

Bogotá, Abril de 2024.

Señores.
DEFENSORÍA DEL PUEBLO
Ciudad.

Ref. Avalúo comercial – Santa Marta Magdalena

Estimados señores:

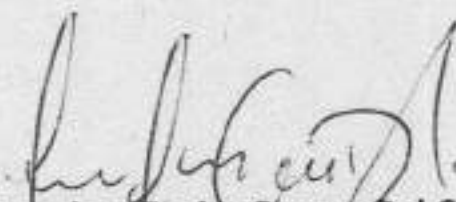
En el marco del CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1788-2023, cuyo objeto es *"Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel Nacional"*, y previa priorización y solicitud de elaboración elevada por la Defensoría del Pueblo, a continuación, nos permitimos presentarles el resultado del informe técnico de valuación realizado sobre el bien inmueble que a continuación se identifica:

EDIFICIO COMERCIAL DE OFICINAS LOCALIZADO EN EL BARRIO JARDÍN, AVENIDA SANTA RITA O CALLE 22 No. 20 -67, EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA- MAGDALENA.

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
Cuervo Del Castillo Consultores Jurídicos S.A.S
Director de proyecto Componente Inmobiliario

**INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN
AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO**



DIRECCIÓN:	BARRIO JARDÍN, EDIFICIO COMERCIAL AVENIDA SANTA RITA O CALLE 22 No. 20 -67, EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA.
SOLICITANTE:	DEFENSORÍA DEL PUEBLO

MARZO DE 2024

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DESCRIPCIÓN GENERAL
3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE
4. LINDEROS Y MEDIDAS
5. CUADRO DE ÁREAS
6. NORMATIVIDAD URBANA
7. ASPECTO ECONÓMICO
8. METODOLOGÍA VALUATORIA
9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
10. VALORES ADOPTADOS
11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL
12. NOTAS DEL AVALUADOR
13. LOCALIZACIÓN.
14. ANEXO FOTOGRÁFICO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. SOLICITUD: El estudio fue solicitado por DEFENSORÍA DEL PUEBLO

SOLICITANTE: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.2. ESPECIFICACIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, MUEBLE U OTRO BIEN OBJETO DE VALUACIÓN: El inmueble objeto de avalúo lo constituye un bien inmueble de propiedad individual, conformado integralmente por un lote de terreno urbano con cabida superficial de 386,10 m², en conjunto con la edificación de seis niveles destinadas a uso de actividad comercial en la modalidad de oficinas que este contiene, localizado sobre la margen Norte de la Avenida Santa Rita o Calle 22, en el Barrio Jardín de la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena, que se identifica jurídicamente así:

Dirección	Referencia catastral	F.M.I.
CALLE 22 No. 20 -67	01020000033500250000000000	080-8290

DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES OBJETO DE VALUACIÓN: El presente análisis valuatorio está orientado a establecer el valor comercial del derecho pleno de propiedad asociados al inmueble objeto de avalúo.

USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: De acuerdo con la solicitud, el uso proyectado del informe es el de soporte técnico del valor ante una eventual transacción comercial de compraventa.

DEFINICIÓN DE LA BASE O TIPO DE VALOR QUE SE BUSCA: Se aplicará la base o Enfoque de Mercado.

FECHA DE APLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR: El valor fijado a los inmuebles mediante el presente estudio valuatorio es de aplicación inmediata, a la fecha de la firma del 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, su vigencia es de un (1) año.

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO O AMPLITUD DE LA VALUACIÓN Y DEL INFORME: Estudio de valuación de mediana complejidad, documento habilitado

técnica y jurídicamente para ser usado como soporte técnico ante cualquier operación comercial que involucre la cuantificación del valor del inmueble.

IDENTIFICACIÓN DE CONDICIONES CONTINGENTES O RESTRICTIVAS DEL VALOR: No se identificaron ni se imponen condiciones contingentes o restrictivas del valor. El avalúo comercial se desarrolla dentro de las condiciones normales de tiempo, sin condicionamientos, supuestos o hipótesis, de modo que el valor reportado corresponde al valor de mercado en sus condiciones actuales.

1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: DEFENSORÍA DEL PUEBLO.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Avalúo Comercial de inmueble urbano.

1.5. TIPO DE INMUEBLE: Lote y edificio comercial de 6 niveles.

1.6. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercial de oficinas.

1.7. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: 29 de febrero de 2024.

1.8. FECHA DEL INFORME: 26 de marzo de 2024.

1.9. DOCUMENTOS APORTADOS:

- CTL CON F.M.I. 080-8290 Impreso el 29/02/2024 a las 08:40:59 AM.
- Licencia de construcción: Resolución N047001-2-21-0326 de 28/09/2021.
- Certificado de uso del suelo.
- Concepto de uso del suelo.
- Planos arquitectónicos.
- Factura predial vigencia 2024.
- Documentos con información general del predio.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL.

2.1. DEL SECTOR

2.1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

BARRIO JARDÍN: Sector de actividades mixtas, de estratos medios, con relación a viviendas (Estrato promedio: 3), en donde se combinan actividades residenciales, comerciales e institucionales. Sobre las vías principales, especialmente sobre la Avenida Santa Rita o Calle 22 predomina la actividad

Página 5 de 48

comercial, y al interior barrio predomina la actividad residencial. El sector cuenta con buena dotación urbanística, representada en escenarios deportivos, parques, zonas verdes, iglesia, vías pavimentadas, señalización vial, colegios, clínicas, y disposición de todos los servicios públicos que ofrece la ciudad de Santa Marta.

Las vías del sector tanto principales como secundarias se encuentran pavimentadas y en buen estado. El transporte público es deficiente. Las construcciones observadas corresponden mayormente a locales comerciales individuales, oficinas, edificios, y casas de una, dos y más plantas, generalmente en buen estado de conservación. Todo lo anterior garantiza el desarrollo potencial de las actividades principales y complementarias propuestas por norma para el sector.

PAÍS	Colombia.
DEPARTAMENTO	Magdalena.
MUNICIPIO	Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta
BARRIO	BARRIO JARDÍN.



Localización del bien inmueble objeto de avalúo dentro del sector.

2.1.2. VECINDARIOS: En la zona encontramos edificios modernos destinados a uso comercial y de vivienda, locales comerciales, oficinas, edificios mixtos que combinan locales comerciales en el primer nivel y apartamentos en los niveles superiores, casas residenciales y comerciales, entre otras.

VECINDARIOS ADYACENTES: El sector está delimitado de la siguiente forma:

POR EL NORTE: Barrio Los Olivos.

POR EL ORIENTE: Barrio 7 de Agosto.

POR EL SUR: Barrio Los Naranjos.

POR EL OCCIDENTE: Barrio Villa Olímpica.

2.1.3. VÍAS DE ACCESO: La principal vía de acceso al sector del Barrio Jardín la constituye la Avenida Santa Rita o Calle 22, vía que se desarrolla en sentido Este -Oeste, y desemboca en la Bahía de Santa Marta, en el sector Centro Histórico. Otra vía importante del sector es la Carrera 19.



Avenida Santa Rita o Calle 22 a su paso por el inmueble.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS: En general, la malla vial del sector la conforman vías pavimentadas en concreto rígido, de una y de doble calzada, 2 y 4 carriles, dotadas de andenes y bordillos, en buen estado de conservación.

2.1.4. TRANSPORTE PÚBLICO: El sector tiene acceso al sistema de transporte público de líneas regulares de busetas, y de taxis que circulan al interior del perímetro urbano de la ciudad de Santa Marta.

CUBRIMIENTO: El cubrimiento en cuanto a destinos es alto. Existen rutas hacia múltiples destinos dentro de la ciudad y la mayoría de estas llegan al Centro.

FRECUENCIA: De 5 a 10 Minutos

CALIDAD DEL SERVICIO: Deficiente.

2.1.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El estrato promedio del sector es estrato 3 y 4, con relación a viviendas. El inmueble en estudio es de uso comercial. Se aclara que, de acuerdo con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

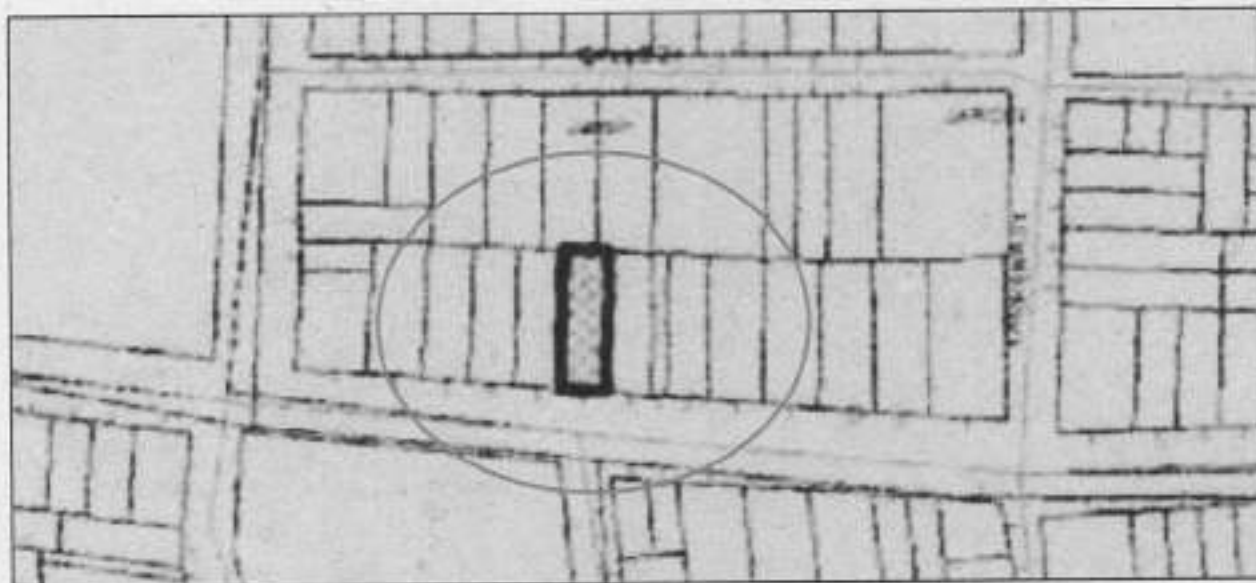
2.1.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector y el inmueble cuentan con servicios normalizados y permanentes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, telefonía fija y móvil, y gas natural. Cuenta, además, con servicios complementarios de recolección de basuras, internet, televisión satelital y por cable, entre otros.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

