

Re: NOTIFICA DECISIÓN OFICIO N0. 659 DENTRO DE PROCESO 2010-00252-00

Luis Rueda <arquitectoluisrueda@gmail.com>

Lun 12/12/2022 15:42

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - La Guajira - Riohacha <j02cctorioha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes, adjunto el informe de la referencia y sus anexos respectivos.

Agradezco su atención.

Gracias

El mar, 6 dic 2022 a las 8:14, Luis Rueda (<arquitectoluisrueda@gmail.com>) escribió:

Buenos días,

Señores Juzgado 02 Civil Circuito- La Guajira-Riohacha

Por medio de este escrito acepto la designación como perito en el proceso de la ref.

Atte Arq. LUIS ALBERTO RUEDA C.C. 7.481.848

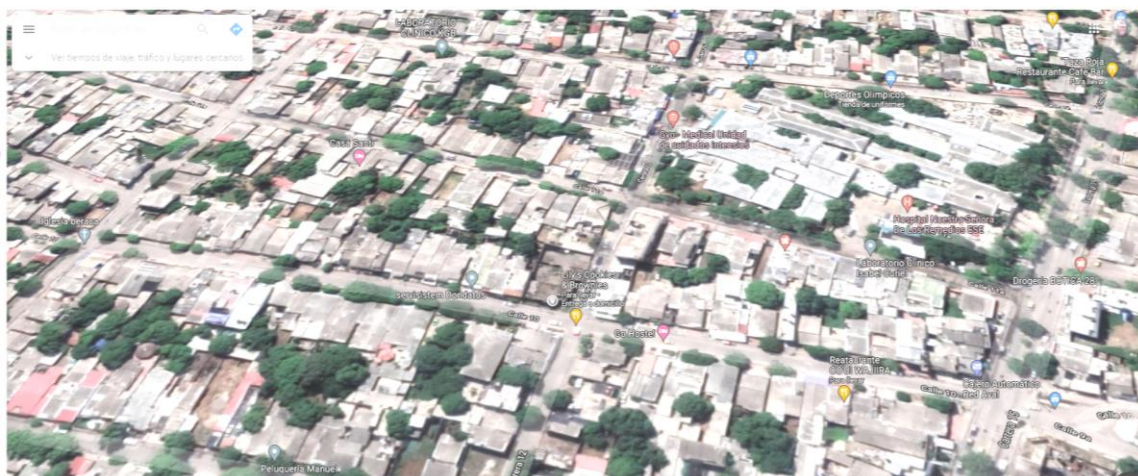
El mié, 30 nov 2022 a las 11:51, Juzgado 02 Civil Circuito - La Guajira - Riohacha

(<j02cctorioha@cendoj.ramajudicial.gov.co>) escribió:

Para efectos de notificación y demás efectos legales, me permito remitir en archivo adjunto oficio No. 0659 mediante el cual se le comunica lo decidido dentro del proceso ejecutivo No. 44-001-31-03-002-2010-00252-00.

Cordialmente,

Emmanuel Bruges Habib
Secretario



INFORME DE AVALUO COMERCIAL URBANO

CL 10 # 11 117

BARRIO –ABAJO- RIOHACHA-LA GUAJIRA

PROCESO: 44001310300220100025200

DEMANDANTE: ORLANDO ESAU VIDAL JOIRO

**DEMANDADO: SUCESION INTESTADA
LEONARDO RAFAEL SIERRA SALAS**

EL INMUEBLE QUE SE AVALÚA ES UN LOTE DE TERRENO, SIN TENER EN CUENTA LA CONSTRUCCIÓN QUE SE HAYA EDIFICADO EN EL, DE UBICACIÓN MEDIANERO, LOCALIZADO EN EL BARRIO ABAJO, IDENTIFICADO CON LA NOMENCLATURA URBANA CL 10 11 -117 DEL DISTRITO DE RIOHACHA- GUAJIRA

