

Señor(a)

JUEZ CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SANTA MARTA.

Email: j04prpcsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF:	PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
DEMANDANTE:	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS:	MARIA NELSY CORTES MARCIALES.
RAD:	47001400300920170012600
ASUNTO:	APORTANDO AVALUO ACTUALIZADO.

DEYANIRA PEÑA SUAREZ, obrando en mi condición de apoderada del extremo activo al interior del asunto de la referencia, concurre ante su Honorable Despacho a fin de pronunciarme sobre el requerimiento efectuado a través de auto adiado el **09 junio 2023**, mediante el cual resolvió requerir a la parte demandante para que alleguen al plenario avalúo actualizado del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **080-20298**, esto teniendo en cuenta lo normado en el artículo **444** del **C.G.P.**

obrando en mi calidad de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, aporto avalúo comercial actualizado del inmueble de propiedad del demandado, identificado con folio No. **080-20298**.

AVALUO COMERCIAL \$ 135.180.000

Sírvase señor juez tener como avalúo comercial del inmueble por la suma de \$ CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$135.180.000)

Anexo:

- Avalúo comercial, fechado el 24 de julio del 2023.

De usted, Atentamente,



DEYANIRA PEÑA SUAREZ.

C. C. No. 51.721.919 de Bogotá

T.P 52.239 del C.S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

**CASA 8 MZ "C" URBANIZACIÓN LA
CONCEPCIÓN
Santa Marta/ Magdalena**



Solicitado por:
Bancolombia S.A

Cliente: MARIA NELSY CORTES
MARCIALES C.C 36550269

Tipo de Producto: REMATE
PRG_2023_2135415

Julio 24 de
2023

**VALOR COMERCIAL:
135.180.000 M/L**

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL PREDIO.....	4
1.1 TIPO DE INMUEBLE.....	4
El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa unifamiliar, No propiedad horizontal...	4
1.2 TIPO DE AVALÚO	4
1.3 DIRECCIÓN.....	4
1.4 LOCALIZACIÓN.....	4
1.5 DESTINACIÓN ACTUAL.....	6
1.6 DOCUMENTOS CONSULTADOS	7
1.7 PROPIETARIO.....	7
1.8 OBJETO DEL AVALÚO.....	7
1.9 FECHA DE VISITA.....	7
1.10 FECHA DEL INFORME.....	7
1.11 VIGENCIA DE INFORME	7
2. TITULACIÓN.....	8
2.1 ESCRITURA.....	8
2.2 FOLIO DE MATRICULA:	8
2.3 REGISTRO CATASTRAL.....	8
2.4 CONCEPTO JURÍDICO:.....	8
Los datos suministrados son simple información del bien y NO	8
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	9
3.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR	9
3.2 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	9
3.6 PARQUES Y ZONAS VERDES:.....	9
3.7 ANDENES Y SARDINELES.....	9
3.8 ALUMBRADO PÚBLICO	9
3.9 REDES DE SERVICIO	9
3.10 TRANSPORTE PÚBLICO	10
3.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	10
4. NORMATIVIDAD	10
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.....	12

5.1	CABIDA SUPERFICIARIA:	12
5.2	FORMA GEOMÉTRICA.....	13
5.3	LINDEROS	13
5.4	EDAD.....	13
5.5	EDAD APARENTE	13
5.6	NÚMERO DE PISOS DE LA UNIDAD.....	13
5.7	TIPO DE EDIFICACIÓN	13
6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	13
6.1	ACUEDUCTO	13
6.2	ALCANTARILLADO.....	13
6.3	ENERGÍA ELÉCTRICA	13
6.4	VOZ Y DATOS	13
7.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	14
7.1	GENERALIDADES DEL EDIFICIO.....	14
7.2	ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	15
	PATOLOGÍAS.....	15
8.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	16
9.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	17
10.	METODOLOGÍA.....	18
11.	APLICACIÓN DEL MÉTODO	20
12.	RESULTADO DEL AVALÚO.....	22
13.	ANEXOS: INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN.....	23

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL PREDIO

1.1 TIPO DE INMUEBLE : URBANO

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa unifamiliar, No propiedad horizontal.