El bien inmueble objeto de avalúo comercial lo constituye un lote de terreno urbano, con cabida superficial de 386,10 m², en conjunto con la edificación destinada a uso comercial en la modalidad de edificio de oficinas desarrollado en seis niveles, que este contiene, ubicado sobre la margen Norte de la Calle 22^{da} del Barrio Jardín, sector de DENSIDAD ALTA CON SUBCATEGORÍA DE REACTIVACIÓN, que cuenta con todos los servicios públicos, transporte permanente y vías de acceso pavimentadas en concreto rígido, en la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena.

2.2.1. DEL LOTE DE TERRENO:

El lote de terreno parte integral del inmueble objeto de avalúo, presenta las siguientes características:



FUENTE: CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE SANTA MARTA -MAGDALENA.

LOCALIZACIÓN: El lote de terreno se ubica medianero, sobre la margen Norte de la Calle 22, entre Carreras 20 y 21, en el Barrio Jardín de la ciudad de Santa Marta, departamento de Magdalena.

NIVEL DE URBANISMOS: Lote totalmente urbanizado, con conexión a todos los servicios públicos, y frente directo sobre vía vehicular pavimentada.

CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA: Lote cuadrilátero, de configuración geométrica ligeramente irregular, casi rectangular.

RELIEVE: Completamente plano, con cota de nivel promedio por encima del nivel de la rasante de la Calle 22.

FRENTES: El lote cuenta con un solo frente, localizado sobre la margen Norte de la Avenida Santa Rita o Calle 22, en extensión de 10,80 metros.

FONDO EQUIVALENTE: 33,75 metros.

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1: 3,31. Por cada metro lineal de frente, el lote se desarrolla 3,31 metros hacia el fondo. Es una buena relación espacial.

POTENCIAL CONSTRUCTIVO: El lote contiene una edificación de seis plantas la cual consumió todo su potencial constructivo.

AFECTACIONES: No se observó ni se tuvo conocimiento de la existencia de afectaciones físicas no subsanables.

CERRAMIENTOS: Cerramientos en muro de mampostería tradicional, pañetados y pintados, y muros perimetrales del edificio. Altura: 3,00 metros.

MAYOR Y MEJOR USO: De todas la actividades y usos permitidos normativamente para el terreno, se estima que el mayor y mejor uso al que se pudiera destinar el lote es al uso comercial.

2.2.3. DE LAS CONSTRUCCIONES:

Edificio moderno, nuevo, para estrenar, destinado a uso comercial y de servicios, desarrollado en seis (6) niveles o pisos, con un primer nivel a modo de semisótano que está destinado a parqueaderos y cuartos útiles, y cinco (5) pisos o niveles superiores destinados a uso comercial de oficinas, implantado sobre el paramento de la calle, en un lote de terreno con área de 386,10 m².

En general, el edificio cuenta con dependencias amplias y confortables acordes con su estilo arquitectónico y con la destinación económica proyectada. Presenta una distribución racional de sus espacios. Exhibe buenas condiciones naturales de ventilación y de iluminación. Cuenta con acabados de calidad intermedia, los cuales lucen bien aplicados. Su altura libre promedio es de 2,60 metros. Su estado de conservación general es ÓPTIMO. Data de unos tres años de construido, y por su diseño y la forma como funciona se asemeja a un edificio bajo régimen de propiedad horizontal. Sobre los linderos laterales el edificio cuenta con cuatro (4) bultones de ventilación e iluminación, dos de cada lado. El área construida total corresponde a 1.715,19 m².

Cuenta con antejardín y zona de acceso peatonal que conduce desde la calle a la puerta de la entrada principal y al punto fijo de escaleras y ascensor, y zona de recepción en el primer nivel. En los niveles o pisos 2, 3, 4 y 5, el punto fijo comunica a las zonas de recepción. Las zonas de recepción en los 5 pisos reparten hacia las oficinas a través de hall de circulación amplio. El acceso al semisótano de parqueaderos se hace a través de vía y rampa vehicular ubicada a la derecha, entrando, del edificio.

Nivel de Semisótano: Tiene acceso desde la rampa orientada hacia la Calle 22; se destina a estacionamientos. Cuenta con áreas de circulación vehicular, escalera y ascensor, y nueve (9) cupos de parqueaderos, dentro de los cuales se reserva un espacio para parqueo de personas discapacitadas. El área construida en este nivel es de 328,86 m².

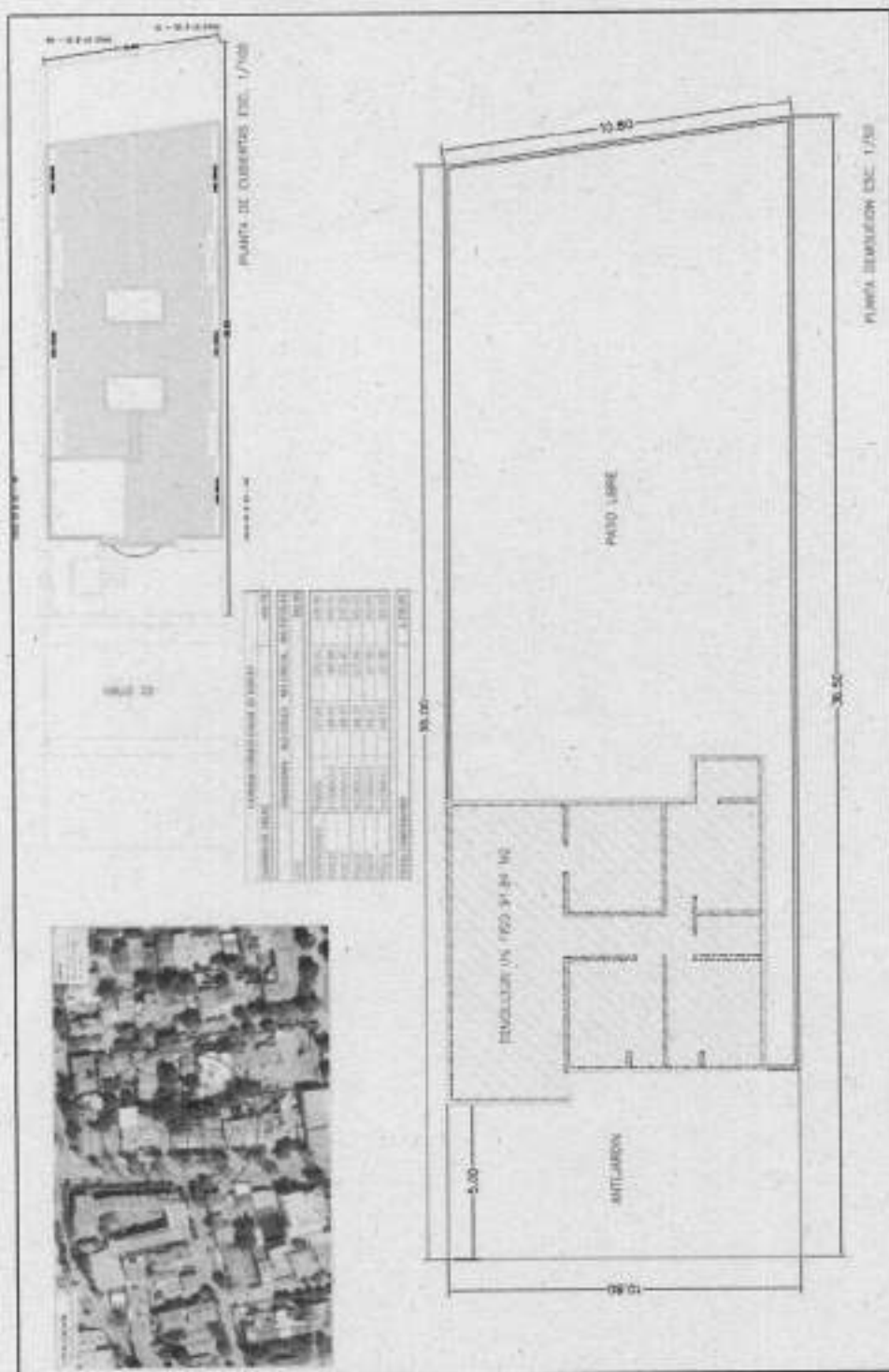
Piso 1: cuenta con acceso desde la Calle 22. Este piso está conformado por los siguientes espacios: Espacio de rampa para acceso vehicular a semisótano, rampa de acceso peatonal, área de recepción, escalera protegida para acceder a los niveles superiores, un (1) ascensor, nueve (9) espacios para oficinas dotadas de tuberías e instalaciones para baño cada una, y un área de espera con dos (2) baños comunales. Este piso tiene un área total de 315,51 m².