**PERITO: ARQ. LUIS ALBERTO RUEDA A.
RAA-AVAL- 7.481.848- ANAV
RIOHACHA-09 DE DICIEMBRE DE 2022**

TABLA DE CONTENIDO

No	ITEM	Pag.
1	INFORMACION BASICA O INFORMACIÓN GENERAL.....	2
2	INFORMACION CATASTRAL.....	2
3	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	3
4	TITULACION INFORMACION JURIDICA.....	3
5	DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....	4
6	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	5
7	DESCRIPCION DEL INMUEBLE.....	7
8	METODO DEL AVALÚO.....	9
9	ANALISIS DE ANTECEDENTES.....	9
10	CONSIDERACIONES.....	9
11	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	10
12	RESULTADO DEL AVALÚO.....	13
13	ANEXOS-FOTOGRAFIAS.....	14
14	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.....	14



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS**

**PERITO R.A.A. –AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado Segundo Civil Del Circuito Riohacha-La Guajira, mediante auto de fecha 16/11/2022
- 1.2. **RADICACIÓN:** 44001310300220100025200
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno urbano.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** La Guajira.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Riohacha.
- 1.7. **SECTOR:** Urbano.
- 1.8. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** Abajo
- 1.9. **DIRECCIÓN:** Calle 10 No 11-179.
- 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 (Ley del avaluador), Resolución 620 del 2008 del IGAC, decreto 1420 de 1968, artículo 226 del CGP.
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Al momento de la visita, se encontró un lote de terreno con una construcción de dos pisos, en proceso de acabados, que para este informe no se tendrá en cuenta por petición estricta del peticionario.
- 1.12. **FECHA DE LA VISITA:** 09 de diciembre de 2022.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

NÚMERO PREDIAL:	44001-01-03-0007-0025-000.
DIRECCIÓN:	CL 10 11 117
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	210-3566

- 2 -



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS

PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 - arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA A FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR UNITARIOS ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA(\$/m2)	ÁREA TERRENO	AVALÚO CATASTRAL
2021	30	Uso actual residencial, servicios básicos más complementarias, vías sin pavimento. Residencial, pendientes 3%	05	\$ 233.592	211	\$49.288.000

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 210-3566, impreso el 08-06-2021.
- b) Oficio de solicitud de fecha 16-11-0222
- c) Escritura No 120 de 05-03-1980 Notaría única de Riohacha- La Guajira.
- d) Escritura No 988 de 31-12-1992 Notaría única de Maicao- La Guajira.
- e) Carta catastral urbana

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO: LEONARDO SIERRA SALAS

4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Según anotación No 008 fecha 01-08-2019- Radicación: 2019-210-6-2770, Doc. Oficio 0641 del 01-08-2019 Juzgado 001 Laboral del Circuito de Riohacha.

4.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 210-3566.



4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Ninguna.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad, el perito se abstiene de hacer cualquier comentario de tipo jurídico que tenga que ver con la propiedad del inmueble.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del barrio Abajo y está, delimitado por las siguientes Vías:

POR EL NORTE: Calle 7 (calle ancha)

POR EL ESTE: Cra 7.

POR EL SUR: Calle 12.

POR EL OESTE: Carrera 15. (vía al aeropuerto)

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector de localización del predio objeto de avalúo predomina el uso mixto, en donde se mezclan los usos, residenciales, salud, institucionales educativos, de servicios varios.

5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN: El sector presenta construcciones unifamiliares de una a dos plantas y hasta de cinco plantas de uso oficinas.

5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: Las edificaciones más importantes del sector son entre otras las siguientes. Hospital Regional Nuestra Señora de los Remedios, Clínica Riohacha, Palacio de Justicia, Institución educativa Almirante Padilla y centros médicos. Los sitios de interés son El parque Simón Bolívar, Las playas del mar Caribe.

5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: No se obtuvo esta información oficialmente. Sin embargo, según el plano de Estratificación de la ciudad le corresponde el estrato E-3.



5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Se accede por la calle 10 y por la carrera 12. La calle 10 tiene importancia relativa en la zona, se conecta con una vía de primer orden como es la Cra 15, por el lindero occidental y con la Cra 7 por el lindero oriental, como vías determinantes del sector.

