



ABOGADO

**FRANCISCO MARTINEZ A.**

ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,  
MARÍTIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

Señor(a):

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA**

E.

S.

D.

Ref.: **DEMANDA EJECUTIVA**

Demandante: **SERVICIOS FINANCIEROS S.A.  
SERFINANZA COMPAÑÍA DE  
FINANCIAMIENTO - HOY "BANCO  
SERFINANZA S.A."**

Demandados: **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS  
ASOCIADOS S.A.S., SAMUEL LINERO  
DIAZGRANADOS y RODRIGO LINERO  
DIAZGRANADOS**

Radicado: **470013153001-2019-00176-00**

Asunto: **OPOSICIÓN AVALÚOS PRESENTADOS -  
APORTA AVALÚOS COMERCIALES**

**FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado de los demandados, conforme a los poderes que por medio del presente me permito allegar, manifiesto ante usted señor juez, hallándome dentro de la oportunidad legal para ello, que me opongo a que los avalúos de los inmuebles embargados y secuestrados en el asunto que nos ocupa sean los catastrales –aumentados en un 50%-, pues éstos no arrojan el valor real de los bienes. En ese orden de ideas, con fundamento en el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, me permito aportar los avalúos comerciales de los inmuebles individualizados como “Oficinas 603 y 704”, cuyas características y delimitaciones reposan en el expediente. Valga agregar, las experticias anotadas fueron realizadas por el señor Pedro Ramírez Lozano, arquitecto de profesión y perito evaluador, quien se encuentra plenamente facultado para la labor.

En consecuencia, es dable afirmar que los avalúos allegados por la parte actora deben ser desestimados; lo anterior, toda vez que el avalúo catastral es la conclusión y/o resultado de aspectos meramente informativos que no dan indicios del valor real de los predios y, por ende, no es el idóneo para determinar su valía. Ha de tenerse en cuenta, la información contenida en el catastro sirve de base para establecer los lineamientos de la información relacionada con la identidad física y jurídica de un inmueble –en dónde se encuentra ubicado y quienes registran en la base de datos como propietarios- y, de otra parte, el avalúo catastral es la base gravable para calcular el valor del impuesto predial. Por el contrario, el avalúo comercial es el resultado de un estudio detallado del bien inmueble en su contexto, en donde se tienen en cuenta todos aquellos aspectos que lo valorizan o desvalorizan, es decir, responde a la realidad del inmueble a la fecha de su realización (avalúo) de cara al mercado inmobiliario. El avalúo comercial es, en síntesis, la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado.

Dicho avalúo (comercial) es realizado por un experto en la materia, conocedor no sólo de los aspectos físicos que convergen para arrojar el valor de un predio, sino, como anteriormente se adujo, de las variaciones del



ABOGADO

**FRANCISCO MARTINEZ A.**

ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,  
MARÍTIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

mercado y todas aquellas características que pueden influir en su valorización. Así las cosas, teniendo en cuenta que el avalúo comercial considera las características físicas de un inmueble junto con un análisis del mercado, es acertado concluir que es éste al que debe darse prelación, en procura de proteger los derechos de los ejecutados sobre su patrimonio, sin desconocer, por supuesto, los de la parte activa al pago de la obligación.

### **SOLICITUDES**

De conformidad con las anotaciones realizadas en precedencia, y en observancia de los análisis efectuados por el perito evaluador arquitecto Pedro Ramírez Lozano, pido muy amablemente:

1. Se desestimen los avalúos catastrales allegados por la parte actora y, en su lugar, se declaren como válidos, para todos los efectos, los avalúos comerciales de los inmuebles individualizados como “Oficinas 603 y 704” -cuyas características y delimitaciones reposan en el expediente-, que con el presente se aportan.
2. Agradezco se sirva usted reconocerme personería para actuar en el asunto que nos ocupa.

### **NOTIFICACIONES**

Las partes, así como la apoderada de la parte activa, en los lugares físicos y electrónicos conocidos al interior del presente trámite.

Para efectos de notificaciones, las recibiré en la secretaría del despacho, o en la Calle 15 No. 2-60 Of. 505-506 Edificio Bolívar; correo electrónico [francomar\\_abogado@yahoo.com](mailto:francomar_abogado@yahoo.com); celular 3205733191

### **ANEXOS**

1. Poderes a mi favor, debidamente otorgados.
2. Certificado de Existencia y Representación de la sociedad **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, reciente.
3. Avalúos comerciales de los inmuebles “Oficinas 603 y 704”.

Atentamente,

**FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**  
**C.C. No.12.539.683 de Santa Marta.**  
**T.P. No.31.660 del C. S. de la J.**

## PODERES LINERO DIAZ GRANADOS

---

De: CONTABILIDAD LDG (ldg@ldgarquitectos.com)

Para: francomar\_abogado@yahoo.com

CC: sldg@ldgarquitectos.com; rldg@ldgarquitectos.com

Fecha: jueves, 16 de junio de 2022, 08:30 p. m. COT

---

Buenos dias

Por instrucciones de los Arquitectos envio documentos para su respectivo trámite.



PODER PROCESO EJECUTIVO FRANCISCO MARTINEZ ARIZA.pdf  
287.8kB



IMG-20220616-WA0037.jpg  
108.1kB



IMG-20220616-WA0038.jpg  
129.8kB



ABOGADO  
**FRANCISCO MARTINEZ A.**  
ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,  
MARITIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

Señor(a):

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA**  
E. S. D.