1.2 TIPO DE AVALÚO : COMERCIAL

1.3 DIRECCIÓN : CASA 8 MZ "C" URBANIZACIÓN LA CONCEPCIÓN
Dirección según impuesto predial: K 21E 33 09 MZ C CS 8

1.4 LOCALIZACIÓN : El inmueble se localiza en Santa Marta/ Magdalena

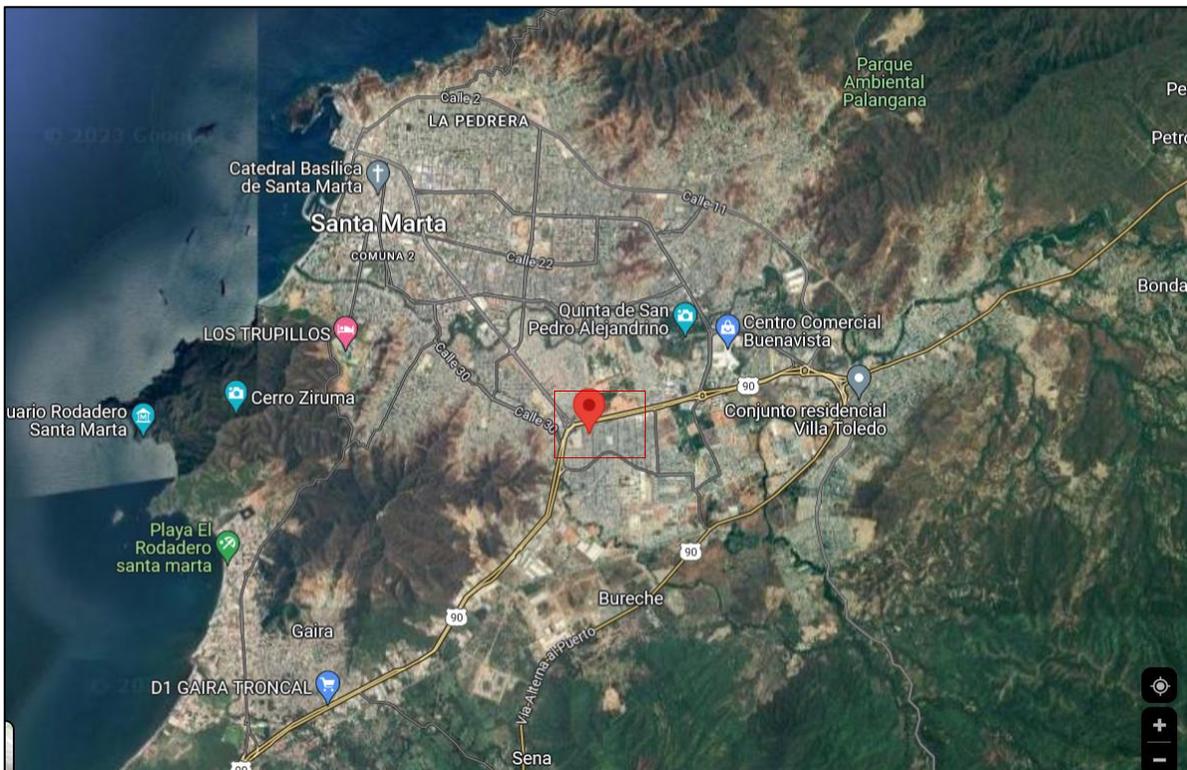
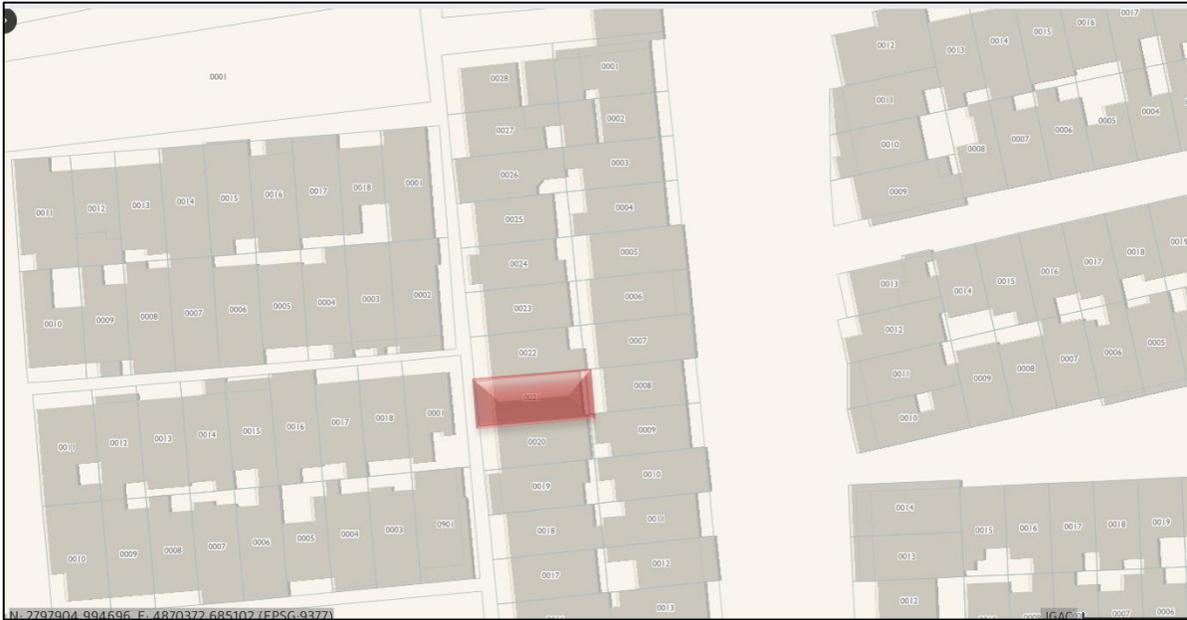


Imagen tomada de google maps

1.4.1 UBICACIÓN: Tomado la Av. Troncal del Caribe, hasta llegar a la carrera 21E, sobre la acera este de la vía peatonal se encuentra localizado el inmueble objeto de estudio.



Coordenadas Geográficas: 11°13'05.0"N 74°11'16.5"W
(Latitud 11.218049892449317, Longitud -74.1879247170367)

1.4.2 MUNICIPIO	: Santa Marta
1.4.3 DEPARTAMENTO	: Magdalena
1.4.4 BARRIO	: La Concepción
1.4.5 ESTRATO	: Sin información, según impuesto predial.
1.5 DESTINACIÓN ACTUAL	: Vivienda

1.6 DOCUMENTOS CONSULTADOS :

- CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD 080-20298
- ESCRITURA PÚBLICA N°2178 DEL 21 DE AGOSTO DE 2015 OTORGADA POR LA NOTARÍA TERCERA DE BARRANQUILLA.
- Acta de diligencia de secuestro con fecha 16 de Octubre de 2019 Radicado 2016-00126-00
- IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2023

1.7 PROPIETARIO : CORTES MARCIALES MARÍA NELSY CC. 36550269

1.8 OBJETO DEL AVALÚO

ENCARGO VALUATORIO: El presente estudio se realiza con el fin de establecer los factores físicos y económicos que indique la actualización del valor comercial de la propiedad.

Por autorización del solicitante, el avalúo se realizará por fachada, puesto que al valuador no se le permitió ingresar al inmueble objeto de avalúo.

Valor Comercial: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. “Definición artículo 2 decreto 1420 del 24 de julio de 1998”.

1.9 FECHA DE VISITA : 13 de julio de 2023

1.10 FECHA DEL INFORME : 24 de julio de 2023

1.11 VIGENCIA DE INFORME: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico. La presente valuación tiene (1) un año de vigencia a partir de su fecha de elaboración. siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2. TITULACIÓN

2.1 ESCRITURA: ESCRITURA PÚBLICA N°2178 DEL 21 DE AGOSTO DE 2015 OTORGADA POR LA NOTARÍA TERCERA DE BARRANQUILLA.

2.2 FOLIO DE MATRICULA: 080-20298

2.3 REGISTRO CATASTRAL: 0106000003640021000000000

AVALÚO CATASTRAL: \$54.320.000

2.4 CONCEPTO JURÍDICO: Según Certificado de tradición y libertad el inmueble presenta Hipoteca con cuantía indeterminada a favor de Bancolombia, MEDIDA CAUTELAR: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2016-00126-00

Los datos suministrados son simple información del bien y NO constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR:

3.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR: En el sector predominan las edificaciones de tipo residencial.