Pisos 2 al 5: Desde el Piso 2 hasta el Piso 5 estos niveles se desarrollan estilo tipo, es decir, se repiten espacialmente. Cada piso dispone de acceso a través del punto filo que comprende una escalera protegida y un ascensor. Cada piso cuenta con sala de recibo, recepción, hall de circulación, 9 oficinas dotadas de tuberías e instalaciones para baño cada una, y dos baños de uso común. Los cuatro pisos comprenden un área total de 1.070,92 m².

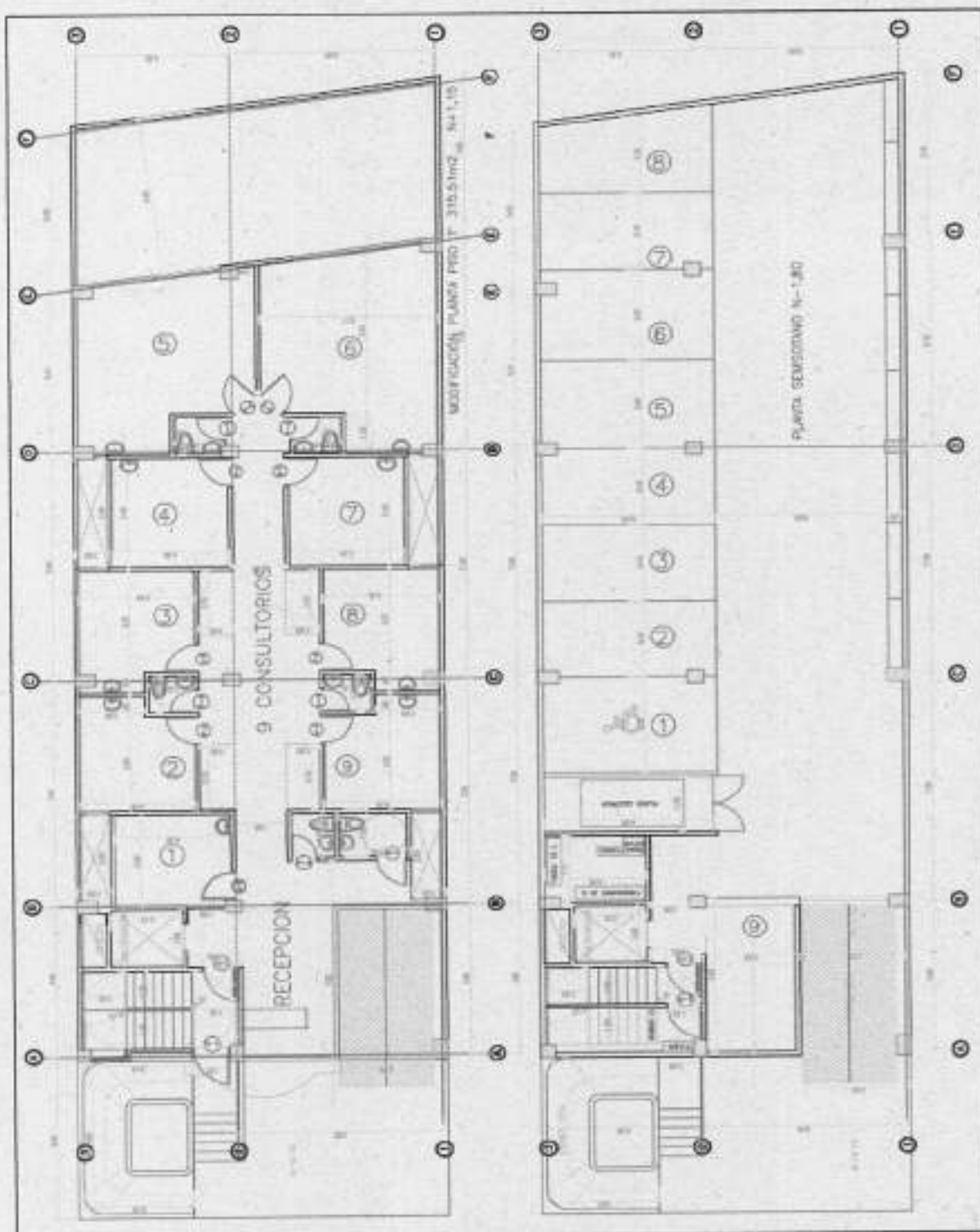
DEPENDENCIAS:

Nivel	Elementos generales	Área -m ²
Semisótano	Circulaciones vehicular y peatonal, rampa de acceso, escaleras, ascensor, ducto de ventilación, planta eléctrica y nueve (9) celdas de parqueaderos.	328,86
Piso 1	Rampa de acceso vehicular a semisótano y peatonal, recepción, ascensor, escaleras, circulaciones, ducto, dos (3) baños, ante jardín, nueve (9) oficinas y patio.	315,51
Piso 2	Recepción, ascensor, escaleras, circulaciones, ducto, seis (6) baños y nueve (9) oficinas.	265,63

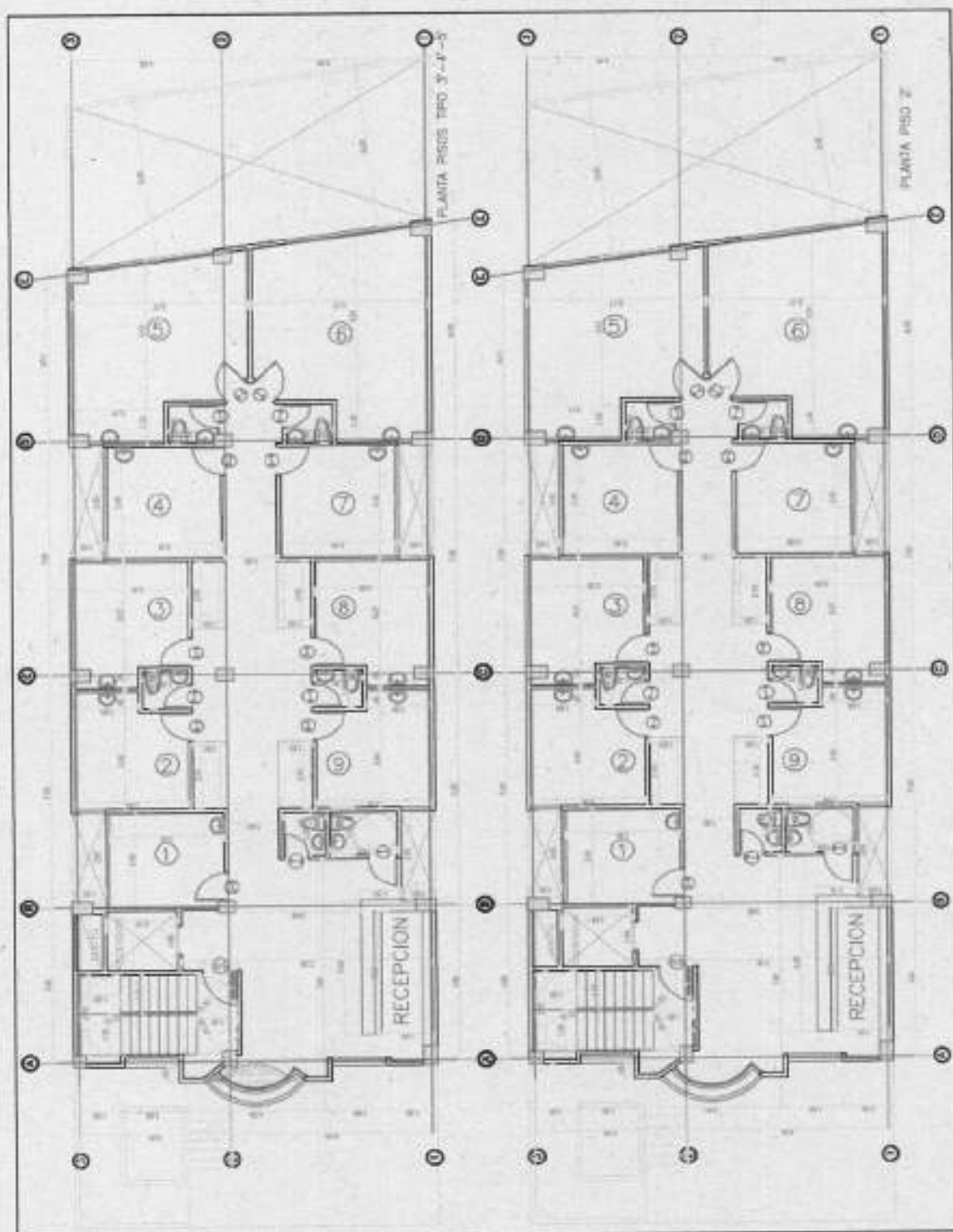
Piso 3	Recepción, ascensor, escaleras, circulaciones, ducto, seis (6) baños y nueve (9) oficinas.	265,63
Piso 4	Recepción, ascensor, escaleras, circulaciones, ducto, seis (6) baños y nueve (9) oficinas.	265,63
Piso 5	Recepción, ascensor, escaleras, circulaciones, ducto, seis (6) baños y nueve (9) oficinas.	265,63