REFERENCIA: **PODER - PROCESO EJECUTIVO**

DEMANDANTE: **SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANZA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**

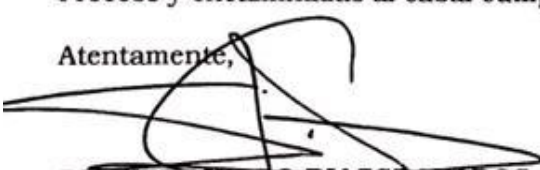
DEMANDADOS: **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS y RODRIGO LINERO DIAZGRANADOS**

RADICADO: **470013153001-2019-00176-00**

**SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS**, mayor y vecino de la ciudad de Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.553.413 de Santa Marta, actuando en calidad de Gerente y Representante Legal de la Sociedad **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida y domiciliada en la ciudad de Santa Marta, identificada con el NIT No. 800165183-1, con correo electrónico ldg@ldgarquitectos.com, demandada en el trámite judicial de la referencia, respetuosamente manifiesto ante usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente, al doctor **FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**, también mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.539.683 de Santa Marta, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 31.660 del C. S. de la J., con correo electrónico francomar\_abogado@yahoo.com, para que represente a la sociedad **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**, en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para realizar las actividades tendientes a la defensa de los intereses de la sociedad **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.** y, de forma expresa, queda facultado para recibir, reasumir, conciliar, transigir, sustituir el poder y, en general, todas aquellas acciones señaladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y encaminadas al cabal cumplimiento de este mandato.

Atentamente,



**SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS**  
C.C. No. 12.553.413 de Santa Marta  
Gerente y Representante Legal  
**LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.**

Acepto,



**FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**  
C.C. No. 12.539.683 de Santa Marta.  
T.P. No. 31.660 del C. S. de la J.



Escaneado con

Calle 15 No. 2-60 Of. 505-506 Edificio Bolívar  
TEL: 4316070 FAX: 4235100 CEL: 3205733191  
E-MAIL: francomar\_abogado@yahoo.com  
**SANTA MARTA**



ABOGADO  
**FRANCISCO MARTINEZ A.**  
ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,  
MARITIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

Señor(a):

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA**

E. S. D.

REFERENCIA: **PODER - PROCESO EJECUTIVO**

DEMANDANTE: **SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANZA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**

DEMANDADOS: **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS y RODRIGO LINERO DIAZGRANADOS**

RADICADO: **470013153001-2019-00176-00**

**SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS**, mayor y vecino de la ciudad de Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.553.413 de Santa Marta, actuando en mi propio nombre y representación, con correo electrónico [ldg@ldgarquitectos.com](mailto:ldg@ldgarquitectos.com), en mi calidad de demandado en el trámite judicial de la referencia, respetuosamente manifiesto ante usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente, al doctor **FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**, también mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.539.683 de Santa Marta, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 31.660 del C. S. de la J., con correo electrónico [francomar\\_abogado@yahoo.com](mailto:francomar_abogado@yahoo.com), para que ejerza mi representación en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para realizar las actividades tendientes a la defensa de mis intereses y, de forma expresa, queda facultado para recibir, reasumir, conciliar, transigir, sustituir el poder y, en general, todas aquellas acciones señaladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y encaminadas al cabal cumplimiento de este mandato.

Atentamente,

**SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS**  
C.C. No. 12.553.413 de Santa Marta

Acepto,

**FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**  
C.C. No. 12.539.683 de Santa Marta.  
T.P. No. 31.660 del C. S. de la J.



ABOGADO

**FRANCISCO MARTINEZ A.**

ESPECIALISTA EN DERECHO MINERO, PETROLERO,  
MARÍTIMO, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO

Señor(a):

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA**

E. S. D.

REFERENCIA: **PODER - PROCESO EJECUTIVO**

DEMANDANTE: **SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANZA  
COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**

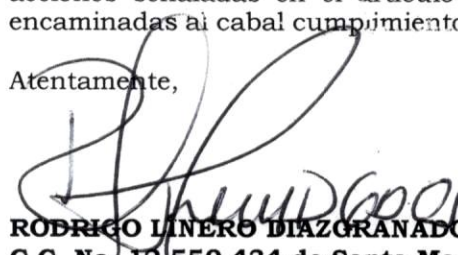
DEMANDADOS: **LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS  
S.A.S., SAMUEL LINERO DIAZGRANADOS y RODRIGO LINERO  
DIAZGRANADOS**

RADICADO: **470013153001-2019-00176-00**

**RODRIGO LINERO DIAZGRANADOS**, mayor y vecino de la ciudad de Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.550.434 de Santa Marta, actuando en mi propio nombre y representación, con correo electrónico [ldg@ldgarquitectos.com](mailto:ldg@ldgarquitectos.com), en mi calidad de demandado en el trámite judicial de la referencia, respetuosamente manifiesto ante usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente, al doctor **FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**, también mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.539.683 de Santa Marta, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 31.660 del C. S. de la J., con correo electrónico [francomar\\_abogado@yahoo.com](mailto:francomar_abogado@yahoo.com), para que ejerza mi representación en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para realizar las actividades tendientes a la defensa de mis intereses y, de forma expresa, queda facultado para recibir, reasumir, conciliar, transigir, sustituir el poder y, en general, todas aquellas acciones señaladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y encaminadas al cabal cumplimiento de este mandato.

