 de Santa Marta (Magü.)  
ha hecho los estudios reglamentarios, le confiere el título de  
**Arquitecto**  
y, en consecuencia, testifica que es idóneo para ejercer dicha profesión.

En fe de lo expuesto, le expedimos el presente Diploma que firmamos y sellamos con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla a 4 de Diciembre de 1987.

El Decano de la Facultad,  
*Fredy Amato A.*  
Presidente de la Junta,  
*Pedro...*

El Rector  
Presidente del Consejo Directivo,  
*[Signature]*

El Examinador,  
*[Signature]*

El Examinador,  
*[Signature]*

El Gobernador del Departamento,  
*[Signature]*

El Secretario de Educación,  
*[Signature]*



República de Colombia

El Ministerio de Educación Nacional  
y en su nombre,

La Universidad Autónoma del Caribe

Con Presencia Jurídica reconocida por el Gobierno del Departamento del Atlántico, mediante Resolución número 303 del 3 de Abril de 1967 con reconocimiento Institucional como Universidad, según Decreto número 2694 de Diciembre 12 de 1976, emanado del Gobierno Nacional.

Representado por el Rector, el Consejo Directivo, el Rector y los profesores de su Postgrado en  
**Especialización en Gerencia de Obras**  
aprobada por Acuerdo No. 299-82 del 20 de Febrero de 1974 del Consejo Directivo de la Universidad.

En atención a que

**Ricardo Alberto Vivas Guerrero**  
C. C. 12.554.473 de Santa Marta - Magdalena

ha hecho los estudios reglamentarios, le confiere el título de

**Especialista en Gerencia de Obras**

En fe de lo expuesto, 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 1998.

El Rector  
Presidente del Consejo Directivo

El Decano de la Facultad

El Director Académico

El Director del Postgrado

Registrado en el Libro de Actas de Gr. No. 166 de 1998  
El Secretario General



República de Colombia

La Universidad Autónoma del Caribe

Con Presencia Jurídica reconocida por la Gobernación del Departamento del Atlántico, mediante Resolución número 303 del 3 de Abril de 1967 con reconocimiento Institucional como Universidad, según Decreto número 2694 de Diciembre 12 de 1976, emanado del Gobierno Nacional.

Concede

Mención de Honor

a **Ricardo Alberto Vivas Guerrero**

Por haber sobresalido en sus estudios de Especialización en Gerencia de Obras, obteniendo un alto rendimiento académico, le exoneró de realizar el trabajo de grado correspondiente.

En fe de lo expuesto, le expedimos la presente que firmamos y sellamos con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla a 29 de Mayo de 1998.

El Director Académico

El Rector  
Presidente del Consejo Directivo

El Secretario General

[Signature]

[Signature]

[Signature]



Encuentro **Avalúos**  
Nacional de

Viernes 25 de Abril de 2014  
Hotel Dann Carlton - Salón Chabris



Apoya:



Certifican que:

**RICARDO VIVAS GUERRERO**

Participó en el Encuentro Nacional de Avalúos,  
realizado el 25 de abril de 2014 en la ciudad de Medellín



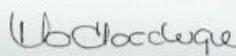
FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ



CERTIFICA QUE

**RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**

PARTICIPÓ DEL 32 CONGRESO NACIONAL FEDELONJAS  
"AVANZANDO EN LA PROFESIONALIZACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO"  
QUE SE REALIZÓ LOS DÍAS 15 Y 16 DE SEPTIEMBRE EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA.



MARIA CLARA LUQUE  
FIRMA



**Encuentro Nacional de Avalúos**  
Viernes 12 de mayo • Hotel Dann Carlton, Medellín



## Certifica que:

**RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**

Participó en el Encuentro Nacional de Avalúos,  
realizado el 12 de mayo de 2017 en la ciudad de Medellín.



Organiza



Apoya



**INCAR**  
INSTITUTO INMOBILIARIO DEL CARIBE



CERTIFICA QUE:

**RICARDO VIVAS GUERRERO**

Participó en el  
CURSO DE AVALUOS ESPECIALES.