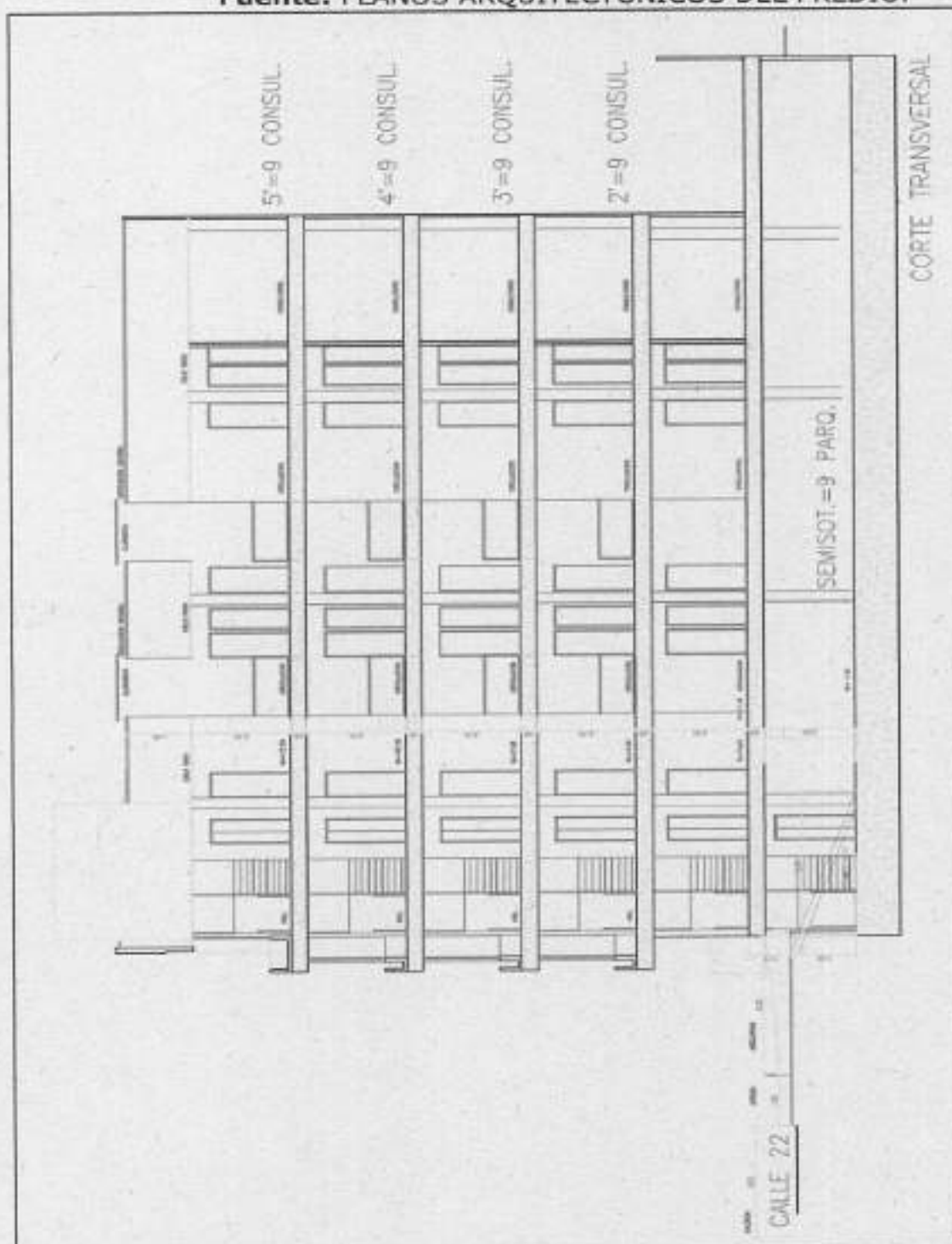
Fuente: PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PREDIO.



Fuente: PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PREDIO.



Fuente: PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PREDIO.



Fuente: PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PREDIO.

Página 16 de 48

2.2.4. ASPECTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Unidades Rentables:	45
Número de Niveles:	6
Periodo de Diseño	100 AÑOS
Edad Aproximada:	3 AÑOS
Vida Útil Remanente:	97 AÑOS
Aspecto Estructural:	ÓPTIMO
Estado de Conservación:	ÓPTIMO

2.4.1. MATERIALES Y ACABADOS.

FACHADA: Moderna, lineal, con acabados en graniplast y vinilo.

ESTRUCTURA: Pórticos espaciales, conformados por cimentaciones, columnas, vigas y losas, todo esto en concreto armado y reforzado.

CUBIERTA: Losa de concreto impermeabilizada.

2.4.2. ACABADOS PRINCIPALES:

Pisos: En cerámica.

Paredes: Muros de mampostería tradicional (Bloques de cemento y ladrillos), pañetados, estucados y pintados.

Cielo Raso: Dry Wall, con luminarias de apliques bajo techo.

Puertas: Principal: Vidrio templado y aluminio; internas: batientes, en madera.

Ventanas: Ventanas y puertaventanas, corredizas en vidrio y aluminio.

Escaleras: Enchapada en cerámica y pasamanos en tubos metálicos.

Barandales: Barandales en tubos de acero inoxidable.

Baños: Zonas húmedas enchapadas en cerámica. Aparatos sanitarios cuya calidad va de sencillos a Intermedios. Muebles bajos en madera tipo MDF y lavamanos en material porcelánico. Mesón en granito.

2.4.3. INSTALACIONES:

Instalaciones Eléctricas: Tuberías Conduit, con cableado original.

Instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías originales en PVC.

Instalaciones de gas natural: Tuberías e instalaciones estandarizadas.

Instalaciones especiales:

- Planta eléctrica de suplencia parcial, de 35KVA.
- Tanque de reserva de agua de 40.000lt y dos tanques elevados de 1000lt c/u.
- Bombas eyectoras. Sistema de suministro de agua para todo el edificio.
- Gabinetes contra incendios alimentados por tuberías de alta presión.
- Equipos e instalaciones para aire acondicionado tipo mini split.

- Verjas metálicas de seguridad.
- Ascensor moderno con capacidad para 8 personas

3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIO: YOLANDA CASAS UBAQUE.

3.2. TITULACIÓN: ESCRITURAS PÚBLICAS Nos. 341 DE FECHA 08 DE MARZO DE 2018, Y 2531 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021, AMBAS DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE SANTA MARTA.

3.2.1. MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 -COMPRAVENTA, ANOTACIÓN 016; Y 0911 -DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, ANOTACIÓN 017.

3.3. FUENTE DE LA INFORMACIÓN: CTL CON F.M.I. 080-8290.

3.4. REFERENCIA CATASTRAL: 102000003350025000000000.

3.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 080-8290.

3.6. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: NO APLICA, NO ES RPH.

3.7. AFECTACIONES JURÍDICAS: NO SE OBSERVÓ NI SE TUVO CONOCIMIENTO ACERCA DE AFECTACIONES JURÍDICAS AL INMUEBLE.

NOTA: LOS DATOS JURÍDICOS ARRIBA CONSIGNADOS FUERON TOMADOS DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SOLICITANTE, Y ESTOS REVELAN LA CONDICIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE A EFECTOS DE LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PERO DE NINGUNA MANERA CONSTITUYEN ESTUDIO DE TÍTULOS. DICHOS DOCUMENTOS FUERON TRATADOS COMO CIERTOS BAJO EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE.

4. LINDEROS Y MEDIDAS.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS: NORTE, 10.80 METROS LINDA CON LOTE N.5; SUR, 10.80 METROS LINDA CON CALLE 22; ESTE, 36.50 METROS LINDA CON LOTE 18; OESTE, 35.00 METROS LINDA CON LOTE 16 MANZANA L. LOTE Y LA CONSTRUCCION EN EL LEVANTADA.

FUENTE: CTL CON F.M.I. 080-8290.

5. CUADRO DE ÁREAS.

5.1. Terreno.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M2
LOTE DE TERRENO C 22 No. 20 -67, BARRIO JARDÍN, SANTA MARTA -MAGDALENA.	CTL CON F.M.I. 080-8290	386,10
ÁREA TOTAL DEL LOTE DE TERRENO		386,10

5.1. Construcciones.

ÍTEM	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	AREA -M2
EDIFICIO COMERCIAL DE SEIS NIVELES	Licencia de construcción: Resolución N047001-2-21-0326 de 28/09/2021	1.715,19
TOTAL ÁREAS CONSTRUIDAS		1.715,19

6. NORMATIVIDAD URBANA.

NORMA VIGENTE: Acuerdo No. 011 del 16 octubre de 2020, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT para el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

CLASIFICACIÓN URBANA. De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, Fu-10 Sistema de Mezcla de Usos Urbanos y el Certificado de Uso del Suelo Expedido por La secretaria de Planeación de la ciudad de Santa Marta - Magdalena, el inmueble objeto de avalúo se localiza al interior de un polígono de territorio urbano cuyo uso normado del suelo corresponde a DENSIDAD ALTA CON SUBCATEGORÍA DE REACTIVACIÓN.