5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector cuenta con los barrios aledaños como son. El Faro, Libertador, Centro y José A. Galán y el equipamiento comunal es el siguiente. Parque Simón Bolívar, Estadio de fútbol, Federico Serrano, Plaza-parque Padilla, playas del mar caribe, además existen paraderos de buses (En Riohacha no hay servicio de transporte público masivo) bancas, bulevares, arborización.

5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización de esta zona se consideran altas, debido a que tiene definido su plan vial, las calles y carreras están pavimentadas.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el DECRETO No. _078_DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015, “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA REVISADO Y AJUSTADO VIGENCIA 2002-2015, CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS PLANOS Y ANEXOS QUE LO SOPORTAN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, el predio pertenece a la PIEZA URBANA CENTRO. Comunas. **La Pieza Urbana Centro está integrada por las Comunas Centro Histórico, Nuevo Centro y parte de la comuna Rio Ranchería.**

Concretamente el predio está localizado en la comuna CENTRO HISTORICO, que tiene las siguientes características:



DELIMITACION DE LA COMUNA

COMUNA	BARRIOS	LÌMITE NORTE	LÌMITE OESTE	LÌMITE SUR	LÌMITE ESTE
COMUNA N°. 1 CENTRO HISTÓRICO	Arriba, Abajo y Urbanización El Faro.	Carrera 1 6 Av. - Circunvalar con Avenida; La Marín 6 Calle 13 (Mar Caribe), hasta Carrera 15.	Carrera 15 ò Av. Los Estudiantes, bajando por ésta hasta la calle 12. y colinda con el siguiente Barrio; José Antonio Galán.	Calle 12 desde la Carrera 15 hasta la Carrera 6, subiendo por ésta hasta la Calle 7 O Ancha y subiendo por ésta hasta la Carrera 1 6 Av. Circunvalar y colinda con los siguientes Barrios: Libertador, Acueducto, Arriba Sur "San Martín de Porras".	Carrera 1a 6 Av. Circunvalar desde la Calle 7 hasta Av. "La Marina o Calle 1a (Mar Caribe). y colinda con los siguientes Barrios: Villa del Mar y Villa Fátima.

TRATAMIENTO URBANISTICO

COMUNA	Tratamiento Principal	Tratamiento Complementario	Tipología de Construcción	Uso Principal	Usos Compatibles	Usos Restringidos	Usos Especiales	Plan Parcial
CENTRO HISTÓRICO	Conservación	Renovación Urbana	Existente	Comercio detallista, servicios personales e Institucional.	Vivienda y alojamientos turísticos	Industrias de todo tipo y comercio mayorista	Servicios Turísticos	Renovación Urbana y Unidad de Actuación Urbanística en la Franja comprendida por las calles 5 y 7

COMUNA N°. 1 - CENTRO HISTÓRICO

Criterio Orientador: Descongestionamiento, peatonalización, recuperación y conformación del espacio público, creación de espacios verdes, identificación y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Política de ocupación: Solo se debe permitir la densificación del sector más nuevo comprendido por las calles 7 y 12 y carreras 8 y 15. Se propone una unidad de actuación urbanística instrumentada con un proyecto de reajuste de tierras para la franja comprendida por las calles 1 y 12 y carreras 6 y 8, con el fin de liberarlo para un Macroproyecto residencial, de áreas verdes e institucional que abra la ciudad al Mar Caribe.