Atentamente,

  
**RODRIGO LINERO DIAZGRANADOS**  
C.C. No. 12.550.434 de Santa Marta

Acepto,

  
**FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ARIZA**  
C.C. No. 12.539.683 de Santa Marta  
T.P. No. 31.660 del C. S. de la J.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.**

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

**CERTIFICA**

**NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

**NOMBRE o RAZÓN SOCIAL:** LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.  
**ORGANIZACIÓN JURÍDICA:** SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
**CATEGORÍA :** PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL  
**NIT :** 800165183-1  
**ADMINISTRACIÓN DIAN :** SANTA MARTA  
**DOMICILIO :** SANTA MARTA

**MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN**

**MATRÍCULA NO :** 27062  
**FECHA DE MATRÍCULA :** JUNIO 24 DE 1992  
**ULTIMO AÑO RENOVADO :** 2019  
**FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA :** MARZO 30 DE 2019  
**ACTIVO TOTAL :** 5,069,170,700.00  
**GRUPO NIIF :** GRUPO III - MICROEMPRESAS

**EL COMERCIANTE NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL**

**UBICACIÓN Y DATOS GENERALES**

**DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL :** CLL 23 4-27 OF 703  
**MUNICIPIO / DOMICILIO:** 47001 - SANTA MARTA  
**TELÉFONO COMERCIAL 1 :** 4211554  
**TELÉFONO COMERCIAL 2 :** NO REPORTÓ  
**TELÉFONO COMERCIAL 3 :** NO REPORTÓ  
**CORREO ELECTRÓNICO N.º. 1 :** ldg@ldgarquitectos.com

**DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL :** CLL 23 4-27 OF 703  
**MUNICIPIO :** 47001 - SANTA MARTA  
**TELÉFONO 1 :** 4211554  
**CORREO ELECTRÓNICO :** ldg@ldgarquitectos.com

**NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : ldg@ldgarquitectos.com

**CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA**

**ACTIVIDAD PRINCIPAL :** F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

**CERTIFICA - CONSTITUCIÓN**

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 2129 DEL 16 DE JUNIO DE 1992 OTORGADA POR NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 5867 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 25 DE JUNIO DE 1992, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA..

**CERTIFICA - RELACION DE NOMBRES QUE HA TENIDO**

QUE LA PERSONA JURÍDICA HA TENIDO LOS SIGUIENTES NOMBRES O RAZONES SOCIALES

1) LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA.  
Actual.) LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

**CERTIFICA - CAMBIOS DE NOMBRE O RAZON SOCIAL**

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2015 SUSCRITO POR LA JUNTA DE SOCIOS REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 45180 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 04 DE ENERO DE 2016, LA PERSONA JURIDICA CAMBIO SU NOMBRE DE LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA. POR LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

**CERTIFICA - TRANSFORMACIONES / CONVERSIONES**

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2015 DE LA JUNTA DE SOCIOS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 45180 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 04 DE ENERO DE 2016, SE INSCRIBE LA TRANSFORMACION : TRANSFORMACION DE SOCIEDAD LIMITADA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS.

**CERTIFICA - REFORMAS**

| DOCUMENTO | FECHA    | PROCEDENCIA                | DOCUMENTO   | INSCRIPCION | FECHA    |
|-----------|----------|----------------------------|-------------|-------------|----------|
| EP-2396   | 19970902 | NOTARIA 3A. DE SANTA MARTA |             | RM09-10239  | 19970922 |
| EP-3109   | 20081201 | NOTARIA SEGUNDA            | SANTA MARTA | RM09-23108  | 20081210 |
| EP-726    | 20120328 | NOTARIA SEGUNDA            | SANTA MARTA | RM09-32494  | 20120403 |
| EP-906    | 20120424 | NOTARIA SEGUNDA            | SANTA MARTA | RM09-32651  | 20120502 |
| AC-3      | 20151201 | JUNTA DE SOCIOS            | SANTA MARTA | RM09-45180  | 20160104 |

**CERTIFICA - VIGENCIA**

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA PERSONA JURIDICA ES INDEFINIDO

**CERTIFICA - OBJETO SOCIAL**

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTURA ASOCIADOS S.A.S. TENDRA POR OBJETO PRINCIPAL: A. LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES Y LA EJECUCION DE OBRAS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA EN TODAS SUS RAMAS Y LA EXPLOTACION EN GENERAL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION EN TERRENOS URBANOS O RURALES. B. EL DESARROLLO Y EJECUCION DE PLANES DE URBANISMOS O PARA VIVIENDA DE TODO GENERO, PARA COMERCIO, INDUSTRIA, OFICINAS Y TODA CLASE DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, ( PARQUES, CENTROS EDUCATIVOS, COMPLEJOS TURISTICOS, RECREACIONALES, DE SALUD, AEROPUERTOS, PUERTOS, TERMINALES, PLAZAS, CALLES, CARRETERAS, ETC, CON RECURSOS PROPIOS, DE CREDITO, MEDIANTE EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL O CONVENCIONAL, MEDIANTE CONTRATACION PUBLICA O PRIVADA COMERCIAL. C. EL DESARROLLO DE OBRAS INFRAESTRUCTURA BASICA DE SERVICIOS TALES COMO OBRAS CIVILES HIDRAULICAS (CONDUCCION DE AGUAS, REGULACION Y CONTROL DE RIOS, DRAGADOS, CANALES, GENERACION Y MODIFICACION DE PLAYAS SISTEMAS DE IRRIGACION, POZOS PROFUNDOS ); OBRAS CIVILES SANITARIAS Y AMBIENTALES (REDES DE CONDUCCION DE AGUA, REDES DE CONDUCCION DE AGUAS SERVIDAS, REDES DE CONDUCCION DE AGUAS PLUVIALES, ESTACIONES DE BOMBEO PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS, POZOS SEPTIVOS ETC ); MONTAJES ELECTRO MECANICOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS ( SISTEMAS DE CALEFACION, REFRIGERACION, ASCENSORES, MONTACARGAS, LINEAS DE TRANSMISION DE ENERGIA, REDES ELECTRICAS AEREAS O SUBTERRANES, SISTEMAS TELEFONICOS, DE CITOFONOS , DE ALARMAS, ETC ); INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, (VIAS DE COMUNICACION, PAVIMENTOS RIGIDOS O FLEXIBLES, PUENTES, SENALIZACION. ETC). D. LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CONSULTORIA, ESTUDIOS Y PROYECTOS DE DESARROLLO ECONOMICO, SOCIAL, PLANEAMIENTO URBANO Y FACTIBILIDAD TECNICA O ECONOMICA DE PROYECTOS. E. LA IMPORTACION, EXPORTACION, PRODUCCION, ARRENDAMIENTO, DISTRIBUCION, REPRESENTACION O COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS PREFABRICADOS SISTEMAS Y EQUIPOS DE CONSTRUCCION; EQUIPOS Y DOTACIONES PARA OFICINAS CLINICAS, LABORATORIOS, VIVIENDAS, LOCALES DE COMERCIO E INDUSTRIA. F. PARTICIPAR EN LICITACIONES PUBLICAS O CONCURSOS PRIVADOS PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CALCULOS, DISENOS, CONSTRUCCION, SUMINISTRO DOTACION, ARRENDAMIENTO, CONSULTORIA, ADMINISTRACION DELEGADA, INTERVENTORIAS Y EN GENERAL TODAS AQUELLAS QUE SU OBJETO SOCIAL LE PERMITA. G. FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES SEMEJANTES O COMPLEMENTARIAS PUDIENDO FUSIONARSE CON ELLAS, O UNIRSE POR MEDIO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES. H. LA SOCIEDAD PODRA DAR O TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES INTERVENIR EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO, OFRECER EN GARANTIA LOS BIENES DE LA SOCIEDAD, GIRAR, ENDOSAR O PROTESTAR CHEQUES; TRANSFERIR, CONSTITUIR Y NEGOCIAR TODA CLASE DE TITULOS DE COMERCIO COMO CHEQUES, LETRAS DE CAMBIO, CERTIFICADOS, ACCIONES, VALORES BURSATILES, PAGARES O CUALQUIER OTRO SIMILAR. I. INVERTIR EN BIENES INMOBILIARIOS O MOBILIARIOS, SEA ADQUIRIENDOLOS POR COMPRA, PRODUCIENDOLOS O CONSTRUYENDOLOS POR SU CUENTA O POR TERCEROS, DARLOS ORECIBIRLOS EN ARRENDAMIENTO, ENAJENARLOS A CUALQUIER TITULO,