Intensidad Horaria 12 HORAS

Dado en Cartagena de Indias, Primero de Julio de 2017.

PRESIDENTE

COLEGIO DE PROPIEDAD REAL DE CARTAGENA

CONFERENCISTA



COLEGIO DE PROPIEDAD REAL DE CARTAGENA Y BOLÍVAR



SOCCIEDAD  
COLOMBIANA DE  
ARQUITECTOS

CERTIFICA QUE  
RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO

C.C. # 12.556.670

asistió al

**ENCUENTRO NACIONAL DE AVALUADORES**

Bogotá, Julio 13 y 14 de 2017

Arg. Flavio E. Romero Frieri  
Presidente Nacional SCA



CORPORACIÓN LONJA  
DE PROPIEDAD RAÍZ DE  
BARRANQUILLA

NIT. 890.104.408-8

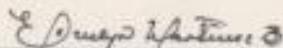
CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA  
CERTIFICA QUE:

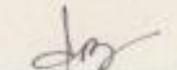
**RICARDO VIVAS GUERRERO**

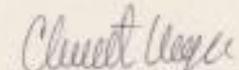
Cursó y aprobó el

**TALLER APLICADO E INTERACTIVO AVALUOS BAJO NIIF**

Intensidad: 12 Horas

  
EVELYN MARTÍNEZ BRUGES  
Directora Ejecutiva

  
CAROLINA BALCAZAR  
Facilitador

  
CHRISTIAN VEGA  
Facilitador

Barranquilla, 11 y 12 de Agosto de 2017

# CERTIFICADO DE ASISTENCIA

EL R.N.A. CERTIFICA QUE ÉL SEÑOR:

**RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO**

*Se inscribió y participó en el curso - taller de Servidumbres resolución 1092 realizado por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. Los días 23 - 24 - 25 - 26 de noviembre de 2022 cumpliendo con una intensidad de 12 horas en total.*

15/12/2022  
FECHA

  
Registro Nacional de  
Avaluadores

  
FIRMA



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 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  
**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**



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**



PIN de Validación: b5070aa9



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



## 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  
**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  
**22 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Nov 2021**

Regimen  
**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  
**22 Nov 2021**

Regimen  
**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 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 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 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230107493570131655

Nro Matrícula: 226-50998

Pagina 1 TURNO: 2023-226-1-180

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 01:09:32 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 226 - PLATO DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTANA VEREDA: SANTANA

FECHA APERTURA: 29-01-2015 RADICACIÓN: 2015-226-6-198 CON: ESCRITURA DE: 28-01-2015

CODIGO CATASTRAL: 010001140001000001001 COD CATASTRAL ANT: 01-00-0114-0001-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOTE URBANO, CON ÁREA DE 209.7 MTS2, DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE, CON ABRAN MEDINA TORREJANO Y MIDE 10 MTS; SUR, CON CALLE DE POR MEDIO CON ALFONSO LOPEZ Y MIDE 10 MTS; ESTE, CON ANALARIO LOPEZ Y MIDE 20,97 MTS; OESTE, CON ANDRES CARREÑO MENDEZ Y MIDE 20,97 MTS.- NOTA: DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, LOCAL COMERCIAL. CALLE 10A #9-08, BARRIO PRIMERO DE MAYO. DECLARACIÓN PARTE RESTANTE: 174,7 MTS2, ALINDERADO ASI: NORTE, CON PREDIO DE TOBIAS JOSE CABARCAS ULLOA; SUR, CON CALLE DE POR MEDIO CON ALFONSO LOPEZ; ESTE, CON PREDIO DE ANA LARIOS LOPEZ; OESTE, CON ANDRES CARREÑO.-ÁREA PARTE RESTANTE 102.7 M2, CON LINDEROS Y MEDIDAS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA N°.111 DE FECHA 13 DE ABRIL DE 2016, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SANTA ANA, ARTICULO 8, PARAGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

ALINDERADO ASÍ:

NORTE, CON ABRAN MEDINA TORREJANO.