3.2 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: No definido según impuesto predial. Se observó edificaciones con características asociadas al estrato 3.

3.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR: En el sector predominan las edificaciones de tipo residencial unifamiliar de uno y dos pisos de altura. En cuanto a su infraestructura, la zona cuenta con la prestación de todos los servicios públicos básicos y complementarios. Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Teléfono, Alumbrado público y Gas natural.

3.5 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

3.5.1 NIVEL LOCAL : Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, puesto que cuenta con vías pavimentadas pertenecientes a la malla vial de la ciudad, sin embargo, al predio se accede mediante vía peatonal de aproximadamente 1.40m de ancho.



Panorámica Vía de Acceso k 41E

3.5.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Buen estado.

3.6 PARQUES Y ZONAS VERDES: El sector cuenta con cercanías a la cancha de futbol El Parque.

3.7 ANDENES Y SARDINELES : La vía peatonal de acceso no cuenta con andenes.

3.8 ALUMBRADO PÚBLICO : Cuenta con el servicio.

3.9 REDES DE SERVICIO : El Sector cuenta con la prestación de los servicios públicos.

3.10 TRANSPORTE PÚBLICO : Bueno y suficiente.

3.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Frente a la normativa urbanística específica, con base en la ubicación del predio y las actuales condiciones económicas y del mercado, el inmueble presenta medianas perspectivas de valorización, sujetas al desarrollo urbanístico de la zona.

4. NORMATIVIDAD

La ciudad de Santa Marta se encuentra reglamentada mediante el Acuerdo N°011 del 16 de Octubre de 2020, "Por el cual se revisa, Modifica y Expide el Plan de Ordenamiento Territorial "POT 500 Años" del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta 2020-2023".

Uso del suelo principal: Densidad Alta Residencial, Comercial y Servicios



TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Renovación

Se consideran áreas de renovación las que entraron en periodo de obsolescencia, pérdida de vitalidad o deterioro, por lo anterior, es necesario iniciar proyectos de reactivación o revitalización. El tratamiento de reactivación se divide en dos categorías:

- a. **Reactivación:** son áreas que por sus características urbanas de calidad permiten que los predios se renueven predio a predio.
- b. **Redesarrollo:** Son áreas en las que se redefine la estructura urbana razón por la cual solo se pueden desarrollar a través de la adopción de planes parciales de renovación urbana que permiten rediseñar piezas de ciudad de calidad.

Artículo 121°. NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA CATEGORÍA DE REACTIVACIÓN.

I. **Densidades habitacionales aplicables para el tratamiento urbanístico de renovación en la categoría de Reactivación.** Las densidades determinan la altura base y máxima, la ocupación y dan como resultado la edificabilidad. Las siguientes son las densidades adoptadas para este tratamiento:

tipología	Unidades máximas de vivienda/has útiles	Pisos sin estímulo (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Pisos con norma de adaptación al cambio climático (incluye plataformas de estacionamientos) (no se permiten mezzanines, buhardillas y/o mansardas)	Ocupación/ área útil	Edificabilidad
Densidad Alta Multifamiliar - Uso mixto	350	15	21	0,7	Resultante del índice de ocupación y la altura máxima.

Aislamientos laterales	Alta densidad (Vivienda, Turismo, mixto): Si el inmueble vecino tiene aislamientos laterales, el nuevo proyecto deberá conservar el aislamiento lateral con un mínimo de 5 metros lineales.
	Media Densidad (Vivienda, turismo, mixto): Si el inmueble vecino tiene aislamientos laterales, el nuevo proyecto deberá conservar el aislamiento lateral con un mínimo de 4 metros lineales.
	Baja Densidad (Vivienda, turismo, mixto): Si el inmueble vecino tiene aislamientos laterales, el nuevo proyecto deberá conservar el aislamiento lateral con un mínimo de 2 metros lineales.
	Si el inmueble vecino no posee aislamientos laterales el proyecto podrán tener tipología continua, de forma que no tendrá obligación de proponer aislamientos laterales.
Para el primer piso y los pisos de las plataformas de estacionamientos no se exigen aislamientos laterales.	

Fuente norma: POT Santa Marta

CONCLUSIÓN NORMA: El inmueble actualmente cumple con el uso permitido por la norma (residencial). No cumple con el área de ocupación establecida en el plan de ordenamiento 0.7.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 CABIDA SUPERFICIARIA:

ÁREAS SEGÚN CTL Y ESCRITURAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)
VIVIENDA	90,00	0

Fuente: Escritura pública consultada, Certificado de tradición y libertad

ÁREAS SEGÚN IMPUESTO PREDIAL		
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)
VIVIENDA	90	72

NOTA N°1: En los documentos jurídicos suministrados (CTL, escrituras) no se registran áreas de construcción.

El área de construcción descrita en el impuesto predial NO CUMPLE con los parámetros de índice de ocupación especificados en la normatividad urbana vigente, por tanto, para efectos de liquidación de adoptarán las áreas susceptibles de legalización de acuerdo a lo consultado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Marta. A continuación, se anexa el siguiente cuadro con las áreas susceptibles de legalización.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)
Area Lote	90,00	M2	
Frente	6,00	ML	
Indice Max. de Ocupación	70%		63,00
Indice Max. de Construcción	1,4		126,00
Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos	
Voladizo	0	ML	0,00

AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2	
PRIMER PISO	63,00
TOTAL CONSTRUCCION	63,00
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	0,70
ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA	72
ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE	63,00
ÁREA ADICIONAL CONSTRUIDA	9,00
% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA	14%

NOTA N°2: El valuador no tuvo acceso al inmueble, por tanto, no realizó revisión de medidas para fines informativos ni croquis.

5.2 FORMA GEOMÉTRICA: Trazado ortogonal.

5.3 LINDEROS: Descritos en la Escritura Pública N°2178 DEL 21 DE AGOSTO DE 2015 OTORGADA POR LA NOTARÍA TERCERA DE BARRANQUILLA.