NORMAS DE URBANIZACIÓN POR COMUNAS

Artículo 1º: **NORMAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN.** Para efectos de expedición de la licencia de construcción en suelo urbano y/o suburbano de Riohacha, establécense las

- 6 -

LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS

PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 - arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV



siguientes normas mínimas de edificación, para cada una de las comunas urbanas y suburbanas delimitadas e identificadas en el presente Acuerdo, así:

Artículo 2º:

PARA VIVIENDAS UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR URBANAS:

COMUNA	ALTURAS MÁXIMAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR				VIVIENDA BIFAMILIAR Y/O TRIFAMILIAR			
		Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros Mínimos	Mínimo de Garajes	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros Mínimos	Mínimo de Garajes
CENTRO HISTÓRICO	4 pisos. En proyectos integrados y los de la Unidad de actuación Urbanística, ilimitada.	Los existentes no podrán ser subdivididos y no se permitirá la construcción de nuevas viviendas unifamiliares				Solo se permitirá vivienda Bifamiliar o trifamiliar en inmuebles declarados patrimonio arquitectónico y restaurados			

VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y CONJUNTOS URBANOS:

NOMBRE COMUNA	ALTURAS MAXIMAS	MULTIFAMILIAR				CONJUNTOS DE VIVIENDA Y/O COMERCIO	
		Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros Mínimos	Mínimo Garaje y/o Estacionamiento	Lote Mínimo	Mínimo Garaje y/o Estacionamiento
CENTRO HISTÓRICO	Ninguna nueva construcción individual podrá superar 4 pisos. En proyectos integrados podrá ser ilimitada, respetando densidad bruta.	2 a 5 pisos = 20 m - Más de 5 pisos = 25 m.		Lateral y Posterior = 3,5 m.	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 3 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 o fracción.	2,000 m2.	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 3 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 o fracción.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en el área urbana del Distrito de Riohacha (al Nor-centro); terreno esquinero, ubicado con frentes sobre la calle 10 con carrera 12.



7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA m ²
Sistema Nacional Catastral	211,00
Folio de matrícula inmobiliaria 210-3566	290.00
Escritura pública No 120 de 05-03-1980 Notaría única Riohacha	290,00
Escritura pública No 192 de 31-12-1992 Notaría única Maicao	290,00
AREA ADOPTADA	290,00

Nota: El área está sujeta a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: En 10,00 mts, colinda con propiedad de Cecilia López Deluque, calle 10 en medio.

ORIENTE: Extensión de 29,00 mts, con propiedad de Emilio Sierra.

SUR: Extensión de 10,00 mts, con propiedad de Enilda Suarez B.

OCCIDENTE: Extensión de 29,00 mts con propiedad de Eugenio Sierra.

Nota: Los colindantes fueron tomados de la Escritura No 1992 de 231-12-1992, Notaría única de Maicao- La Guajira.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano, la pendiente fluctúa entre el 0% y 3%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.1.6 FRENTE: Por la calle 10: 10,00 mts.

7.1.7 FONDO: 29,00 mts



7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1:2,90.

7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio posee su principal acceso por:

CALLE 10: Corresponde a una vía vehicular de una calzada, pavimentada en buen estado de conservación, con sentido de circulación Oriente -Occidente, pertenece a la malla vial en categoría secundaria.

7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la instalación de todos los servicios públicos como son: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, recolección de basuras, alumbrado público y telefonía, todos estos servicios operados por distintas Empresas Prestadoras de Servicios Públicos. (EPSP). En cuanto al lote tiene la disponibilidad inmediata de dichos servicios.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

7 En el lote en estudio se encuentra una construcción de dos plantas, que al momento de la visita (09 de diciembre de 2022) estaba en proceso de acabados de fachada, pero que para este informe en concreto no se tiene en cuenta porque no forma parte de dicho informe.

8 MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9 ANALISIS DE ANTECEDENTES

Consultado el Archivo del Perito, NO se encontraron antecedentes de avalúo de dicho inmueble.



10 CONSIDERACIONES

Para la adopción del valor comercial del predio objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

La ubicación y emplazamiento del predio en la zona desarrollada del casco urbano del Distrito de Riohacha.

La forma regular y medianero de terreno que implica un impacto positivo en su valor unitario.

El entorno del inmueble donde se evidencia el uso residencial, estrato 3

Las infraestructuras urbanas completas de servicios públicos básicos inciden en el desarrollo y valorización de la zona y que tiene efecto en su valor comercial.

La comercialización de este tipo de inmuebles en el sector es muy fácil.

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.