PIGNORARLOS, HIPOTECARLOS O GRAVARLOS EN CUALQUIER FORMA. J. CELEBRAR TODA CLASE DE OPERACIONES BANCARIAS, FINANCIERAS O DE CREDITO NECESARIAS PARA DESARROLLAR SU OBJETO SOCIAL.

**CERTIFICA - CAPITAL**

| TIPO DE CAPITAL           | VALOR          | ACCIONES   | VALOR NOMINAL |
|---------------------------|----------------|------------|---------------|
| <b>CAPITAL AUTORIZADO</b> | 300.000.000,00 | 300.000,00 | 1.000,00      |
| <b>CAPITAL SUSCRITO</b>   | 200.500.000,00 | 200.500,00 | 1.000,00      |
| <b>CAPITAL PAGADO</b>     | 200.500.000,00 | 200.500,00 | 1.000,00      |

**CERTIFICA**

**REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES**

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 2396 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 1997 DE Notaria 3a. de Santa Marta, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 10239 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 1997, FUERON NOMBRADOS :

| CARGO   | NOMBRE                      | IDENTIFICACION |
|---------|-----------------------------|----------------|
| GERENTE | LINERO DIAZ GRANADOS SAMUEL | CC 12,553,413  |

**CERTIFICA**

**REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE**

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 2396 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 1997 DE Notaria 3a. de Santa Marta, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 10239 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 22 DE SEPTIEMBRE DE 1997, FUERON NOMBRADOS :

| CARGO    | NOMBRE                       | IDENTIFICACION |
|----------|------------------------------|----------------|
| SUPLENTE | LINERO DIAZ GRANADOS RODRIGO | CC 12,550,434  |

**CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES**

ADMINISTRACION: REPRESENTACION LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ES EL GERENTE QUIEN TENDRA SU SUPLENTE, QUIENES LO REEMPLAZARAN EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES. EL REPRESENTANTE LEGAL TENDRA LA ADMINISTRACION Y GESTION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES CON SUJECCION A LA LEY, LOS ESTATUTOS SOCIALES, LOS REGLAMENTOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EN DESARROLLO DE LO CONTEMPLADO EN LOS ARTICULOS 99 Y 196 DEL CODIGO DE COMERCIO, SON FUNCIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL LAS PROPIAS DE SU CARGO Y EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES: 1) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, ANTE LOS ASOCIADOS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS, FUNCIONARIOS, PERSONAS JURIDICAS O NATURALES, ETC. 2) EJECUTAR LOS ACUERDOS Y RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, 3) EJECUTAR LOS ACTOS Y CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE TIENDAN A LLENAR LOS FINES DE LA SOCIEDAD Y EL OBJETO SOCIAL. EN EJERCICIO DE ESTA FACULTAD PODRA: ENAJENAR, ADQUIRIR, MUDAR, GRAVAR, LIMITAR EN CUALQUIER FORMA Y A CUALQUIER TITULO LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA SOCIEDAD; TRANSIGIR, COMPROMETER, CONCILIAR, DESISTIR, NOVAR, RECIBIR E INTERPONER ACCIONES Y RECURSOS EN CUALQUIER GENERO DE TODOS LOS NEGOCIOS O ASUNTOS DE CUALQUIER INDOLE QUE TENGA PENDIENTE LA SOCIEDAD; CONTRAER OBLIGACIONES CON GARANTIA PERSONAL, PRENDARIA O HIPOTECARIA, DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO, HACER DEPOSITOS BANCARIOS; FIRMAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y NEGOCIAR ESTA CLASE DE INSTRUMENTOS, FIRMARLOS, ACEPTARLOS, PROTESTARLOS, ENDOSARLOS, PAGARLOS, DESCARGARLOS, TENERLOS O CANCELARLOS; COMPARECER EN JUICIOS EN QUE SE DISCUTE EL DOMINIO DE LOS BIENES SOCIALES DE CUALQUIER CLASE; FORMAR NUEVAS SOCIEDADES O ENTRAR A FORMAR PARTE DE OTRAS YA EXISTENTES, 4) CONSTITUIR LOS APODERADOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES QUE JUZGUE NECESARIOS PARA LA ADECUADA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD, DELEGANDOLES LAS FACULTADES QUE ESTIME CONVENIENTE, DE AQUELLAS QUE EL MISMO GOZA, 5) PRESENTAR A LOS ACCIONISTAS EN FORMA PERIODICA, UN INFORME DEL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL ACOMPAÑADO DE ANEXOS FINANCIEROS Y COMERCIALES, 6) PRESENTAR LOS INFORMES Y DOCUMENTOS DE QUE TRATA EL ARTICULO 446 DEL CODIGO DE COMERCIO, 7) DESIGNAR, PROMOVER Y REMOVER EL PERSONAL DE LA SOCIEDAD SIEMPRE Y CUANDO ELLO NO DEPENDA DE OTRO ORGANO SOCIAL Y SEÑALAR EL GENERO DE SUS LABORES, REMUNERACIONES, ETC., Y HACER LOS DESPIDOS DEL CASO, 8) CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A REUNIONES DE CUALQUIER CARACTER, 9) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LIMITES SEÑALADOS EN ESTOS ESTATUTOS, 10) CUIDAR LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA EMPRESA, 11) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN Estrictamente SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO

DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR, 12) TODAS LAS DEMAS FUNCIONES NO ATRIBUIDAS POR LOS ACCIONISTAS U OTRO ORGANO SOCIAL QUE TENGAN RELACION CON LA DIRECCION, DE LA EMPRESA SOCIAL, Y DE TODAS LAS DEMAS QUE LE DELEGUE LA LEY Y LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS. PARAGRAFO: EL REPRESENTANTE LEGAL TIENE AUTORIZACION PARA LA CELEBRACION DE CUALQUIER ACTO O CONTRATO DE CUALQUIER CUANTIA, PREVIA AUTORIZACION DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.

**CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS**

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCION DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

**\*\*\* NOMBRE ESTABLECIMIENTO :** LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS

**MATRICULA :** 27063

**FECHA DE MATRICULA :** 19920624

**FECHA DE RENOVACION :** 20190330

**ULTIMO AÑO RENOVADO :** 2019

**DIRECCION :** CLL 23 N 4-27 OF 703

**MUNICIPIO :** 47001 - SANTA MARTA

**TELEFONO 1 :** 4211554

**CORREO ELECTRONICO :** ldg@ldgarquitectos.com

**ACTIVIDAD PRINCIPAL :** F4111 - CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

**VALOR DEL ESTABLECIMIENTO :** 5,069,170,700

**EMBARGOS, DEMANDAS Y MEDIDAS CAUTELARES**

**\*\* LIBRO :** RM08, **INSCRIPCION:** 6744, **FECHA:** 20210126, **ORIGEN:** JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSA Y COMPETENCIA,

**NOTICIA:** EMBARGO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

**INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$10,000,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111

**CERTIFICA**

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

**CERTIFICA**

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6,500

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

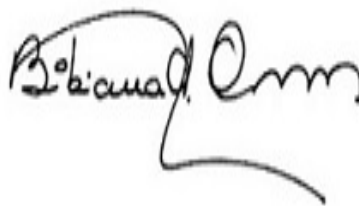
**IMPORTANTE:** La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siisantamarta.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación JrJhXRMhRC

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.



\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\*

NO HA CUMPLIDO  
CON LA OBLIGACION LEGAL DE  
RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL

**AVALÚO COMERCIAL**

**EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO  
CALLE 23 N° 4 - 27  
OFICINA 603**

**SOLICITANTE:**

**LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS**

**PERITO AVALUADOR  
ARQ. PEDRO RAMIREZ LOZANO**

**DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.**

**SANTA MARTA, JUNIO 17 DE 2022**

## **1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 SOLICITANTE**

Linero Díaz Granados Arquitectos Asociados Sas

### **1.2 TIPO DE INMUEBLE: -**

Local comercial

### **1.3 TIPO DE AVALUO -**

Comercial.

### **1.4 DEPARTAMENTO**

Magdalena.

### **1.5 MUNICIPIO**

Santa Marta D.T.C.H.

### **1.6 SECTOR**

Carrera 4ta con Calle 23 centro

### **1.7 DIRECCION**

Calle 23 # 4 - 27 Oficina 603

### **1.8 DESTINACIÓN ACTUAL**

Oficina

### **1.9 FECHA DE LA VISITA –**

Junio 15 de 2022

## **2 DOCUMENTOS DE APOYO**

Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 080 - 41543

## **3 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

### **3.1. PROPIETARIO ACTUAL**

Samuel Linero Díaz Granados

### **3.2 TITULOS DE PROPIEDAD**

**NOTA:** La información, se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria es simplemente informativo y no constituye estudio Jurídico

### **3.3 MATRICULA INMOBILIARIA Y REGISTRO CATASTRAL**

- Matricula Inmobiliaria N° 080 - 41543
- Registro Catastral Actual N° 47001010400060075901

## **4 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**

### **4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a las manzanas entre los corredores comerciales de la Carrera 4ta y la carrera 5ta entre calles 22 y 26.

El sector esta delimitado al Norte con la Calle 22, al Sur. Con el barrio el Prado. al Este con la Carrera 5ta y al Oeste con con la Avenida Hernandez Pardo o carrera 4ta.

### **4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

La actividad predominante es el comercio sobre las vias y oficinas en edificios.