5.4 EDAD : 39 Años contados a partir de la primera compraventa, sin embargo, la construcción observada cuenta con características en cuanto a su estructura y acabados que le dan un aspecto más reciente. Por tanto, se ajusta la edad a 20 años.

5.5 EDAD APARENTE : 20 Años .

5.6 NÚMERO DE PISOS DE LA UNIDAD: Un (1) Piso.

5.7 TIPO DE EDIFICACIÓN: NPH (NO Propiedad Horizontal).

6. SERVICIOS PÚBLICOS:

6.1 ACUEDUCTO : SI

6.2 ALCANTARILLADO : SI

6.3 ENERGÍA ELÉCTRICA : SI

6.4 VOZ Y DATOS : SI

6.5 GAS NATURAL : SI

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

7.1 GENERALIDADES DEL EDIFICIO

7.1.1 TIPO : Arquitectura Contemporánea.

7.1.2 DESTINO : Residencial

7.1.3 NÚMERO DE PISOS: Un (1) piso.

7.1.4 DISTRIBUCIÓN Y DEPENDENCIAS:

La vivienda cuenta con acceso-terraza, sala, comedor, cocina, patio de labores, 3 alcobas, un baño.

Fuente: Escritura pública

7.1.5 EDAD DE LA EDIFICACIÓN : 20 años (edad aparente)

7.1.6 CATEGORÍA DE LOS ACABADOS: El inmueble en general cuenta con acabados de tipo normal, acordes al uso.

7.1.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN : En el acta de diligencia de secuestro no se observa información sobre el estado interno de la construcción. Externamente se observó en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

7.1.8 TOPOGRAFÍA: La topografía es plana.

7.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

7.2.1	CIMENTACIÓN	: Ciclópea, cimiento en concreto armado.
7.2.2	ESTRUCTURA	: Mampostería (Bloque y ladrillo)
7.2.3	FACHADA	: Pañetada y pintada, acabado en graniplast.
7.2.4	MAMPOSTERÍA	: Mampostería en Muro-bloque.
7.2.5	CARPINTERÍA METÁLICA	: Perfilería en ventanas y puerta de acceso, rejas de cerramiento o seguridad.
7.2.6	CARPINTERÍA EN MADERA	: Sin información
7.2.7	CIELO RASO	: Sin información
7.2.8	HIDROSANITARIA	: PVC
7.2.9	ELÉCTRICAS	: Sin información
7.2.10	PISOS	: Piso de terraza en granito fundido con medias cañas.
7.2.11	MUROS	: Pañetados y pintados.
7.2.12	CUBIERTAS	: Lámina de fibrocemento, plafón en fachada.
7.2.13	BAÑOS	: Sin información
7.2.14	COCINA	: Sin información

Nota: El valuador no tuvo acceso al inmueble, por consiguiente, las especificaciones constructivas se describen de acuerdo a lo observado en fachada e información contenida en el acta de secuestro, por lo anterior, están sujetas a verificación.

PATOLOGÍAS: Externamente no se observaron patologías que amenacen la estabilidad de la construcción tales como hongos por humedad, agrietamiento profundo o roturas parciales de muros.

NOTA: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VÍA PEATONAL DE ACCESO



FACHADA

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Las características generales del sector con uso predominante residencial.
- La accesibilidad al predio.
- En el acta de diligencia de secuestro no se especifica el estado de conservación, se califica el estado de acuerdo a lo observado en fachada, sin embargo, queda sujeto a verificación.

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Comportamiento de la oferta y la demanda : Se considera una dinámica estable tanto en venta como para renta puesto que el inmueble se ubica en un sector residencial de la ciudad.

Periodo de comercialización : Se estima una comercialización del inmueble de 24 meses aproximadamente. El tiempo de comercialización puede afectarse debido a que la vía de acceso se considera angosta.

Servidumbres, cesiones y afectaciones : En el certificado de tradición y libertad no se registran servidumbre, no presenta afectación por reserva vial.

Seguridad : No presenta problemas de seguridad razonables

Zonas de amenaza : No presenta amenazas

Zonas de Protección y/o Conservación : El predio no se localiza en zona de protección.

10. METODOLOGÍA

Después de evaluar cada una de las consideraciones de uso del suelo permitido presentado en los ítems anteriores del presente estudio valuatorio, área del terreno, edificabilidad y altura permitida en el predio y sector, y en atención al cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 de los métodos existentes en la norma y su aplicación de acuerdo a las características del bien inmueble se indica lo siguiente:

10.1. Para hallar el valor del Lote se utilizará el MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO con el siguiente criterio:

Resolución 620 de 2008

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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

10.2 Para hallar el valor de la CONSTRUCCIÓN se utilizará el método COSTO DE REPOSICIÓN con el siguiente criterio

Resolución 620 de 2008

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición.

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

11. APLICACIÓN DEL MÉTODO.

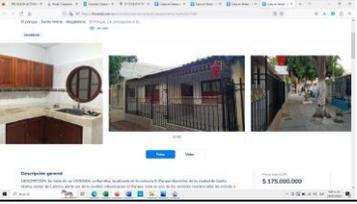
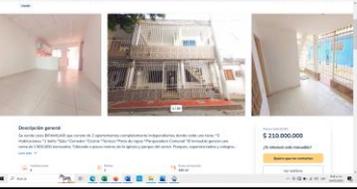
11.1. METODO COMPRATIVO O DE MERCADO