No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal, que pudieran afectar de alguna forma su valor comercial.

Los valores asignados corresponden al valor comercial del predio, entendiéndose como el valor que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se buscaron ofertas de predios en venta en la zona, donde se encontraron 3 inmuebles en venta, los cuales se muestran a continuación:

- 10 -



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

1.- Lote y construcción:
 Cl 9 entre Cras 11 y 12
 Área lote: 240,00 m²
 Área construcción: 120,00 m²
 Valor pedido: \$ 270.000.000
 Teléfono de contacto: 3042189957

2.- Lote y construcción
 C 9 11 21
 Área lote: 324,00 m²
 Área construcción: 200,00 m²
 Valor pedido: \$ 390.000.000
 Teléfono de contacto: 3013712181

3.-Lote y construcción
 C 9 9 33
 Área lote: 176,00 m²
 Área construcción: 135,00 m²
 Valor pedido: \$ 280.000.000
 Teléfono contacto: 3106046130

No	Tipo de inmueble	Direccion	Valor pedido	% Negociación	Valor depurado	Terreno		Construcción		Total Construcción	Observaciones	Telefono Fuente
						Área m2	v/m2	Área/m2	v/m2			
1	Lote construcción	C 9 Cras 11 y 12	\$ 270.000.000,00	5%	\$ 256.500.000,00	240,00	\$818.750	120,00	\$ 500.000	\$ 60.000.000	Lote, con dos alcobas y un baño, con frente sobre la calle 9, todos los servicios públicos.	3042189957
2	Casa habitación	C 9 11-21	\$ 390.000.000,00	2%	\$ 382.200.000,00	324,00	\$716.667	200,00	\$ 750.000	\$ 150.000.000	Lote construcción, casa de habitación con 6 alcobas, 5 baños, garaje interno cubierto, sala comedor, cocina, patio	3013712181
3	Casa habitación	C 9 9 33	\$ 300.000.000,00	12%	\$ 264.000.000,00	176,00	\$924.716	135,00	\$ 750.000	\$ 101.250.000	Lote construcción, scasa de una planta, sala comceodr, seis alcobas, tres baños	3106046130
						PROMEDIO	\$ 820.044	0				
						DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 104.031					
						COEFICIENTE VARIACIÓN	12,69%					
						LÍMITE SUPERIOR	\$ 924.075					
						LÍMITE INFERIOR	\$ 716.014					
						VALOR ADPTADO	\$ 820.000,00					



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
 UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
 TECNICO EN AVALÚOS

PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
 CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
 RIOHACHA- GUAJIRA

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

Nota: Las áreas citadas en todas las ofertas corresponden a la información que reporta con la información que suministró el ofertante.

Análisis de ofertas:

En la zona es muy difícil encontrar lotes de terreno sin construcción que estén en oferta, por lo que las ofertas que encontramos fueron de lotes con construcciones, la mayoría con construcciones de más de 35 años, lo que nos indica que el valor del lote tiene un mayor peso sobre el valor total del inmueble, teniendo esa información la procesamos y descontamos la construcción para deducir el valor del terreno.

En el reconocimiento del sector se encontraron tres (3) ofertas de predios con áreas de terreno entre 176 y 324 m² que al ubicarlas cartográficamente se encuentran a pocas cuerdas del predio objeto de estudio, los valores resultantes pedidos por metro cuadrado de terreno oscilan entre \$ 754.630 y 872.443 las ofertas encontradas son homogéneas en localización e infraestructura de servicios y el coeficiente de variación está dentro del rango del 7,5 %, por lo que las tendremos en cuenta todas.

Así las cosas, para la definición del valor del terreno más probable para predios en la zona de estudio, se toma como referencia un valor promedio del mercado inmobiliario presentado, debido que las ofertas presentan igual ubicación que el predio objeto de estudio, por lo tanto, el valor de terreno más probable está en el orden entre \$ 756.291 y \$ 874.258 por m².