SECCION 3		ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	
	3411	Administración ejecutiva de la administración pública	PERMITIDA
	3412	Administración ejecutiva de la administración pública	PERMITIDA
	3413	Administración ejecutiva de la administración pública	PERMITIDA
	3414	Administración de la oficina principal de la oficina	PERMITIDA
SECCION 4		ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO	
	4211	Administración ejecutiva de la administración pública	PERMITIDA
	4212	Administración ejecutiva de la administración pública	PERMITIDA

Abreviaturas:

C-1: Permisos de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º, 22º, 23º, 24º, 25º, 26º, 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º, 33º, 34º, 35º, 36º, 37º, 38º, 39º, 40º, 41º, 42º, 43º, 44º, 45º, 46º, 47º, 48º, 49º, 50º, 51º, 52º, 53º, 54º, 55º, 56º, 57º, 58º, 59º, 60º, 61º, 62º, 63º, 64º, 65º, 66º, 67º, 68º, 69º, 70º, 71º, 72º, 73º, 74º, 75º, 76º, 77º, 78º, 79º, 80º, 81º, 82º, 83º, 84º, 85º, 86º, 87º, 88º, 89º, 90º, 91º, 92º, 93º, 94º, 95º, 96º, 97º, 98º, 99º, 100º, 101º, 102º, 103º, 104º, 105º, 106º, 107º, 108º, 109º, 110º, 111º, 112º, 113º, 114º, 115º, 116º, 117º, 118º, 119º, 120º, 121º, 122º, 123º, 124º, 125º, 126º, 127º, 128º, 129º, 130º, 131º, 132º, 133º, 134º, 135º, 136º, 137º, 138º, 139º, 140º, 141º, 142º, 143º, 144º, 145º, 146º, 147º, 148º, 149º, 150º, 151º, 152º, 153º, 154º, 155º, 156º, 157º, 158º, 159º, 160º, 161º, 162º, 163º, 164º, 165º, 166º, 167º, 168º, 169º, 170º, 171º, 172º, 173º, 174º, 175º, 176º, 177º, 178º, 179º, 180º, 181º, 182º, 183º, 184º, 185º, 186º, 187º, 188º, 189º, 190º, 191º, 192º, 193º, 194º, 195º, 196º, 197º, 198º, 199º, 200º, 201º, 202º, 203º, 204º, 205º, 206º, 207º, 208º, 209º, 210º, 211º, 212º, 213º, 214º, 215º, 216º, 217º, 218º, 219º, 220º, 221º, 222º, 223º, 224º, 225º, 226º, 227º, 228º, 229º, 230º, 231º, 232º, 233º, 234º, 235º, 236º, 237º, 238º, 239º, 240º, 241º, 242º, 243º, 244º, 245º, 246º, 247º, 248º, 249º, 250º, 251º, 252º, 253º, 254º, 255º, 256º, 257º, 258º, 259º, 260º, 261º, 262º, 263º, 264º, 265º, 266º, 267º, 268º, 269º, 270º, 271º, 272º, 273º, 274º, 275º, 276º, 277º, 278º, 279º, 280º, 281º, 282º, 283º, 284º, 285º, 286º, 287º, 288º, 289º, 290º, 291º, 292º, 293º, 294º, 295º, 296º, 297º, 298º, 299º, 300º, 301º, 302º, 303º, 304º, 305º, 306º, 307º, 308º, 309º, 310º, 311º, 312º, 313º, 314º, 315º, 316º, 317º, 318º, 319º, 320º, 321º, 322º, 323º, 324º, 325º, 326º, 327º, 328º, 329º, 330º, 331º, 332º, 333º, 334º, 335º, 336º, 337º, 338º, 339º, 340º, 341º, 342º, 343º, 344º, 345º, 346º, 347º, 348º, 349º, 350º, 351º, 352º, 353º, 354º, 355º, 356º, 357º, 358º, 359º, 360º, 361º, 362º, 363º, 364º, 365º, 366º, 367º, 368º, 369º, 370º, 371º, 372º, 373º, 374º, 375º, 376º, 377º, 378º, 379º, 380º, 381º, 382º, 383º, 384º, 385º, 386º, 387º, 388º, 389º, 390º, 391º, 392º, 393º, 394º, 395º, 396º, 397º, 398º, 399º, 400º, 401º, 402º, 403º, 404º, 405º, 406º, 407º, 408º, 409º, 410º, 411º, 412º, 413º, 414º, 415º, 416º, 417º, 418º, 419º, 420º, 421º, 422º, 423º, 424º, 425º, 426º, 427º, 428º, 429º, 430º, 431º, 432º, 433º, 434º, 435º, 436º, 437º, 438º, 439º, 440º, 441º, 442º, 443º, 444º, 445º, 446º, 447º, 448º, 449º, 450º, 451º, 452º, 453º, 454º, 455º, 456º, 457º, 458º, 459º, 460º, 461º, 462º, 463º, 464º, 465º, 466º, 467º, 468º, 469º, 470º, 471º, 472º, 473º, 474º, 475º, 476º, 477º, 478º, 479º, 480º, 481º, 482º, 483º, 484º, 485º, 486º, 487º, 488º, 489º, 490º, 491º, 492º, 493º, 494º, 495º, 496º, 497º, 498º, 499º, 500º, 501º, 502º, 503º, 504º, 505º, 506º, 507º, 508º, 509º, 510º, 511º, 512º, 513º, 514º, 515º, 516º, 517º, 518º, 519º, 520º, 521º, 522º, 523º, 524º, 525º, 526º, 527º, 528º, 529º, 530º, 531º, 532º, 533º, 534º, 535º, 536º, 537º, 538º, 539º, 540º, 541º, 542º, 543º, 544º, 545º, 546º, 547º, 548º, 549º, 550º, 551º, 552º, 553º, 554º, 555º, 556º, 557º, 558º, 559º, 560º, 561º, 562º, 563º, 564º, 565º, 566º, 567º, 568º, 569º, 570º, 571º, 572º, 573º, 574º, 575º, 576º, 577º, 578º, 579º, 580º, 581º, 582º, 583º, 584º, 585º, 586º, 587º, 588º, 589º, 590º, 591º, 592º, 593º, 594º, 595º, 596º, 597º, 598º, 599º, 600º, 601º, 602º, 603º, 604º, 605º, 606º, 607º, 608º, 609º, 610º, 611º, 612º, 613º, 614º, 615º, 616º, 617º, 618º, 619º, 620º, 621º, 622º, 623º, 624º, 625º, 626º, 627º, 628º, 629º, 630º, 631º

Página 20 de 48

SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

05 JUL. 2023

E-2304

SANTA MARTA
El cambio es imparable

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL DISTRITO DE SANTA
MARTA, MAGDALENA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES
MANIFIESTA**

En atención a su escrito radicado en esta secretaría, donde solicita autorización para modificar los alineamientos del predio, con referencia catastral 470010102000003350025000000000 ubicado en la nomenclatura Calle 22 # 30-47, permito informarle que he revisado la información suministrada determinando que: una vez realizada la consulta en nuestra base de información geográfica, los predios antes identificados se encuentran ubicados sobre suelo de **RENOVACIÓN por Reactivación** y se encuentra en **DENSIDAD ALTA CON SUBCATEGORÍA DE REACTIVACIÓN**, de acuerdo con lo establecido por el Acuerdo 011 del 2020 por el cual por el cual se revisa, modifica y expide el Plan de Ordenamiento Territorial "POT 500 años" del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta 2020 - 2032.

Artículo 120°. TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA. Se consideran áreas de renovación las que anterior en periodos de obsolescencia, pérdida de vitalidad o deterioro, por lo anterior, es necesario iniciar procesos de reactivación o revitalización. El tratamiento de renovación se divide en dos categorías:

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

Artículo 110°. USOS DEL SUELO. Los usos del suelo están dados por las densidades habitacionales, entre mayor sea la densidad habitacional la mezcla deberá ser más completa con el fin de crear áreas compactas y reducir los desplazamientos. El principio sobre el cual se soporta la definición de los usos del suelo es la de permitir todos los usos en cualquier localización. Sin embargo, se localizan usos que por el impacto que generan no deben establecerse en zonas específicas.

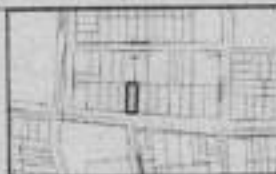


Figura 2. Ubicación predio



Fig.2 Uso del Suelo Predio

Usos del suelo aplicables para el tratamiento urbanístico de renovación en la categoría de reactivación.

El sistema de usos del suelo está organizado de la siguiente manera:

- Por densidad: Define para cada densidad los usos permitidos por piso y la escala de las mezclas.
- Por pisos: De esta manera se busca que sobre la calle se genere actividad y en los pisos superiores se implanten los servicios y viviendas.
- Permitidos: los usos permitidos son los que se pueden implantar sin condicionamientos adicionales.
- Condicionados: Estos son usos que podrán implantarse con tipo condiciones descritas en la norma.
- Prohibidos: Son todos los usos que no pueden implantarse y son todos los que no fueron incluidos en el cuadro siguiente.
- En el capítulo de norma general aplicable a todos los tratamientos urbanísticos está el grupo de usos conflictivos que tienen ámbitos especiales de implantación.