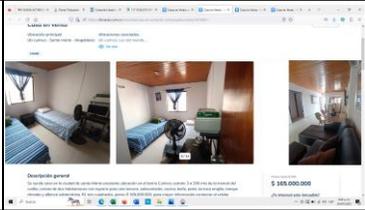
ESTUDIO DE MERCADO												
No.	DIRECCIÓN	CONTACTO	VALOR OFERTA	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONST. M2	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ESTADO	VALOR M2 TERRENO
1	CONCEPCIÓN/ SANTA MARTA	3005949348 Código Fincaraíz: 6917508	\$ 175.000.000	10,00%	\$ 157.500.000	\$ 92.880.000	\$ 64.620.000	90,0	72,0	1,00	1,00	\$ 718.000
2	URB. SANTA CLARA/ SANTA MARTA	3004445092 Código Fincaraíz: 10117956	\$ 210.000.000	10,00%	\$ 189.000.000	\$ 129.220.000	\$ 59.780.000	90,0	142,0	1,00	1,00	\$ 664.222
3	LUZ DEL MUNDO/ SANTA MARTA	3125971082 Código Fincaraíz: 10159691	\$ 165.000.000	10,00%	\$ 148.500.000	\$ 82.080.000	\$ 66.420.000	91,0	72,0	1,00	1,00	\$ 729.890
PROMEDIO M2												\$ 704.037
DESVIACION												\$ 34.990
COEF.DE VARIACION												4,97%
NÚMERO DE DATOS												3
RAIZ												1,732
t(N)												1,996
LIMITE SUPERIOR												\$ 744.349
LIMITE INFERIOR												\$ 663.726

EL VALOR ADOPTADO POR M2 ES \$704.000/M2

Como se puede apreciar en la imagen adjunta el coeficiente de variación de las ofertas del mercado analizadas, da como resultado 4.97%, cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008 Art.11 que indica, que, *cuando el coeficiente de variación sea superior a 7.5% no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.*

Las ofertas recientes corresponden a inmuebles ubicados en el mismo sector del bien objeto de estudio.

OBSERVACIONES OFERTAS			EXPLICACIÓN FACTORES
DATO	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA / IMAGEN	
OFERTA 1	La construcción de la vivienda se encuentra en perfecto estado de conservación, con excelente nivel de acabados, se ubica en la margen izquierda entrado por la carrera 27F, desde la troncal del Caribe, teniendo su acceso por el tercer callejón peatonal, donde se encuentra la urbanización El Parque. Ubicado sobre una vía peatonal, se desarrolla en un solo nivel, con su acceso independiente, cuenta con tres habitaciones y un baño.		No se aplicaron factores puesto que no se consideró necesario, la oferta se ubica en zona similar y cuenta con acabados similares al bien objeto de estudio.
LINK: https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-parque/santa-marta/6917508			
OFERTA 2	casa BIFAMILIAR que consta de 2 apartamentos completamente independientes donde cada uno tiene: *3 Habitaciones *1 baño *Sala *Comedor *Cocina *Terraza *Patio de ropas *Parqueadero Comunal *El inmueble genera una renta de 1'600.000 mensuales *Ubicada a pocos metros de la iglesia y parque del sector. Parques, supermercados y colegios cercanos		No se aplicaron factores puesto que no se consideró necesario, la oferta se ubica en zona similar y cuenta con acabados similares al bien objeto de estudio.
LINK: https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-santa-clara/santa-marta/10117956			

OFERTA 3	<p>asa en la ciudad de santa Marta excelente ubicación en el barrio Curinca, estrato 3 a 200 mts de la troncal del caribe, consta de dos habitaciones con espacio para una tercera, salacomedor, cocina, baño, patio, terraza amplia, tanque elevado y alberca subterránea, 91 mts cuadrados, precio \$ 165.000.000</p>		<p>No se aplicaron factores puesto que no se consideró necesario, la oferta se ubica en zona similar y cuenta con acabados similares al bien objeto de estudio.</p>
<p>LINK: https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-curinca/santa-marta/10159691</p>			

11.2 MÉTDO DE REPOSICIÓN APLICADO A LA CONSTRUCCIÓN

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m2	EDAD AJUSTADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	63,00	20	70	28,57%	2,0	20,43%	\$ 1.437.000	\$293.569	\$1.143.431	\$ 1.140.000

1. El valor de reposición sin depreciación fue tomado del informe de la revista Sispac BOLETÍN INFORMATIVO REGIÓN CARIBE No. 189-2 marzo-abril de 2023
2. La calificación del estado obedece a lo observado externamente e información contenida en el acta de diligencia de secuestro del bien.

PROPORCIONALES

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 135.180.000
Valor proporcional terreno	\$ 63.360.000
Valor proporcional Construcción	\$ 71.820.000
Porcentaje de terreno	46,87%
Porcentaje de Construcción	53,13%
Edad	20
Vida Remanente	50
Vida Útil	70
Valor Reposición a Nuevo	\$ 90.531.000

12. RESULTADO DEL AVALÚO

CASA 8 MZ "C" URBANIZACIÓN LA CONCEPCIÓN Santa Marta/ Magdalena

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	90,00	\$ 704.000	\$ 63.360.000
CONSTRUCCIÓN	63,00	\$ 1.140.000	\$ 71.820.000
TOTAL, AVALÚO			\$ 135.180.000
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN			\$ 2.145.714

NOTA: Si el área de construcción descrita en el impuesto predial (72 m2), estuviera debidamente registrada y/o legalizada el valor total del inmueble sería \$145.440.000 M/L.

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).*
- No tengo interés presente ni futuro de la propiedad valuada.*
- No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.*
- Este informe será utilizado para los fines destinados únicamente, y por la parte a quien se dirige. La posesión de este informe no incluye el derecho de publicación.*

El valor comercial del inmueble es (\$ 135.180.000 M/L) CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS M/L.



Arq. ANDREA MOLINA SILVA

C.C. 1.048.212.952 de Baranoa/ Atlántico

MAT. A269242017-1048212952

RAA AVAL-1048212952

13. ANEXOS: INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

- **Nombre: Andrea Paola Molina Silva**
- **RAA-AVAL: 1048212952**
- **C.C.: 1.048.212.952 de Baranoa/ Atlántico**
- **Dirección de Residencia: TRANSVERSAL 43 N°100-50 Conjunto residencial NAPOLI APTO T-3 409, Barrio Miramar**
- **Ciudad de Residencia: Barranquilla**
- **Celular: 3046153977**
- **Profesión: Arquitecto**

Señor Juez,

Por medio del presente documento manifiesto que:

- a) La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.
- b) A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
- c) No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
- d) Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
- e) En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.
- f) Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).
- h) Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si “ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte”, se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