11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

11.3 VALORES ADOPTADOS:

El valor adoptado para el terreno es el siguiente: \$ 820.000 por m²



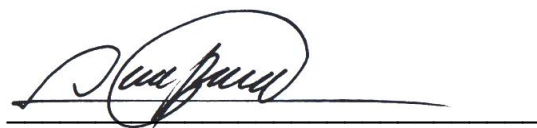
12.RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO m2	VALOR TOTAL
Terreno	290,00	\$ 820.000	\$ 237.800.000
AVALUO TOTAL			\$ 237.800.000

SE AJUSTA A: \$238.000.000

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ML PESOS ML

Atentamente,



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

C.C. 7.481.848

T.P. 00951 ATLCO

R.A.A.-AVAL-7.481.848-ANAV

Categoría 1 inmuebles urbanos, Categoría 2 Inmuebles Rurales, Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de protección, Categoría 4 Obras de Infraestructura, Categoría 6 Inmuebles Especiales, Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y maquinaria Móvil, Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales, Categoría 10 Semovientes y Animales, Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Categoría 13 Intangibles Especiales.

- 13 -



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

13. ANEXOS

a. FOTOGRAFICOS:

b. DOCUMENTALES

- a) Oficio de fecha 16-11-2022, solicitud de avalúo
- b) Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 210-23566
- c) Copia de Escritura No 988 de 31-12-1992 Notaría única Maicao
- d) Copia de Escritura No 120 de 05-03-1980 Notaría única Riohacha

14.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

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

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y ha tenido apoyo logístico de un profesional de la región en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: 09/12/2022

VIGENCIA 09/12/2023

- 14 -



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

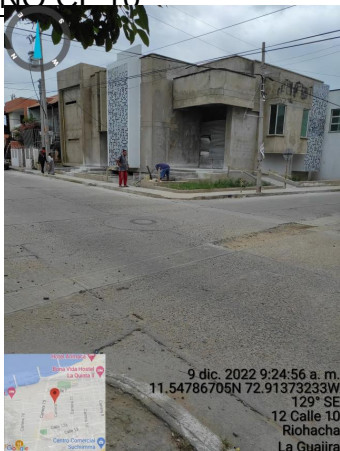
PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

INFORMACION FOTOGRAFICA



ENTORNO CL 10

ENTORNO CRA 12



ENTORNO CL 10 CON CRA 12



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALUOS**

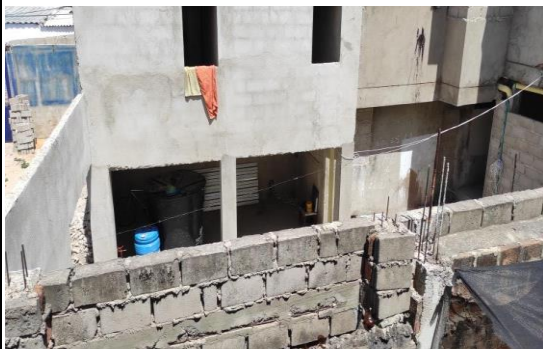
**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 - arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV



VISTA DEL LINDERO SUR-ORIENTE

Fotografía tomada desde la carrera 12 a través de un lote vecino



VISTA-PARCIAL-lindero oriental-vista tomada desde lote vecino



VISTA PARCIAL-lindero oriental-vista tomada desde lote vecino

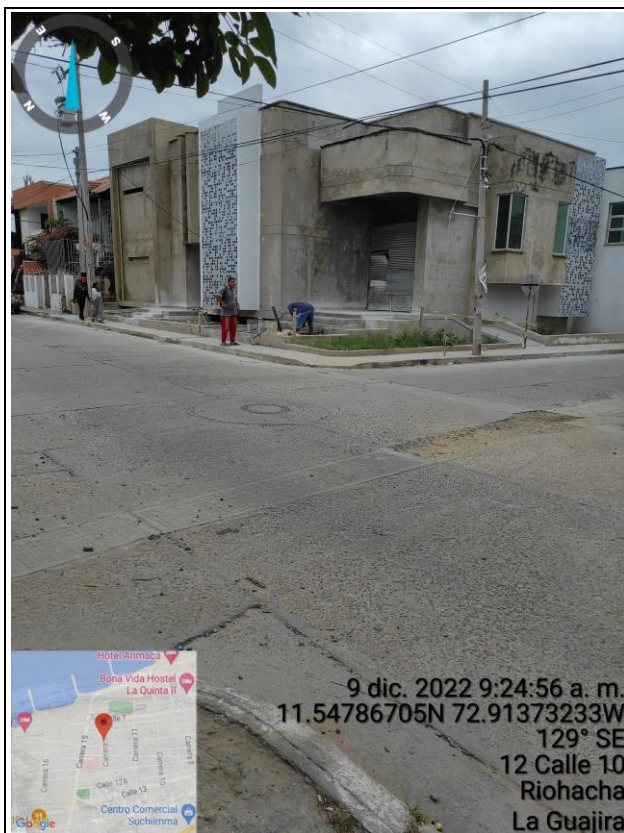


LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 - arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV



CRUCE CALLE 10 CON CRA 12



CRUCE CALLE 10 CON CRA 12



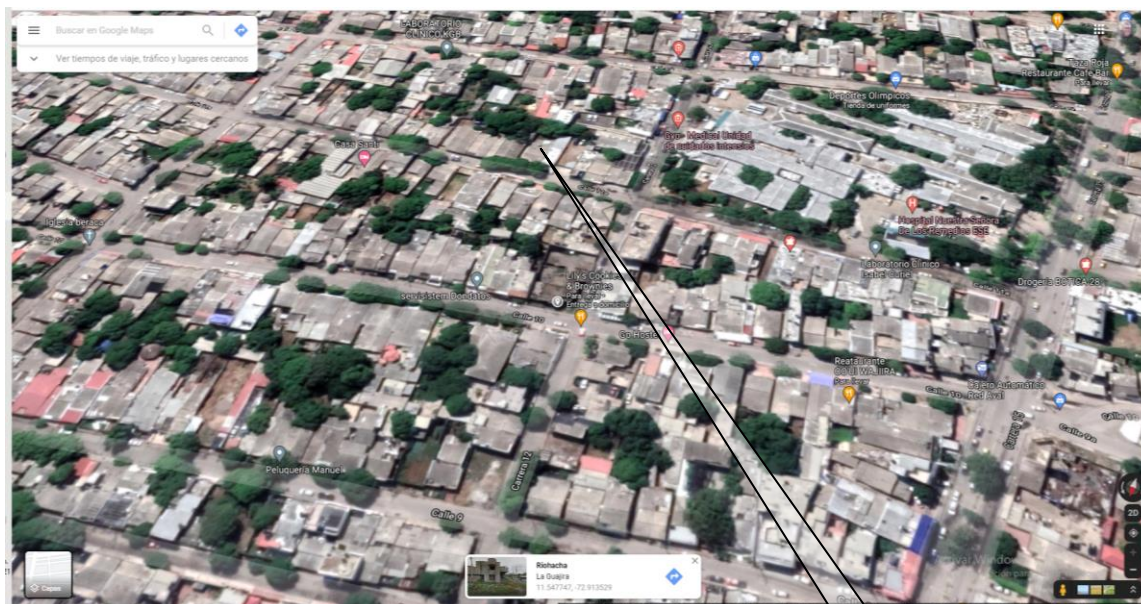
LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALUOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 - arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

LOCALIZACIÓN



FUENTE: GOOGLE

COORDENADAS:

LATITUD: 11,547747°N

LONGITUD: 72,713529°W



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALÚOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

LOCALIZACION CATASTRAL



CIUDAD: RIOHACHA

ZONA: URBANA

SECTOR:03

MZ:0007

PREDIO:0025

- 19 -



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALUOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV



Localización del predio en estudio



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALUOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV

- 1.- Nombre e identidad del Perito Avaluador: Luis Alberto Rueda Agudelo C.C. 7.481.848
- 2.- Dirección: Calle 14 A 16 -97 Barrio Luis Antonio Robles- Riohacha-La Guajira
- 3.- Profesión-Oficio: Arquitecto egresado de la Universidad del Atlántico y Técnico en Avalúos por competencia Labores, egresado del Instituto INCATEC
- 4.- He sido designado por la misma parte para este mismo caso en fecha de 28 de julio de 2021
- 5.- Tengo experiencia en casos similares en otros juzgados.
- 6.- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
- 7.- Se relacionan los anexos.