Calle 15 #10 - 34, Edificio Pánuco
4209600 ext. 1385
planeacion@santamarta.gov.co
Tel: 891.780.000-4

@santamartadptch
www.santamarta.gov.co

**CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR LA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE SANTA MARTA -MAGDALENA.**

**SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN**

E-2304



Los usos de suelos son aprobados o negados dependiendo de la actividad comercial que aparece en la cámara de comercio para los fines que considere pertinentes los interesados, siendo así y de acuerdo a su consulta los usos institucionales referentes a la salud permitidos son:

8621	Actividades de la práctica médica, sin internación
8622	Actividades de la práctica odontológica

Otros usos permitidos:

8211	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina
8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.e.p.
8415	Actividades de los otros órganos de control

8411	Actividades legislativas de la administración pública
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social

Puede ampliar la información y Consultar en el siguiente link:
<https://www.santamarta.gov.co/planesordenamiento-territorial>

Se suministra esta información a solicitud de Yolande Casas U. Y las partes interesadas en relación de oficio con radicado 4244. Para los fines que consideren pertinentes

Isaac Pertuz Bolano
ISAAC PERTUZ BOLANO
Secretario de Planeación Distrital

Revisó: **Maria Góngora Rueda** Líder De Control Urbano

Calle 15 #10 - 54, Edificio Preesca
4209600 ext: 1385
planeacion@santamarta.gov.co
Tel: 891.780.009-4

e-SantaMartaDTCH
www.santamarta.gov.co

**CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR LA
SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE SANTA MARTA -MAGDALENA.**

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR. Vecindario de uso mixto, en donde se combinan actividades residenciales, comerciales e institucionales, con predominio de la actividad comercial sobre las vías principales y actividad residencial al interior del barrio, representada en casas de vivienda unifamiliar de una, dos y más plantas, y de edificios multifamiliares. Sobre las vías principales existe una marcada vocación comercial e institucional.

7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE. El inmueble actualmente se encuentra desocupado, sin embargo, su diseño, espaciado y dotación y equipamientos, están orientados al desarrollo de actividades comerciales en la modalidad de oficinas y servicios.

7.3. OFERTA Y DEMANDA. En el sector existen Ofertas y también Demanda de inmuebles. La relación Oferta-Demanda es equilibrada.

7.4. ACTIVIDAD EDIFICADORA: La actividad edificadora es medianamente activa, con predominio de proyectos multifamiliares y comerciales, y en segundo lugar se dan remodelaciones y ampliaciones de las edificaciones existentes.

7.5. VALORIZACIÓN: La valorización inmobiliaria del sector ha presentado desde hace muchos años un comportamiento positivo, es decir, el incremento anual porcentual del valor comercial de los inmuebles supera las cifras de inflación de ese mismo periodo. No obstante, a raíz de la contracción económica causada por efectos de la epidemia del COVID 19, registrada durante gran parte del año 2020 y todo el 2021, actualmente se observa que esa tendencia de valorización positiva ha dado paso a una tendencia de valor ESTABLE, donde se espera que al final del periodo 2024 el comportamiento de la valorización sea muy similar al de la inflación, pero sin llegar a ser negativa. Estimamos para el inmueble una valorización que va de ESTABLE A POSITIVA.

7.6. MERCADO OBJETIVO: Las características del inmueble hacen que su mercado objetivo esté orientado a sociedades que requieran de importantes superficies para funcionar.

7.7. COMERCIALIZACIÓN: Se estima que, ofertado a valores razonables, la comercialización del Inmueble podría darse entre 6 y 12 meses, dependiendo en

gran medida de las estrategias de comercialización que el propietario o la entidad administradora realicen.

8. METODOLOGÍA VALUATORIA.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. Asimismo, se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2.000, y demás normas concordantes relacionadas con la actividad valuatoria en Colombia, especialmente la norma técnica sectorial “NTS I 01: Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos”.

8.1. SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA APLICADA:

8.1.1. Selección:

Para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo, aplicaremos los siguientes métodos valuatorios:

- **Para el terreno:** Método de comparación o de mercado.
- **Para las construcciones:** Método de costo de reposición.

Definiciones:

Resolución 620 de 2008. Artículo 1º.- Método de Comparación o de Mercado: “Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al objeto del estudio. Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

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”.

8.1.2. JUSTIFICACIÓN:

La anterior selección se hace porque se dispone de datos técnicos, de modo que la información inmobiliaria del sector y las características del inmueble en estudio permiten desarrollar eficientemente la metodología propuesta.

8.2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA:

8.2.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

8.2.1.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se desarrolló la investigación de mercado en el sector inmediato y en sectores comparables, en búsqueda de ofertas y/o transacciones recientes de inmuebles similares y comparables, con el objetivo de determinar el valor del terreno, y se encontró la siguiente información:

Dato		Información del dato	Observación	Contacto
1	Tipo de inmueble	CASA-LOTE	Casa de 2 pisos amplia y hermosa, de espacios cómodos y hermoso diseño, cerca a la clínica de la mujer, con excelente valorización por ser un área residencial y comercial, el primer piso cuenta con: Salas de recibí y social, baño social, comedor, patio interno, cocina integral de finos acabados y diseño, zona de labores o cuarto de servicio. En el segundo piso: 3 amplias habitaciones y un estudio o star que también puede ser utilizada como habitación, 2 baños, con espacio suficiente para construir más.	L&L Soluciones Inmobiliarias CEL. 3005949348 metrocuadrado.com Código inmueble 16206-M4502011
	Dirección	STA MARTA - JARDÍN		
	Valor de oferta/ venta	\$ 440.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 400.000.000,00		
	Área construida m2	\$ 118,00		
	valor m2 área construida	\$ 1.550.000,00		
	Valor total área construida	\$ 182.900.000,00		
	Valor depurado del lote m2	\$ 217.100.000,00		
	Área del lote en m2	130,00		
Valor m2 apartamento	\$ 1.670.000,00			
LINK https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-sfms-de-santa-ma-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/16206-M4502011				
2	Tipo de inmueble	CASA-LOTE	Amplia casa, en un sector tradicional de Santa Marta, cuenta con espacios únicos ubicados en dos niveles, ideal para vivir o realizar proyecto comercial. Las habitaciones con mucha ventilación e iluminación. Espacios abiertos y patio trasero descubierto, así como terraza frontal con seguridad de su propio cerramiento. El barrio Jardín se identifica por estar bordeado de las principales avenidas de la ciudad; Libertador y la Santa Rita, cuenta con cercanía a varios sitios de interés.	SANTA MARTA INMOBILIARIA S.A.S. CEL. 3205734337 metrocuadrado.com Código inmueble 14593-M4515788
	Dirección	STA MARTA - JARDÍN		
	Valor de oferta/ venta	\$ 768.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 720.000.000,00		
	Área construida m2	\$ 257,00		
	valor m2 área construida	\$ 1.405.000,00		
	Valor total área construida	\$ 361.085.000,00		
	Valor depurado del lote m2	\$ 358.915.000,00		
	Área del lote en m2	242,00		
Valor m2 apartamento	\$ 1.483.119,03			
LINK https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santa-marta-jardin-5-habitaciones-4-banos-1-garajes/14593-M4515788				
3	Tipo de inmueble	LOTE	Características del lote: Dirección: Carrera 22 # 18 - 41 Área total: 525 M2 Frente 15 m x Fondo 35 m Valor m2: \$1.500.000 Valor total: \$787.500.000	FIDEL VARGAS REAL ESTATE Tel: (601) 7868754 casas.mitula.com.co Código: 6911070
	Dirección	STA MARTA - JARDÍN		
	Valor de oferta/ venta	\$ 787.500.000,00		
	Valor depurado	\$ 760.000.000,00		
	Área construida m2	-		
	valor m2 área construida	\$ -		
	Valor total área construida	\$ -		
	Valor depurado del lote m2	\$ 760.000.000,00		
	Área del lote en m2	525,00		
Valor m2 apartamento	\$ 1.447.619,05			
LINK https://casas.mitula.com.co/editorm/24301-256-884-40c93aeb18a5-a2ed-51c290df-18e07page=1&pus=2&l_sac=1&l_u=2&l_cvid=00000e5a-d383-4f4d-9856-b259a2618278				
4	Tipo de inmueble	LOCAL-LOTE	LOTE CON LOCAL COMERCIAL EN VENTA EN SECTOR DE AVENIDA DEL RÍO. Ubicado sobre avenida principal con amplio local de lavadero de automotores y local comercial para oficina administrativa. Excelente ubicación.	INMOBILIARIA ARAUJO Y SEGÓVIA Cel: 3174233423 metrocuadrado.com Código inmueble 411-M3416928
	Dirección	STA MARTA - JARDÍN		
	Valor de oferta/ venta	\$ 480.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 450.000.000,00		
	Área construida m2	216,00		
	valor m2 área construida	\$ 485.000,00		
	Valor total área construida	\$ 104.760.000,00		
	Valor depurado del lote m2	\$ 345.240.000,00		
	Área del lote en m2	234,00		
Valor m2 apartamento	\$ 1.475.384,62			
LINK https://www.mitula.com.co/inmueble/venta-local-comercial-216m2-411-M3416928				
LINK https://www.mitula.com.co/inmueble/venta-local-comercial-216m2-411-M3416928				

ANÁLISIS DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES A DESCONTAR EN LOS DATOS DE MERCADO

Item	Edad Aparente	Vida útil	Edad en % de vida	Estado de conservación	Depreciación	Valor de reposición nuevo	Valor depreciado	Valor final	Valor adoptado
DATO 1	25,00	100,00	25,00%	2,50	22,43%	\$ 2.000.000	\$448.688	\$1.551.314	\$ 1.550.000
DATO 2	40,00	100,00	40,00%	2,00	29,82%	\$ 2.000.000	\$596.494	\$1.403.506	\$ 1.403.000
DATO 3	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	\$ 0	\$0	\$0	\$ 0
DATO 4	30,00	80,00	37,50%	3,00	39,21%	\$ 800.000	\$313.718	\$486.282	\$ 485.000

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

Dato de mercado 1	\$ 1.670.000,00
Dato de mercado 2	\$ 1.483.119,83
Dato de mercado 3	\$ 1.447.619,05
Dato de mercado 4	\$ 1.475.384,62
Promedio	\$ 1.519.031
Desviación estandar	\$ 101.794
Coefficiente de variación	6,70%
Límite superior	\$ 1.620.825
Límite inferior	\$ 1.417.237
Coefficiente de asimetría	1,86
VALOR ADOPTADO M2	\$ 1.519.000

8.2.1.2. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS RESULTADOS.