SUR, CON CALLE DE POR MEDIO, CON ALFONSO LOPEZ.

ESTE, CON ANA MERCEDES MACHADO MANCERA.

OESTE, CON ANDRES CARREÑO.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE URBANO BARRIO 1º DE MAYO

2) LOTE Y LOCAL COMERCIAL, CALLE 10A #9-08, BARRIO PRIMERO DE MAYO.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-226-6-198

Doc: ESCRITURA 017 DEL 28-01-2015 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0175 CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO INSTRUCCION ADMINISTRATIVA NO. 18 DE 2009. (ART. 123 DE LA LEY 388 DE 1997)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230107493570131655**

**Nro Matrícula: 226-50998**

Pagina 2 TURNO: 2023-226-1-180

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 01:09:32 PM

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

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

DE: LA NACION

**A: MUNICIPIO DE SANTA ANA MAGDALENA**

**NIT# 8917800560 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-226-6-198

Doc: ESCRITURA 017 DEL 28-01-2015 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: MUNICIPIO DE SANTA ANA MAGDALENA**

**NIT# 8917800560 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-226-6-198

Doc: ESCRITURA 017 DEL 28-01-2015 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: MUNICIPIO DE SANTA ANA MAGDALENA**

**NIT# 8917800560**

**A: CHAVEZ MENDOZA ELAIZA MARIA**

**CC# 30824921 X**

**A: MARTINEZ DURAN SABAS MIGUEL**

**CC# 85201099 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-02-2015 Radicación: 2015-226-6-241

Doc: ESCRITURA 023 DEL 02-02-2014 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CHAVEZ MENDOZA ELAIZA MARIA

CC# 30824921

DE: MARTINEZ DURAN SABAS MIGUEL

CC# 85201099

**A: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL**

**CC# 5107696 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-02-2015 Radicación: 2015-226-6-241

Doc: ESCRITURA 023 DEL 02-02-2014 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL**

**CC# 5107696 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-02-2016 Radicación: 2016-226-6-223

Doc: ESCRITURA 432 DEL 17-11-2015 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 35 MTS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL

CC# 5107696

**A: CABARCAS GAZCON TE JOTA**

**Ti# 97122814185 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230107493570131655**

**Nro Matrícula: 226-50998**

Pagina 3 TURNO: 2023-226-1-180

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 01:09:32 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-02-2016 Radicación: 2016-226-6-223

Doc: ESCRITURA 432 DEL 17-11-2015 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE 174.7 MTS2

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL**

**CC# 5107696 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-226-6-3003

Doc: ESCRITURA 111 DEL 13-04-2016 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 72 METROS CUADRADOS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL

CC# 5107696

**A: MACHADO MANCERA ANA MERCEDES**

**CC# 33223945 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-226-6-3003

Doc: ESCRITURA 111 DEL 13-04-2016 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE 102.7 M2

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL**

**CC# 5107696 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-226-6-563

Doc: ESCRITURA 047 DEL 01-03-2017 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL

CC# 5107696

**A: MARTINEZ DURAN JOSE ANTONIO**

**CC# 85201605 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-226-6-2218

Doc: ESCRITURA 215 DEL 27-07-2017 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE CORREGIDA 102.7 METROS CADRADOS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: GILLS LOPEZ ARMANDO RAFAEL**

**CC# 5107696 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 15-08-2017 Radicación: 2017-226-6-2358

Doc: ESCRITURA 225 DEL 02-08-2017 NOTARIA UNICA DE SANTANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230107493570131655**

**Nro Matrícula: 226-50998**

Pagina 5 TURNO: 2023-226-1-180

Impreso el 7 de Enero de 2023 a las 01:09:32 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-226-1-180**

**FECHA: 07-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CARLOS GUILLERMO PEÑARANDA MASSON

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