El Sitio, constituye un cruce de ejes comerciales de la Ciudad de gran importancia.

### **4.3 ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:**

El Sector está calificado como comercial.

### **4.4 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR**

La Avenida Santa Rita, la Avenida Hernandez Pardo y la Carrera 5ta.

### **4.5 INFRAESTRUCTURA URBANA**

La infraestructura Urbana en el sector es completa y normal; Existen todos los servicios de que dispone la Ciudad.

### **4.6 VALORIZACIÓN**

En el sector están dadas las condiciones para que la valorización de los inmuebles sea estable y con tendencia positiva.

## **5.0 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**Area residencial AR-7:** Constituyen estas áreas residenciales las de mayor consolidación en el casco urbano, como Bavaria, El Pradito, Jardín, y Bella Vista

### **Normativa Arquitectónica**

Para esta área considerada como de actualización o densificación se establece la posibilidad de alturas hasta de 15 pisos, cambiando las índices de ocupación y construcción de la siguiente manera:

Se establece las alturas y normas del tratamiento de actualización para multifamiliares.

#### **USOS DEL SUELO:**

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-B1

Comercio C1-CMM Sobres corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Billares sobre corredores locales: 1 por manzana.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, Comercio de exposición y comercio tipo 3.

En Bella vista se podrán ubicar servicios turísticos sobre el borde marino.

## **6.0 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

- **UBICACION:** El predio donde se encuentra construido el Centro Ejecutivo, es un lote de esquina, conformado por la carrera 4ta y la calle 23, esquina nororiental
- **ÁREA PRIVADA 59.67 M2**

### **6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

- **VER ESCRITURA 2190 DE JUNIO 23 DE 1992 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA**

### **6.3 VIAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Las vías de acceso al Inmueble (Avenida Hernández Pardo o Carrera 4ta), Avenida principal en la trama vial de Santa Marta, de doble vía y cuatro calzadas, pavimentada en concreto rígido con separador central, en buen estado, con andenes en buen estado y sardineles de concreto en buen estado ; y la calle 23, doble vía, pavimentada en concreto rígido con andenes y sardineles en buen estado.

- **SERVICIOS PUBLICOS:**

Energía Electrica, Media, alta y baja tension, confiable.

Acueducto, Confiable y disponible.

Alcantarillado, Confiable y disponible.

Gas, Confiable y disponible.

Telefono, Confiable y disponible.

Transporte publico, frente al predio.

Recoleccion de basuras, La recolección de basuras es periodica y eficiente

#### 6.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- TIPO DE INMUEBLE Y EDIFICACION

Se trata de una propiedad horizontal dedicada a oficinas y comercio

##### CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

La edificación se encuentra construida con pórticos en concreto, con elementos prefabricados de entrepiso, muros en bloque de cemento y Ventanería en aluminio y vidrio.

#### 6.4 MÉTODO DE AVALÚO

Para efecto de la elaboración del avalúo del predio, hemos utilizado el método de reposición para la construcción , depreciando el inmueble de acuerdo al tiempo de construcción y estado actual, y de mercado para el lote donde se encuentra construida la copropiedad.

#### 7.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Las principales características analizadas son, entre otros factores:

- La ubicación del inmueble en la Ciudad, el uso del suelo, y el destino económico del sector.

#### 8.0 INVESTIGACION ECONOMICA

##### OFICINA 603 PARQ. 12

| DATOS GENERALES          |         |  |
|--------------------------|---------|--|
| AREA OFICINA             | 59.67   |  |
| COSTO DIRECTO            | 1800000 |  |
| EDAD DE LA EDIFICACION   | 30      |  |
| FACTOR OTROS COSTOS      | 1.6     |  |
| VIDA TECNICA             | 100     |  |
| FACTOR DE AREA UTIL      | 0.85    |  |
| EDAD EN % DE LA VIDA     | 0.3     |  |
| VALOR RESIDUAL           | 0.1     |  |
| COEFICIENTE DE PROPIEDAD | 1.16    |  |
| ESTADO DE CONSERVACION   | 2       |  |

**RESULTADOS**

DEPRECIACION FITO Y CORVINI 22.3100%

VALOR DE REPOSICION 3388235.294  
VALOR DEPRECIABLE 3049411.765

VR. DEPRECIABLE POR LA DEPRECIACION \$ 680,323.76

VR. REPOSICION - DEPRECIACION \$ 2,369,088.00

AREA LOTE COOPROPIEDAD 2621.62  
VR. LOTE 2000000

VR. LOTE PROPORCIONAL \$ 60,821,584.00  
VR. CONSTRUCCION \$ 141,363,480.96

VR. M2 \$ 2,369,088.00  
VR. M2 LOTE + OFICINA \$ 3,388,387.21

VR. OFICINA \$ 202,185,064.96 202,185,064.96 \$

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO \$ 20,000,000.00

SUB TOTAL \$ 222,185,064.96

VR /M2 \$ 3,723,564.02

FACTOR DE  
COMERCIALIZACION 0% \$

VALOR TOTAL \$ 222,185,064.96

VALOR / M2 FINAL \$ 3,723,564.02

**AREA Y VALORES**

| DESCRIPCION    | AREA  | VR. M2       | VR. TOTAL      |
|----------------|-------|--------------|----------------|
| Oficina 603    | 59.67 | 3,388,387.21 | \$ 202,185,065 |
| Parqueadero N° |       |              | \$ 20,000,000  |
| Total          |       |              | \$ 222,185,065 |

**SON: DOSCIENTOS VENTIDOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO  
MIL SESENTA Y CINCO PESOS M/L.**

  
**PEDRO RAMIREZ LOZANO**  
Arquitecto AVAL-49913

**AVALÚO COMERCIAL**

**EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO  
CALLE 23 N° 4 - 27  
OFICINA 704**

**SOLICITANTE:**

**LINERO DIAZ GRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS SAS**

**PERITO AVALUADOR  
ARQ. PEDRO RAMIREZ LOZANO**

**DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.**

**SANTA MARTA, JUNIO 17 DE 2022**

## **1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 SOLICITANTE**

Linero Díaz Granados Arquitectos Asociados Sas

### **1.2 TIPO DE INMUEBLE: -**

Local comercial

### **1.3 TIPO DE AVALUO -**

Comercial.