Resolución 620 de 2008. Artículo 11º.-De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Coefficiente de variación: 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.

El coeficiente de variación de la muestra resultó ser 6,70%. De acuerdo con la Resolución 620 de 2008, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,50%, la media aritmética obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable a la unidad de medida analizada.

Coefficiente de asimetría: En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Resolución 620 de 2008 - Artículo 37º.-Numeral 4. Coeficiente de

Asimetría: Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética. El coeficiente de asimetría resultó ser POSITIVO: 1,86. De acuerdo con la resolución 620 de 2008 -Artículo 37, se tiene que la tendencia del valor a adoptar puede ser mayor que el de la media aritmética.

Límites Inferior y Superior: De ser necesario adoptar un valor distinto al de la media aritmética, este no puede estar fuera del rango comprendido entre los límites Inferior y Superior, que para este caso resultaron ser Límite Inferior: \$1.417.237/m²; y Límite Superior: \$1.620.825/m².

Criterio técnico de adopción de valor: El valor final adoptado correspondió al valor de la media aritmética redondeado, la cual arrojó un valor final por m² de \$ 1'519.000 m²

8.2.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Para determinar el valor de las construcciones, se tomará como base el Valor de Reposición Nuevo. A este valor se le aplicarán los respectivos factores de depreciación, los cuales vienen dados en función de la edad y el estado de conservación de la construcción. Para calcular la depreciación aplicada al valor de reposición nuevo, se utilizarán las formulaciones basadas en la tabla de Fitto y Corvini, contenidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en las cuales se relacionan el porcentaje de vida útil consumido con el estado de conservación. Los valores de reposición a nuevo se obtienen de la revista especializada Construdata. Para este caso en particular se utilizaron los análisis y precios publicados en la Edición 209 de feb 2.024

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
No.	Item	Edad	Vida útil	Edad en % de vida	Estado de conservación	Depreciación	Valor de reposición nuevo	Valor depreciado	Valor final	Valor adoptado
1.	EDIFICIO COMERCIAL DE SEIS NIVELES	3,00	100,00	3,00%	1,00	1,54%	\$ 2.833.685	\$43.588	\$2.790.097	\$ 2.790.000



8.2.3. CONSULTA A EXPERTOS (INVESTIGACION DIRECTA): De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontró información de mercado, y con base en ella se pudieron adoptar valores no fue necesario realizar encuestas o investigación directa.

9. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

9.1. CONSIDERACIONES GENERALES:

9.1.1. EL SECTOR: Sector de usos mixtos con predominio de actividad residencial, con corredores de uso comercial e institucional sobre las vías principales, contiguo a escenarios deportivos de Santa Marta, como lo son: Patinódromo de Santa Marta, Estadio de Beisbol Rafael Hernández Pardo, Coliseo Mayor, Piscina Olímpica, Estadio de Fútbol Eduardo Santos, entre otros. Sector desarrollado y consolidado, dotado de buen equipamiento urbano, que es polo de desarrollo en la ciudad de Santa Marta.

9.1.2. LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE DENTRO DEL SECTOR: El inmueble se encuentra bien ubicado toda vez que cuenta frente y acceso directo sobre la Avenida Santa Rita o Calle 22, que es una de las vías principales de la ciudad.

9.1.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Se trata de un edificio nuevo, para estrenar, el cual se encuentra en óptimo estado de conservación.

9.1.4. LAS VÍAS DE ACCESO: El sector cuenta con excelentes vías de acceso, las cuales se encuentran en buen estado de conservación. Se destaca su frente y acceso directo sobre la Avenida Santa Rita o Calle 22, siendo esta una de las vías principales de la ciudad y del Barrio Jardín.

9.1.5. LAS TRANSACCIONES LLEVADAS A CABO EN EL SECTOR: Se analizaron las transacciones de inmuebles similares en el sector y se encontró que son muy particulares, dependiendo de aspectos como el área, la localización, el estado de conservación, los acabados, vías, la normatividad, entre otros.

9.1.6. OFERTA Y DEMANDA ACTUAL: Existen ofertas y también demanda de inmuebles de similares características. En general la relación oferta-demanda es equilibrada.

9.1.7. LA NORMATIVIDAD URBANA APLICADA AL SECTOR Y AL INMUEBLE: El sector y los inmuebles que lo conforman se rigen y clasifican con la norma de Densidad Alta con Subcategoría de Reactivación.

9.1.8. LA DISPOSICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: El sector y el inmueble cuentan con todos los servicios públicos, tanto básicos como complementarios que ofrece la ciudad de Santa Marta.

9.2. OBSOLESCENCIAS:

9.2.1. OBSOLESCENCIA FÍSICA: NO PRESENTA. Se trata de una edificación nueva, para estrenar, de tres años de construida, por lo que el desgaste por el uso es imperceptible. No representa peligro para sus ocupantes.

9.2.2. OBSOLESCENCIA FUNCIONAL: NO PRESENTA. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial proyectada en el inmueble.

9.2.3. OBSOLESCENCIA EXTERNA: NO PRESENTA. El inmueble está bien integrado a su entorno. La actividad comercial es una de las actividades principales del sector.

9.3. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

El inmueble no cuenta con valores agregados producto de aspectos especiales, ya sean históricos, jurídicos, inusuales o de otra índole. Del mismo modo tampoco tiene aspectos negativos que ameriten un castigo económico en su valor.

En general, se le considera un bien inmueble típico, que guarda correspondencia con su entorno urbanístico y con la normatividad urbana vigente.

9.3.1. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No existen grupos o asentamientos humanos cuya problemática social incida en el valor de los inmuebles del sector.

9.3.2. SEGURIDAD:

No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivencia en grandes masas. Es de anotar, que este sector presenta mejores índices de seguridad que el promedio de la ciudad. En cualquier caso, este factor no tiene influencia negativa en el valor de los inmuebles.

9.4. POLÍTICA DEL AVALÚO:

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

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

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

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

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

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

10. VALORES ADOPTADOS.

10.1. DEL LOTE DE TERRENO: Basados en la investigación de mercado con sus respectivos análisis y procedimientos estadísticos, y considerando que el coeficiente de variación de la muestra resultó ser inferior a 7,50%, en cuyo caso la Resolución 620 de 2008 del IGAC indica que la muestra es confiable y con base en ella se pueden adoptar valores, procedemos a determinar valores unitarios para el terreno de acuerdo con el siguiente criterio:

Teniendo en consideración que lote de terrero objeto de avalúo cuenta con características similares a la de los datos relacionados en la investigación de mercado, y además, teniendo en cuenta que este se ubica sobre la Calle 22, que es una de las principales vías de la ciudad, esto sumado a que se encuentra desarrollado, se adopta para el m² de terreno un valor cercano al Límite Superior, que en números redondos se fija en \$1.519.000/m².

10.2. DE LAS CONSTRUCCIONES: Basados en los resultados de la aplicación y desarrollo del Método de Costo de Reposición, se adopta íntegramente el valor obtenido, es decir, la suma de \$2.790.000/m².

11. VALORES -AVALÚO COMERCIAL.

EL AVALÚO COMERCIAL DEL EDIFICIO COMERCIAL LOCALIZADO EN EL BARRIO JARDÍN, AVENIDA SANTA RITA O CALLE 22 No. 20 -67, EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, ES EL SIGUIENTE:

Descripcion	Area m2	Valor m2	Valor Total
Loe de terreno	386,10	\$1.519.000	\$ 586.485.900
Construccion	1.715,19	\$2.790.000	\$ 4.785.380.100
Total valor comercial			\$ 5.371.866.000

Son: Cinco Mil Trescientos Setenta y Un Millones Ochocientos Sesenta y Seis Mil Pesos Mcte.