Fecha de entrega: mayo 20 de 2021.	Finalidad: REMATE	Cliente: Edgar Antonio Villada Castellanos	Dirección: CALLE 27 No. 29-42 Barrio: San Roque Barranquilla - Atlántico
Fecha de entrega: octubre 19 de 2021	Finalidad: REMATE	Cliente: Cecilia Bolaño	Dirección: EL CORTIJO LOTE 1 Baranoa/Atlántico

Fecha de entrega: Diciembre 03 de 2021	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL-CASANARE.	Cliente: LUIS ANTONIO BONILLA MOJICA CC. 17067481	Dirección: KARIBANA BEACH & GOLF CONDOMINIUM TORRES DE BAHIA EN PUNTA CANOA QUINTO PISO- UNIDAD TURISTICA 1-511. Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Diciembre 17 de 2021	Finalidad: REMATE	Cliente: DELYS DOMINGA ORTIZ LLORENTE C.C 50880869	Dirección: Carrera 44b 99c- 80 conjunto residencial Torres de Montreal apto 0220 torre 6 Barranquilla/Atlántico
Fecha de entrega: febrero 24 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN.	Cliente: DUWAL ANTONIO SEPULVEDA VERGARA C.C 13481478	Dirección: CALLE 30 N°89- 32 LOTE 15 MANZANA 2 Barrio Ciudadela Bolívar Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Abril 11 de 2022	Finalidad: REMATE	Cliente: ARNOL ALFONSO HERRERA TORRES C.C 8507370	Dirección: CALLE 39 N°14-45 Urbanización La Fe Soledad/Atlántico
Fecha de entrega: Mayo 27 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA	Cliente: MANUEL ANTONIO RUEDA HERNANDEZ C.C. 8673771	Dirección: Apartamento T4-902 K 43 N°98-77 Y CALLE 98 N°42G – 105 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE 98, BARRIO MIRAMAR Barranquilla/Atlántico
Fecha de entrega: Mayo 31 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA	Cliente: ELIAS CABARCAS PAUTT C.C 73072003	Dirección: CASA LOTE N°47 CARRERA 61 N°61-40 Urbanización Camagüey Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: junio 02 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: FRANCISCO ADOLFO LORDUY ORTEGA C.C. 92518289	Dirección: APARTAMENTO 903 y GARAJE N°29 EDIFICIO "TERRAZAS DE LOS ALPES " R.P.H. TRANSVERSAL 74A N°31 - 111 BARRIO LOS ALPES Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: junio 27 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE	Cliente: MINELVIS DIAZ RIVAS C.C 36722983	Dirección: CALLE 14B N°35 17 MZ 13 CS 3 Santa Marta/Magdalena

	SANTA MARTA		
Fecha de entrega: junio 27 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SANTA MARTA.	Cliente: YULLY MILENA PEINADO BUELVAS C.C. 36718593	Dirección: CALLE 50 # 66- 19 URBANIZACION EL CISNE - MANZANA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL - BLOQUE M APARTAMENTO 402 Santa Marta/Magdalena
Fecha de entrega: junio 30 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.	Cliente: FRANKLIN ANDERSON FLOREZ ACOSTA C.C. 1128059148	Dirección: D 38 82 70 INT LO 2 EL CLUB 2 TORRE 7 APARTAMENTO 105 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: julio 8 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: COMVELMAR NIT. 806008912	Dirección: CALLE 32 # 20- 36 PORCION A - BARRIO PIE DE LA POPA Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: julio 12 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD (MEDELLÍN)	Cliente: YAMILA RODRIGUEZ C.C 43669154	Dirección: MANZANA 09 LOTE 9-086 CONJUNTO RESIDENCIAL CONDOMINIO TERRANOVA DE INDIAS R.P.H. EL CASERÍO DE PONTEZUELA Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: julio 13 de 2022.	Finalidad: REMATE	Cliente: Edgar Antonio Villada Castellanos	Dirección: CALLE 27 No. 29-42 Barrio: San Roque Barranquilla - Atlántico
Fecha de entrega: julio 12 de 2022.	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.	Cliente: MARLON ENRIQUE COHEN ARTEAGA C.C. 73139800	Dirección: APARTAMENTO 1903 TORRE 7 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA PLAZUELA C 26 71 LO X Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: agosto 8 de 2022.	Finalidad: REMATE JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.	Cliente: LUIS ALVEAR ROJAS C.C. 73572656	Dirección: LOTE N°154 URBANIZACION ALAMEDA LA VICTORIA EN TERNERA CONJUNTO VILLAS DE LA VICTORIA Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Agosto 24 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO QUINTO CIVIL ORAL DEL BARRANQUILLA	Cliente: ELIAS JOSE NADIM FERNANDEZ C.C 1102819627	Dirección: APARTAMENTO 202-A GARAJE 7 EDIFICIO MONTECARLO II P.H Carrera 56 Calles 94 Y 96 94- 124 Barrio Altos De Riomar Barranquilla/ Atlántico

Fecha de entrega: Agosto 28 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.	Cliente: ORLANDO ACEVEDO NUÑEZ C.C. 73169953	Dirección: APARTAMENTO N°514 Y PARQUEADERO 77 SECTOR "ISLA PLAN PAREJO" LA BOQUILLA, CONDOMINIO BRISAS DEL MAR 1ª ETAPA R.P.H CALLE 20 N°9-80 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Septiembre 8 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO ORAL.- Barranquilla	Cliente: NEFTALI RAUL ARIAS ORTIZ C.C 72182205	Dirección: APARTAMENTO 402 y GARAJE 14 EDIFICIO EVORA 85 P.H Carrera 44 N°85-130 Barrio La Campiña Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Octubre 7 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO BARRANQUILLA	Cliente: HIKMEED GYSBERT MEDINA BOLAÑO C.C 8642564	Dirección: CARRERA 43B N°75B-75 BARRIO EL PORVENIR Barranquilla/Atlántico
Fecha de entrega: Noviembre 30 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA	Cliente: MIGUEL ALFONSO BONILLA MONROY C.C 8757890	Dirección: CALLE 85 42B1-157 BARRIO LOS ALPES Barranquilla/Atlántico
Fecha de entrega: Diciembre 4 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE CARTAGENA	Cliente: GLORIA ISABEL ESTRADA BENAVIDES C.C 33354483	Dirección: APARTAMENTO 8- 704 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA PLAZUELA C 26 71 LO 8 LOX Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Diciembre 04 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CARTAGENA	Cliente: MALKA IRINA ESPINOSA ORTIZ C.C. 1143337041	Dirección: APARTAMENTO 102 TORRE 4 CONJUNTO RESIDENCIAL EL CLUB R.P.H. TRA 54 CARRETERA LA CORDIALIDAD LO 3 BARRIO PROVIDENCIA LOTE 1- ETAPA 1 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Diciembre 05 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN BARRANQUILLA	Cliente: NAPOLEON POLO AVENDAÑO C.C 72140764	Dirección: CARRERA 5A 35A- 92 Barrio Las Palmas Barranquilla/Atlántico
Fecha de entrega: Diciembre 06 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD	Cliente: LEISVER NUÑEZ VEGA C.C 84104554	Dirección: CALLE 76D #12B-26 LOTE 16 Altos de la Villa Soledad/Atlántico
Fecha de entrega: Diciembre 11 de 2022	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SANTA M	Cliente: EDITH VANEGAS GUTIERREZ C.C. 57432824	Dirección: Apartamento 304 Calle 14 N°5-23 Edificio Morra Barrio Centro Histórico Santa Marta/Magdalena