### **1.4 DEPARTAMENTO**

Magdalena.

### **1.5 MUNICIPIO**

Santa Marta D.T.C.H.

### **1.6 SECTOR**

Carrera 4ta con Calle 23 centro

### **1.7 DIRECCION**

Calle 23 # 4 - 27 Oficina 704

### **1.8 DESTINACIÓN ACTUAL**

Oficina

### **1.9 FECHA DE LA VISITA -**

Junio 15 de 2022

## **2 DOCUMENTOS DE APOYO**

Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 080 - 41551

## **3 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

### **3.1. PROPIETARIO ACTUAL**

Samuel Linero Díaz Granados

### **3.2 TITULOS DE PROPIEDAD**

**NOTA:** La información, se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria es simplemente informativo y no constituye estudio Jurídico

### **3.3 MATRICULA INMOBILIARIA Y REGISTRO CATASTRAL**

- Matricula Inmobiliaria N° 080-41551
- Registro Catastral Actual N° 47001010400060083901

## **4 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**

### **4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde a las manzanas entre los corredores comerciales de la Carrera 4ta y la carrera 5ta entre calles 22 y 26.

El sector esta delimitado al Norte con la Calle 22, al Sur. Con el barrio el Prado. al Este con la Carrera 5ta y al Oeste con con la Avenida Hernandez Pardo o carrera 4ta.

### **4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

La actividad predominante es el comercio sobre las vias y oficinas en edificios.

El Sitio, constituye un cruce de ejes comerciales de la Ciudad de gran importancia.

### **4.3 ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:**

El Sector está calificado como comercial.

### **4.4 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR**

La Avenida Santa Rita, la Avenida Hernandez Pardo y la Carrera 5ta.

### **4.5 INFRAESTRUCTURA URBANA**

La infraestructura Urbana en el sector es completa y normal; Existen todos los servicios de que dispone la Ciudad.

### **4.6 VALORIZACIÓN**

En el sector están dadas las condiciones para que la valorización de los inmuebles sea estable y con tendencia positiva.

## **5.0 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**Area residencial AR-7:** Constituyen estas áreas residenciales las de mayor consolidación en el casco urbano, como Bavaria, El Pradito, Jardín, y Bella Vista

### **Normativa Arquitectónica**

Para esta área considerada como de actualización o densificación se establece la posibilidad de alturas hasta de 15 pisos, cambiando las índices de ocupación y construcción de la siguiente manera:

Se establece las alturas y normas del tratamiento de actualización para multifamiliares.

#### **USOS DEL SUELO:**

Específico: Residencial

Complementarios: Comercio C1-B1

Comercio C1-CMM Sobres corredores locales, Servicios personales generales.

Restringidos: C2-CASD, C2-CC, Billares sobre corredores locales: 1 por manzana.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, Comercio de exposición y comercio tipo 3.

En Bella vista se podrán ubicar servicios turísticos sobre el borde marino.

## **6.0 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

### **6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

- **UBICACION:** El predio donde se encuentra construido el Centro Ejecutivo, es un lote de esquina, conformado por la carrera 4ta y la calle 23, esquina nororiental
- **ÁREA PRIVADA 44.39 M2**

### **6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

- VER ESCRITURA 1579 DE AGOSTO 31 DE 2015 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA

### **6.3 VIAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Las vías de acceso al Inmueble (Avenida Hernández Pardo o Carrera 4ta), Avenida principal en la trama vial de Santa Marta, de doble vía y cuatro calzadas, pavimentada en concreto rígido con separador central, en buen estado, con andenes en buen estado y sardineles de concreto en buen estado ; y la calle 23, doble vía, pavimentada en concreto rígido con andenes y sardineles en buen estado.

- **SERVICIOS PUBLICOS:**

Energía Eléctrica, Media, alta y baja tensión, confiable.

Acueducto, Confiable y disponible.

Alcantarillado, Confiable y disponible.

Gas, Confiable y disponible.

Teléfono, Confiable y disponible.

Transporte público, frente al predio.

Recolección de basuras, La recolección de basuras es periódica y eficiente

#### 6.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- **TIPO DE INMUEBLE Y EDIFICACION**

Se trata de una propiedad horizontal dedicada a oficinas y comercio

#### **CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

La edificación se encuentra construida con pórticos en concreto, con elementos prefabricados de entrepiso, muros en bloque de cemento y Ventanería en aluminio y vidrio.

#### 6.4 MÉTODO DE AVALÚO

Para efecto de la elaboración del avalúo del predio, hemos utilizado el método de reposición para la construcción, depreciando el inmueble de acuerdo al tiempo de construcción y estado actual, y de mercado para el lote donde se encuentra construida la copropiedad.

#### 7.0 CONSIDERACIONES GENERALES

Las principales características analizadas son, entre otros factores:

- La ubicación del inmueble en la Ciudad, el uso del suelo, y el destino económico del sector.