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

Bogotá, Marzo 2024

Atentamente,



Francisco Pombo
Valuador
RAA-AVAL 80408875

12. NOTAS DEL AVALUADOR.

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

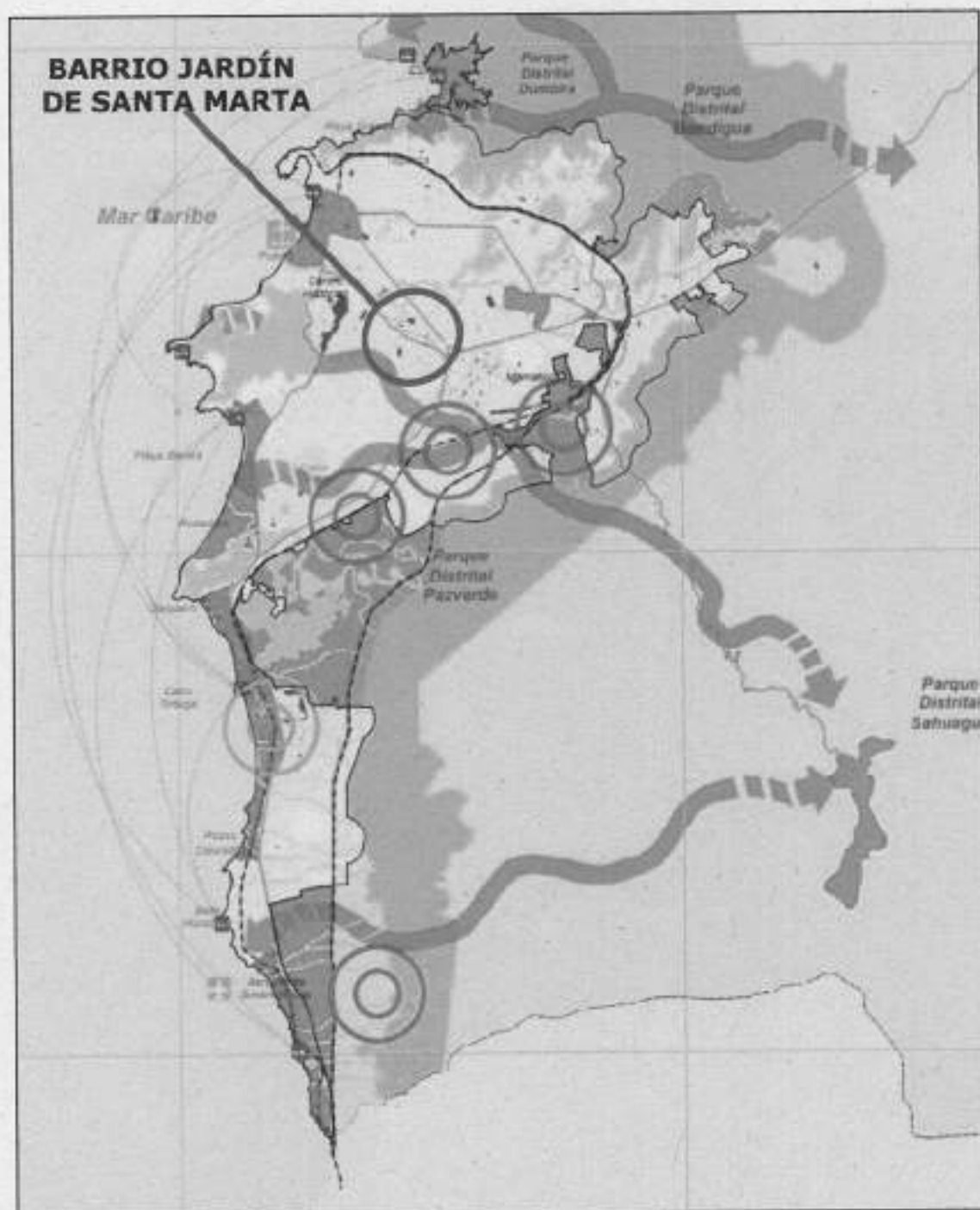
12.2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo con lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
-	Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
-	Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
-	El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de los inherentes por ocasión del encargo valuatorio.
-	Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
-	La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
-	El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
-	El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
-	El Avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
-	Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

12.3. DECLARACION DE NO VINCULACIÓN:

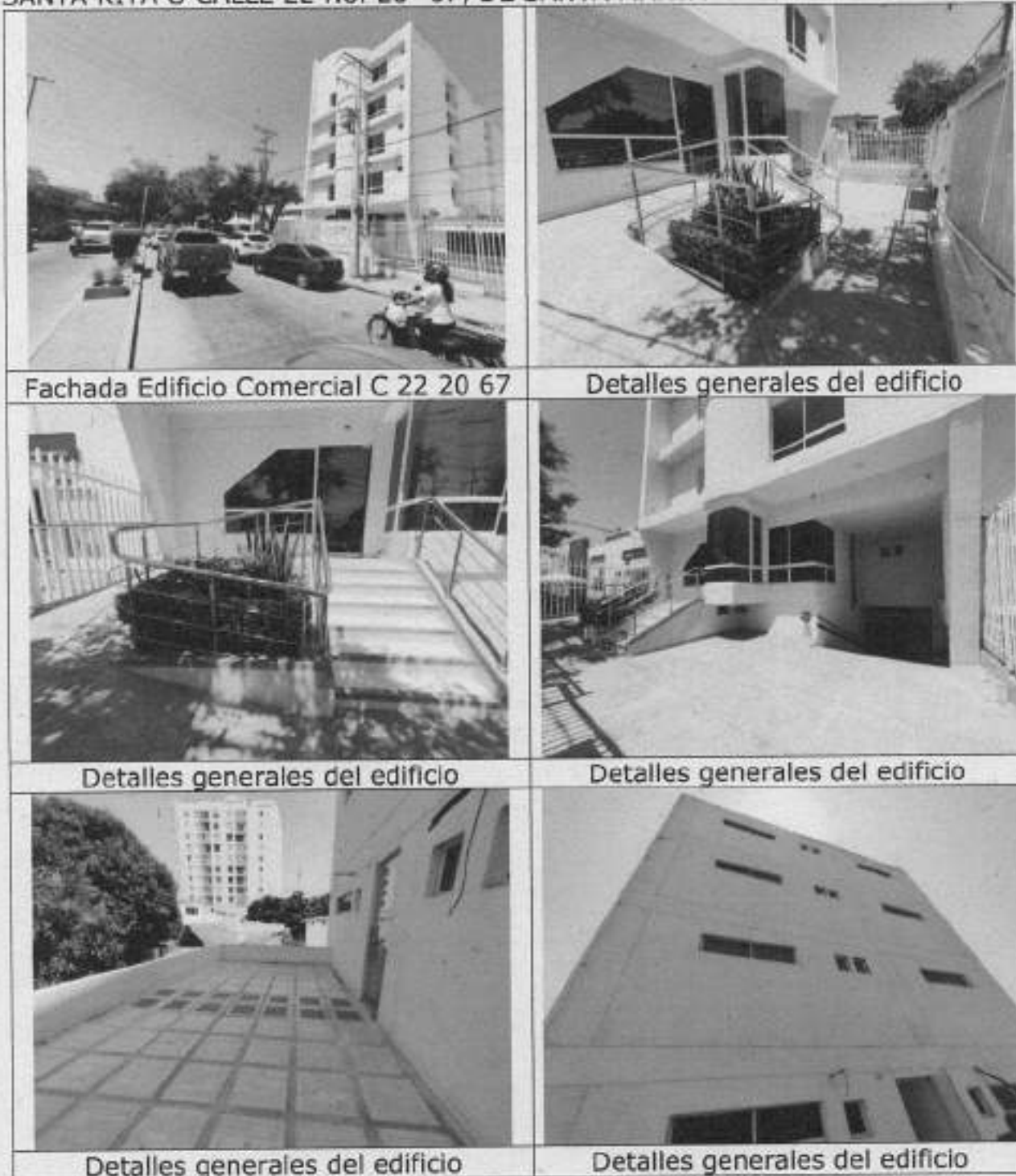
-	Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
-	Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
-	No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
-	No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.

13. LOCALIZACIÓN.



Localización del Barrio Centro con relación a la ciudad de Santa Marta.

14. ANEXO FOTOGRÁFICO. EDIFICIO COMERCIAL BARRIO JARDÍN, AVENIDA SANTA RITA O CALLE 22 No. 20 -67, DE SANTA MARTA -MAGDALENA.





Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1	Detalles generales Piso 1
	
Detalles generales Piso 2	Detalles generales Piso 2
	
Detalles generales Piso 2	Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 2



Detalles generales Piso 3



Detalles generales Piso 3







Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4



Detalles generales Piso 4







Detalles generales semisótano



Detalles generales semisótano



Detalles generales semisótano



Detalles generales semisótano



Detalles generales semisótano



Detalles generales semisótano



Detalles generales semisótano



Detalles generales semisótano



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5



Detalles generales Piso 5

15. CERTIFICACION RAA



Corporación Autorreguladora 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) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80408875, se encuentra inscrito(a) en el Registro Acerto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80408875.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE 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 Mayo 2018

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
25 Oct 2023

Regimen:
Regimen 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 en plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción:
29 Mayo 2018

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
25 Oct 2023

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
19 Mayo 2022

Regimen:
Regimen Académico

Página 1 de 3



Para las inscripciones al RAA



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100-100
Bogotá, D.C. 110000
Tel: 310 0000 0000
www.ana-avaluadores.org.co

Categoría 5 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
29 Mayo 2018

Regimen:
Regimen de Transición

Fecha de actualización:
15 Mayo 2022

Regimen:
Regimen Actualizado

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0750, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0499, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1254, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0977, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 3 80 - 15 OF 1006
Teléfono: 3100022491
Correo Electrónico: francisco@sh.com.co

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES URBANOS - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A., EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-1254, VIGENTE

Página 2 de 3



PIN de Validación: b79c9b20



DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES RURALES - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADORES RUNA, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUN-0977, VIGENTE
DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo - Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación
Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)
señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80408875
El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE se encuentra al día con el pago sus derechos de
registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de
Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede
escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una
aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el
PIN directamente en la página de RAA: <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación
Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b79c9b20

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 01 (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días
calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3