Yo LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO, arquitecto de profesión y técnico en avalúos por competencias laborales, identificado con al Cedula de Ciudadanía N° 7.481.848 de Barranquilla, de acuerdo a lo requerido en el artículo 226 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, declaro bajo juramento que

1. La opinión presentada en el presente dictamen es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
2. Adjunto Registro Abierto de Avaluadores AVAL-7.481.848-ANAV expedido por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores, entidad reconocida de Autorregulación mediante la Resolución **26408** de la Superintendencia de Industria y Comercio donde acredita y certifica que me encuentro activo e inscrito para poder realizar avalúos según lo estipulado en la Ley 1673 de 2013.
3. Que mis datos de contacto son los que aparecen al pie de mi firma.
- 3 adjunto copia de la matricula profesional 00951 del Concejo Superior del Atlántico- Barranquilla la cual soporta mi profesión de arquitecto.



Cordialmente;

NOMBRE: LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

PROFESION: ARQUITECTO

MATRICULA PROFESIONAL No. 00951

CEDULA: 7.481.848

R.A.A. AVAL-7.481.848-ANAV

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA -AVAL-7.481.848 ANAV

MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE:

DIRECCIÓN: CL 14 A 16 97

CIUDAD: RIOHACHA

CORREO ELECTRONICO: arquitectorueda@hotmail.com

TELEFONOS: 3002697856

FIRMA



- 22 -



LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

**ARQUITECTO- ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANIFICACION TERRITORIAL
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO
TECNICO EN AVALUOS**

**PERITO R.A.A. -AVAL 7.481.848 ANAV
CALLE 14 A 16 97 - TEL 7292198 – arquitectorueda@hotmail.com
RIOHACHA- GUAJIRA**

PERITO AFILIADO A LA CORPORACION AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES-ANAV



CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES
COLOMBIA



Arquitecto

LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO

C.C. 7.481.848 de Barranquilla

UNIVERSIDAD DEL ATLÁNTICO

Fecha de expedición
12/05/1978

Matrícula profesional

00000-00951

NO SE PUEDE USAR PARA OTROS EFECTOS

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

www.cpnaa.gov.co

Ed. A. E.
Presidente CPNAA

12910



PIN de Validación: a88a0a6b



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7481848, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7481848.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO 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
24 Ene 2017

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
24 Ene 2017

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
09 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a88a0a6b



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
09 Dic 2020

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
27 Jun 2019

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
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: a88a0a6b



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

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
09 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
09 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a88a0a6b



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 vigente hasta el 03 de Enero de 2017, 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 vigente hasta el 03 de Enero de 2017, 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: RIOHACHA, LA GUAJIRA
Dirección: CALLE 14 A N° 16 - 97, BARRIO LUIS A. ROBLES
Teléfono: 3002697856
Correo Electrónico: arquitectorueda@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales -
Tecní-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
Arquitecto - Universidad del Atlántico

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	07 Jun 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7481848.

El(la) señor(a) **LUIS ALBERTO RUEDA AGUDELO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: a88a0a6b



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a88a0a6b

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 doce (12) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ÍTEM	ÁREA	VALOR UNITARIO m2	VALOR TOTAL
Terreno	290,00	\$ 820.000	\$ 237.800.000
AVALUO TOTAL			\$ 237.800.000

PROMEDIO/LTE

#¡REF!

\$820.000

ITEM	AREA	V/UNIT	V/PARCIAL
Terreno	290,00	\$ 820.000	\$ 237.800.000
TOTAL LOTE DE TERRENO			\$ 237.800.000