#### 8.0 INVESTIGACION ECONOMICA

OFICINA 704 PARQ. 7

| DATOS GENERALES          |         |  |
|--------------------------|---------|--|
| AREA OFICINA             | 44.39   |  |
| COSTO DIRECTO            | 1800000 |  |
| EDAD DE LA EDIFICACION   | 30      |  |
| FACTOR OTROS COSTOS      | 1.6     |  |
| VIDA TECNICA             | 100     |  |
| FACTOR DE AREA UTIL      | 0.85    |  |
| EDAD EN % DE LA VIDA     | 0.3     |  |
| VALOR RESIDUAL           | 0.1     |  |
| COEFICIENTE DE PROPIEDAD | 0.86    |  |
| ESTADO DE CONSERVACION   | 2       |  |

**RESULTADOS**

DEPRECIACION FITO Y CORVINI 22.3100%

VALOR DE REPOSICION 3388235.294  
VALOR DEPRECIABLE 3049411.765

VR. DEPRECIABLE POR LA DEPRECIACION \$ 680,323.76

VR. REPOSICION - DEPRECIACION \$ 2,369,088.00

AREA LOTE COOPROPIEDAD 2621.62  
VR. LOTE 2000000

VR. LOTE PROPORCIONAL \$ 45,091,864.00  
VR. CONSTRUCCION \$ 105,163,816.32

VR. M2 \$ 2,369,088.00  
VR. M2 LOTE + OFICINA \$ 3,384,899.31  
VR. OFICINA \$ 150,255,680.32

ESTACIONAMIENTO CUBIERTO \$ 20,000,000.00

SUB TOTAL \$ 170,255,680.32

VR /M2 \$ 3,835,451.23

FACTOR DE  
COMERCIALIZACION 0% \$ -

VALOR TOTAL \$ 170,255,680.32

VALOR / M2 FINAL \$ 3,835,451.23

**AREA Y VALORES**

| DESCRIPCION      | AREA  | VR. M2       | VR. TOTAL      |
|------------------|-------|--------------|----------------|
| Oficina 704      | 44.39 | 3,384,899.31 | \$ 150,255,680 |
| Parqueadero N° 7 |       |              | \$ 20,000,000  |
| Total            |       |              | \$ 170,255,680 |

SON: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y SIETE MIL  
CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/L.

  
PEDRO RAMIREZ LOZANO  
Arquitecto AVAL-49913

**INFORMACIÓN DE ACUERDO AL CAPÍTULO VI RÉGIMEN PROBATORIO -ART. 226  
DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

Con el fin de cumplir los requisitos del Art. 226 del CGP, me permito realizar las siguientes manifestaciones, permitiéndome aclarar que, si se requieren ampliaciones y/o complementaciones de las mismas, estaré presto a colaborar en lo que se requiera; así las cosas, indico:

**1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.**

Nombre de quien rinde el dictamen: PEDRO ANTONIO RAMÍREZ LOZANO

Identificación: Cédula de Ciudadanía No. 49.913

**En la elaboración del dictamen participaron:**

Nombre: PEDRO ANTONIO RAMÍREZ LOZANO

Cargo: PERITO AVALUADOR

Identificación: Cédula de Ciudadanía No. 49.913

**2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.**

Dirección: Calle 28 No. 6B -59 TAMINACA 1

Ciudad: Santa Marta

Tel: 4210649

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica.**

Profesión: Arquitecto

Otros estudios: Seminarios con Fedelonjas y Lonjas del País.

Títulos académicos: Arquitecto egresado de la Universidad de Los Andes – Bogotá D.C. (Primera promoción - 1954).

**4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.**

No tengo publicaciones en materia de peritaje en los últimos diez (10) años.

**5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4)**

**años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

Participación como Perito Valuador en la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena en elaboración de avalúos Comerciales Corporativos en las categorías de Urbanos. Desde mi ingreso, hasta la fecha, he participado en la elaboración de avalúos a particulares. No he sido designado, por ningún despacho judicial, en avalúos parecidos, a título personal. Sin embargo, en la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena, sí he sido convocado con frecuencia en procesos como, por ejemplo:

- Juzgado Séptimo Administrativo del Circuito de Santa Marta  
Demandante: Eduardo Sabogal Barragan y Otros  
Demandado: Departamento del Magdalena - Ruta del Sol II S.A.  
Acción: Controversias contractuales

**6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

No he sido designado, ni he intervenido en procesos anteriores, en los cuales haya participado la misma parte o el mismo apoderado.

**7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

Manifiesto, bajo la gravedad de juramento, que no estuve (al momento de la elaboración del dictamen) ni lo estoy actualmente, incurso en ninguna de las causales señaladas en el artículo 50 del Código General del Proceso, por lo que me encuentro totalmente apto para la labor que se me ha encomendado.

**8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

Los métodos, investigaciones, y demás relacionados, utilizados por el suscrito para la elaboración del dictamen pericial, son los mismos que he implementado para casos similares.

**9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados para la elaboración del dictamen pericial, son los mismos que siempre utiliza en el ejercicio de su objeto social.**

Los exámenes, métodos, investigaciones, y demás relacionados, implementados en la elaboración del dictamen realizado, son los mismos que utilizo en la realización de mi oficio, en casos similares.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro A. Ramírez Lozano', with a stylized flourish at the end.

**PEDRO ANTONIO RAMÍREZ LOZANO**  
**Cédula de Ciudadanía No. 49.913**  
**Arquitecto AVAL -49913**



**EL SUSCRITO COORDINADOR ADMINISTRATIVO DE LA LONJA DE  
PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA Y DEL MAGDALENA**

**CERTIFICA**

Que el Arquitecto **PEDRO ANTONIO RAMIREZ LOZANO** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 49.913 expedida en Bogotá, Matricula Profesional No. 3866 de Cundinamarca y Registro Abierto de Avaluadores AVAL – RAA – 49913, es miembro activo de esta Lonja como Perito Avaluador desde el 1997, elaborando avalúos Comerciales Corporativos en las categorías de Urbanos. En la actualidad se desempeña como Director Administrativo de esta Entidad.

Santa Marta, a los 21 días del mes de junio del 2022

**ALVARO MIRANDA LOPEZ**  
**Coordinador Administrativo**