Fecha de entrega: Enero 26 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.	Cliente: MONICA ALEJANDRA SIRTORI BEDOYA C.C. 1083014646	Dirección: CALLE 53 9D-75 CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE LA MACARENA" ETAPA-1- APTO 1007- T-2, Barrio La Sierra Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Enero 30 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA	Cliente: ALVARO HENRIQUEZ MEDRANO C.C 72199322	Dirección: CARRERA 23B N°64-34 Barrio San Felipe Barranquilla/Atlántico
Fecha de entrega: Febrero 14 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA	Cliente: JOJANNA MONTES GARCIA C.C 33226711	Dirección: APARTAMENTO N°08-1903 TORRE N°8 CALLE 26- 71 LO 8 LOX CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA PLAZUELA Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Febrero 17 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA	Cliente: ANDREA SAAD AVENDAÑO C.C 1045689568	Dirección: APARTAMENTO N°301 CARRERA 42A1 84-200 Y 84- 228. EDIFICIO BUENAVISTA. Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Febrero 22 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DE CARTAGENA	Cliente: DAVID CARRILLO ARROYO C.C 73160263	Dirección: URBANIZACION VILLA KATHIA EN EL PARAJE DOÑA MANUELA HOY BARRIO VILLA ESTRELLA - CASA LOTE LOTE 20 MZ D 30 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Febrero 23 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL DE CARTAGENA	Cliente: JAIRO CAMACHO MARTINEZ C.C 1128057199	Dirección: URBANIZACION CIUDADELA 2000 EN TERNERA CARRETERA CONDUCE C/GENA TURBACO MANZANA 4 LOTE #37 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Febrero 28 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BARRANQUILLA	Cliente: GIANCARLO ATTILIO BAUZULLI SOLANO C.C 19373528	Dirección: CALLE 75 56-62 APARTAMENTO 3-B. EDIFICIO VENEZIA Barrio El Prado Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Marzo 2 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA	Cliente: ASTOLFO SANTANA YEPES C.C 8700029	Dirección: CARRERA 44 59-24 EDIFICIO "CHINU" APARTAMENTO 204, GARAJE 7 Barranquilla/ Atlántico

Fecha de entrega: Marzo 3 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: SAMIR JOSE ASPRILLA MARTINEZ C.C 9146816	Dirección: APARTAMENTOS N°101- 102- 201- 202 TRANSVERSAL 69 B NO. 32-66 CONJUNTO MULTIFAMILIAR R.P.H BARRIO OLAYA HERRERA Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Abril 10 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE SOLEDAD	Cliente: LUCAS ANTONIO POTES COLON C.C 8788279	Dirección: CASA 5 INTERIOR 1 CARRERA 19 # 44 - 75 CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA ETAPA 1 Soledad/ Atlántico
Fecha de entrega: Abril 11 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: ERICKA PATRICIA BARRAGAN MEDINA C.C 1047439066	Dirección: APARTAMENTO 602 TORRE 1 EDIFICIO 54 PARK R.P.H. BARRIO EL COUNTRY TRANSVERSAL 54 Nº 40 -161 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Abril 12 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES LOCALIDAD NORTE CENTRO HISTORICO DE BARRANQUILLA	Cliente: GUSTAVO SANCHEZ QUINTERO C.C 72260583	Dirección: APARTAMENTO 0403 TORRE 1, CARRERA 44B 99C-80 CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE MONTREAL" Barranquilla / Atlántico
Fecha de entrega: Abril 24 de 2023	Finalidad: REMATE DESPACHO COMISORIO ES EL NO 016 DEL JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA	Cliente: GABRIEL ENRIQUE LONDOÑO BONETT CC 16676659	Dirección: APARTAMENTO 703 TORRE 2, PARQUEADEROS 46 Y 47, CUARTO ÚTIL 9 TORRE 2- CALLE 104 53-93 URB PRESTIGE APARTAMENTOS Barrio Paseo De La Castellana Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Mayo 8 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO NOVENO DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA	Cliente: FABIOLA ESTHER ACOSTA ACUÑA C.C 32615596	Dirección: APARTAMENTO T4-713 TRANSVERSAL 44 99C-70 CONJUNTO RES. "BRISAS DEL MAR" II ETAPA" Barrio Miramar Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Mayo 9 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE SOLEDAD	Cliente: : RAYMOND MIER ARZUZA C.C 8852103	Dirección: CARRERA 13B N°69-94 LOTE 19 MZ 2 Soledad/Atlántico
Fecha de entrega: Mayo 23 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO CIVIL DE EJECUCIÓN SENTENCIAS BARRANQUILLA	Cliente: : OMAR DARIO SAAVEDRA CUENTAS C.C 72157721	Dirección: CASA N°2 CALLE 47E N°13-99 CONJUNTO BIFAMILIAR BARRIOS Barrio La Victoria Barranquilla/ Atlántico

Fecha de entrega: Mayo 23 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BARRANQUILLA	Cliente: GREYS YELIZA GUTIERREZ QUINTERO C.C 1045674329	Dirección: APARTAMENTO 202 CARRERA 7 34C 20 UNIDAD RESIDENCIAL LAS PALMAS Barrio Las Palmas Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Mayo 30 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	Cliente: YOLANDA ELENA WATTS PEREZ C.C 45437976	Dirección: APARTAMENTO 412 CALLE 32 #8-11 EDIFICIO GEDEÓN AV. DEL CONSEJO HOY DANIEL LEMAITRE Barrio La Matuna Cartagena/ Bolívar
Fecha de entrega: junio 14 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DE CIRCUITO DE B/QUILLA	Cliente: NOHORA IRINNA MORENO SANTAMARIA C.C 52514422	Dirección: APARTAMENTO 602 CARRERA 53 No 70-54 EDIFICIO ALVARO JESUS I, Barrio El Prado Barranquilla / Atlántico
Fecha de entrega: junio 14 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEXTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIP AL DE BARRANQUILLA	Cliente: WALBERTO OROZCO MARTINEZ C.C 8485380	Dirección: APARTAMENTO 501 TORRE 7 CALLE 98 N°42G- 61 CONJUNTO RESIDENCIAL "MIRADOR DEL MAR I" Barrio Miramar Barranquilla / Atlántico
Fecha de entrega: junio 15 de 2023	Finalidad: REMATE	Cliente: IVAN PUELLO BONFANTE C.C 73116601	Dirección: APARTAMENTO 1602 EDIFICIO MENTA R.P.H. BARRIO LA CONCEPCION CALLE 1ªNº 71 C-30 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: junio 15 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO CUARTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA	Cliente: JAIRO DE JESUS GONZALEZ OTERO C.C 72013571	Dirección: APARTAMENTO 1304 TORRE 1 CARRERA 41D N°74-95 CONJUNTO RESIDENCIAL OPORTO Barrio Betania Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: junio 16 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA	Cliente: PAULA SANCHEZ ASTUDILLO C.C 1110510137	Dirección: APARTAMENTO U3-101 CALLE 29 N°50-52 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE ZARAGOCILLA 2DA ETAPA. Barrio Zaragocilla Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: junio 21 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: FRANCISCO ADOLFO LORDUY ORTEGA C.C. 92518289	Dirección: APARTAMENTO 903 y GARAJE N°29 EDIFICIO "TERRAZAS DE LOS ALPES " R.P.H. TRANSVERSAL 74A N°31 I -111 BARRIO LOS ALPES Cartagena/Bolívar

Fecha de entrega: junio 22 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: FABIO ALBERTO FORTICH PUERTA C.C. 73135845	Dirección: CASA 19 CARRERA 82 N° 31-110. "CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DEL EDEN" BARRIO TERNERA Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: junio 26 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: CARMEN ZENITH PEREZ DE LA OSSA C.C. 64867372	Dirección: LOTE 13 MANZANA 11 URBANIZACION BARCELONA DE INDIAS PRIMERA ETAPA # MANZANILLO DEL MAR. Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: junio 27 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: KEVIN SANCHEZ JIMENEZ C.C. 1047411238	Dirección: APARTAMENTO 0514 URBANIZACION LA PLAZUELA UBICADA EN EL BARRIO DE TERNERA SOBRE LA CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE CALLE 26 N° 71- 231 Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Julio 5 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEXTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA	Cliente: YOJANIS ARRIETA ESCORCIA C.C 1048267018	Dirección: APARTAMENTO 1C MULTIFAMILIAR VILLA GRECIA CALLE 86 No. 37-27 Barrio Las Estrellas Barranquilla/ Atlántico
Fecha de entrega: Julio 6 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO CUARTO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA	Cliente: TANIA DEL CARMEN BELTRAN ESTREMOR C.C. 45518090	Dirección: CASA N°118 (3059) DIAGONAL 32 N°83-58 CONJUNTO RESIDENCIAL SANTORINI IV ETAPA R.P.H, Barrio Ternera Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Julio 7 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO TERCERO DEL CIRCUITO ORAL DE CARTAGENA	Cliente: ANIBAL ANTONIO BALLESTAS MADRID C.C. 1128047504	Dirección: APARTAMENTO DUPLEX 410, PARQUEADERO 9 EDIFICIO PUNTA DEL ESTE R.P.H DIAGONAL 32 N°71B-110, Barrio La Concepción Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Julio 7 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA	Cliente: MARIA DEL CARMEN DOMINGUEZ RODRIGUEZ C.C. 1143343852	Dirección: APARTAMENTO 0265 TORRE NUEVE - ETAPA 1 PROYECTO DE INTERES SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DEL JARDIN R.P.H. KRA 91 A N.º 39 I-82, Barrio Ciudad Jardín. Cartagena/Bolívar
Fecha de entrega: Julio 21 de 2023	Finalidad: REMATE	Cliente: CARLOS ALBERTO ARZUZA PEREZ NIT 72163498	Dirección: CARRERA 42 N°66- 39 Barrio El Recreo Barranquilla/ Atlántico

Fecha de entrega: Julio 10 de 2023	Finalidad: REMATE JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA	Cliente: ALEXANDER PADILLA AMADOR C.C. 9103487	Dirección: APARTAMENTO 604, GARAJE N°39 EDIFICIO GALEON AZUL UBICADO EN LA CARRERA 2 N°11-169 BARRIO BOCAGRANDE Cartagena/Bolívar
---------------------------------------	---	---	--



PIN de Validación: b6610abf



<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) ANDREA PAOLA MOLINA SILVA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1048212952, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Enero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1048212952.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDREA PAOLA MOLINA SILVA 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
29 Ene 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
09 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
14 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6610abf



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
16 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
14 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CALLE 85 NO. 41D - 31 CIUDAD SOL 2 BLQ. 4 AP 302

Teléfono: 3046153977

Correo Electrónico: arqandreamolina16@gmail.com

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

Arquitecta- Universidad de la Costa

Especialista en Gerencia de Proyectos de Obras Públicas - Universidad de la Costa

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) ANDREA PAOLA MOLINA SILVA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1048212952.

El(la) señor(a) ANDREA PAOLA MOLINA SILVA 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



PIN de Validación: b6610abf



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

b6610abf

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 un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal