



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

ESTUDIO FOTOGRAFICOS

DE

**UNA VIVIENDA DE UN PISO Y BODEGA Y DOS (2)
NIVELES EN OBRA NEGRA
En el municipio de San MARTIN DE LOBA, DPTO DE
BOLIVAR.**

Dirección: Carrera 13 N° 17-06 Barrio “Tarel”

San Martin de Loba – Bolívar

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico
ORIGINAL DEL INMUEBLE



**INFORME PERICIAL DE UNA CASA-LOTE, BODEGA Y MEJORAS
UBICADO EN EL BARRIO "VILLA TEREL" MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE
LOBA-BOLIVAR.
AÑO -2024**

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

INFORME PERICIAL DE CASA-LOTE, BODEGA Y MEJORAS, UBICADO EN EL BARRIO "VILLA TEREL" CARRERA 13 No. 17-06, EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA-BOLIVAR.

Poseedora:

FAIDA VIDES FERNANDEZ.

C.C. N° 39.014.115 de El Banco

Dirección: carrera 13 N° 17-06, Ubicado en el Barrio "Villa Terel" municipio de San Martin de Loba-Bolívar.

Fecha: Febrero 28 de 2024

Realizado por:

ARQUITECTO

BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

C.C.N° 12.552.184 de Santa Marta

Matricula Profesional N° 08700-72695 Atlco

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR N° 0874-15

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)

AVAL-12.552.184

Objetivo: De Pertinencia por Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio y Su Valor Comercial

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

TABLA DE CONTENIDO.

1º INFORMACION BASICA DEL AVALUO.

- 1.1 Reseña Histórica
- 1.2 Generalidades.
- 1.3 República de Colombia.
- 1.4 Municipio de San Martín de Loba.
- 1.5 Localización del Inmueble
- 1.6 Ubicación Específica del inmueble.
- 1.7 Dirección del Inmueble
- 1.8 Tipo de un Inmueble
- 1.9 Destinación Actual del Inmueble.
- 1.10 Solicitantes del Informe.
- 1.11 Fecha de la Visita.
- 1.12 Fecha del Avalúo.
- 1.13 Tipo de Propiedad Suministrados para el informe.
- 1.14 Documentos Suministrados para el informe.

.2º ASPECTO JURIDICO

- 2.1. Propietario.
- 2.2 Escritura Pública

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

- 2.3 Matricula Inmobiliaria
- 2.4. Código Catastral
- 2.5. Gravámenes Jurídicas.
- 2.6. Ficha Técnica y Forma Geométrica
- 2.7. Especificaciones del Terreno.
- 2.8. Limites Medidas y Linderos del Predio según escritura
- 2.9. Limites Medidas y Linderos del Lote de Terreno según levantamiento
- 3.1 Actividad Predominantes del Sector
- 3.2 Estratificación Socio- Económica.
- 3.3. Vías de Accesos e Influencias en el Sector.
- 3.4. Infraestructura Urbanística del Sector.
- 3.5. Servicios Públicos
- 3.6. Sistema de Transporte.
- 3.7 Actividad Edificadora
- 3.8. Perspectiva de Valorización
- 3.9. Características del Lote de Terreno
4. Encuesta
5. Métodos Utilizados para el Avalúo.
6. Cálculo del Valor del Lote de Terreno.
7. Métodos de Avalúo y Consideraciones Generales

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

- 8.1 Observaciones del Avaluador.
- 8.2. Sustentación del Avaluó.
- 8.3. No Importante
- 8.4. Normas
- 8.5. Certificación del Avaluó.
9. Conclusión
10. Anexo.

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Municipio de San Martin de Loba, Febrero /28 / 2024

Señor(a);

JUEZ PROMISUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA- BOLIVAR

E. S. D.-

PROCESO DECLARATIVO -PRESCRIPCION ADQUISITIVO DE DOMINIO

DEMANDANTE: FAIDA VIDES FERNANDEZ

DEMANDADO: MANUEL EUSEBIO MACHACADO CABALLERO

RAD: No. 136674089001-2021-00045-00

Cordial Saludo.

BUENAVENTURA VICENT LOPEZ, Varón, mayor de edad, vecino y residente de Santa Marta, identificado con la cedula de ciudadanía N° **12.552.184** de Santa Marta y de profesión Arquitecto con Matricula Profesional N° **08700-72695** del Atlántico, además con el Registro Nacional de Avaluador N° 0874-15, inscrito en la lista de Auxiliar de la Justicia como perito Avaluador y con el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Con el debido respeto me dirijo ante su despacho o a quien le interés; De acuerdo a solicitud, presento el dictamen pericial mencionado en el proceso de la referencia, en el cual se encuentra los aspectos relacionados con el área y demás características con respecto del predio ubicado en la Carrera 13 No. 17-06, del municipio de San Martin de Loba – Bolívar; identificado con Cedula Catastral No. 13667010000770003000; y Matrícula Inmobiliaria No 064-15904 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Magangué – Bolívar, acuerdo a las normas, criterios y métodos valuatorios fijados por la resolución 620 de septiembre 23 del 2008, del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC. Con las normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como es el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) de peritos profesionales Avaluadores y Corpolnaja de Colombia. Para resolver los siguientes puntos solicitados en el proceso de la referencia como son:

- 1.- Determinar la identidad del predio
- 2.- Su extensión
- 3.- Linderos
- 4.- Estado de conservación
- 5.- Explotación económica
- 6.- Mejoras y antigüedad.

La inspección al predio se llevó a cabo el día 25 de enero del 2024, en compañía de la parte demandante y del señor; Juez JAHN C. HERNANDEZ ESCOBAR, con el fin de

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

identificar el predio, para realizar el recorrido y levantar un plano arquitectónico y georreferenciado del mismo y así determinar las características y ubicación del inmueble. Se presenta el dictamen pericial cumpliendo con los requerimientos exigidos por el nuevo Código General del proceso Art. 226.

Cualquier punto de vista sobre La información o aclaración adicional, con gusto estoy dispuesto a atenderlo en el momento en que usted crea conveniente. Entre tanto, agradezco la confianza depositada. En el informe adjunto se suministraron, datos que se utilizaron para llegar a la conclusión expresada arriba.

De Usted Cordialmente;

Arq.:

BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

C.C. N° 12.552.184 de Santa Marta

Mat. Prof. N° 08700-72695 del Atlco.

Registro N° 0874-15 Perito Avaluador-

Auxiliar de la Justicia- Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores
Y Constructores de Colombia.

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

1.- INFORMACION BASICA DEL INFORME PERICIAL.

1.2.-GENERALIDADES

La Casa-Lote, Bodega, y mejoras aledañas se encuentra ubicada en la Carrera 13 No.17-06 en el barrio “Villa Terel” del Municipio de San Martín de Loba-Bolívar, materia del presente informe pericial, se encuentra ubicada, dentro del municipio de San Martín de Loba, Departamento de Bolívar y República de Colombia. En su mayoría la zona inmediata donde se ubica el inmueble tiene vocación, Residencial.

1.3.-REPÚBLICA DE COLOMBIA.



República unitaria situada en la región noroccidental de América del Sur. Está constituida en un estado social y democrático de derecho cuya forma de gobierno es presidencialista. Está organizada políticamente en 32 departamentos descentralizados y un Distrito Capital. La capital de la república es Bogotá.

La superficie de Colombia es de 2.129.748 km², de los cuales 1.141.748 km² corresponden a su territorio continental y los restantes 988.000 km² a su extensión marítima. Limita al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador y al noroeste con Panamá; en cuanto a límites marítimos, colinda con Panamá, Costa Rica, Nicaragua, Honduras, Jamaica, Haití, República Dominicana y Venezuela en el mar Caribe, y con Panamá, Costa Rica y Ecuador en el océano Pacífico.

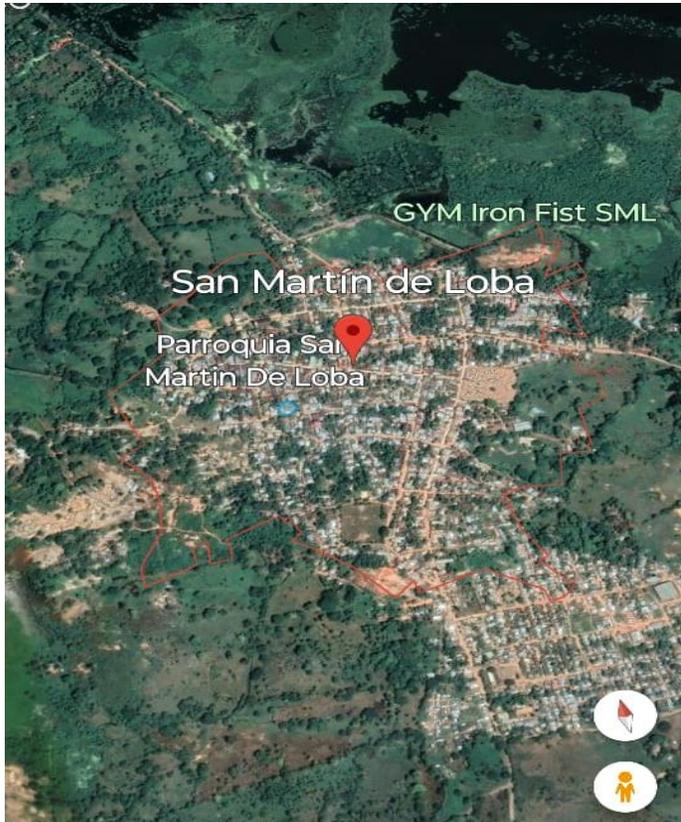


BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

1.5. MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA –BOLIVAR.



San Martín de Loba es un municipio de Colombia, ubicado en el sur del departamento de Bolívar. Perteneciente a la Subregión Loba; el municipio se encuentra al norte del Brazo de Loba y al oriente del Brazo de Papayal (rio Magdalena). Está situado a 445 kilómetros de la capital departamental, Cartagena de Indias. Sus coordenadas exactas son a 8° 56' 37" de latitud Norte y 74° 02' 30" de latitud Oeste. Además de esto, cuenta con una superficie de 414 kilómetros cuadrados. San Martín se ubica y hace parte de la cuenca de la región Momposina, es decir, a la margen sur del Brazo de Loba del río Magdalena a lo largo de 13 km sobre esta ribera. La cabecera municipal de San Martín de Loba se encuentra a 15 minutos por vía

fluvial del Municipio de El Banco, Magdalena y a una distancia aproximada de 445 km de la capital del Departamento, Cartagena. San Martín de Loba está incomunicado por vía terrestre de los departamentos limítrofes. La única conexión terrestre es con el municipio de Barranco de Loba. Las principales actividades del municipio son la agrícola cultivándose principalmente el maíz, el plátano, la yuca, ajonjolí, frijol y frutales, en la actividad pecuaria se emplean variedades de pastos como la faragua, cocuyina, pángola, canutillo y el lambe y ganadería extensiva tradicional, la actividad pesquera captura especies como pacora, doncella, bocachico y bagre, La actividad minera extrae oro utilizando tecnología muy rudimentarias, la actividad comercial cuenta con tiendas de abarrotes, droguerías, almacenes y cacharrerías

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045

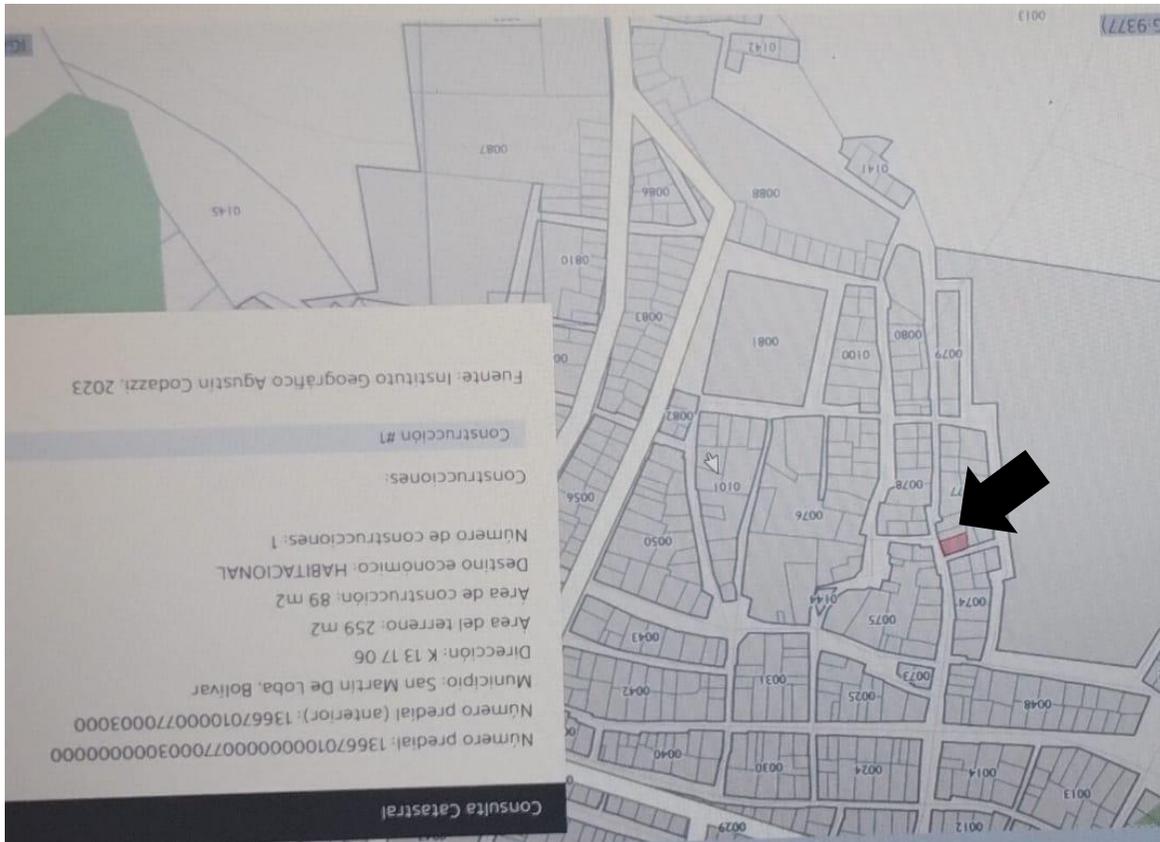


BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

1.6. – LOCALIZACION DEL PREDIO O INMUEBLE.



Una Casa Lote, Bodega y mejoras aledañas, se encuentra en el barrio “Villa Terel” localizado en el municipio de San Martín de Loba dentro del casco urbano del municipio. Material de este análisis para nuestro informe pericial.

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045

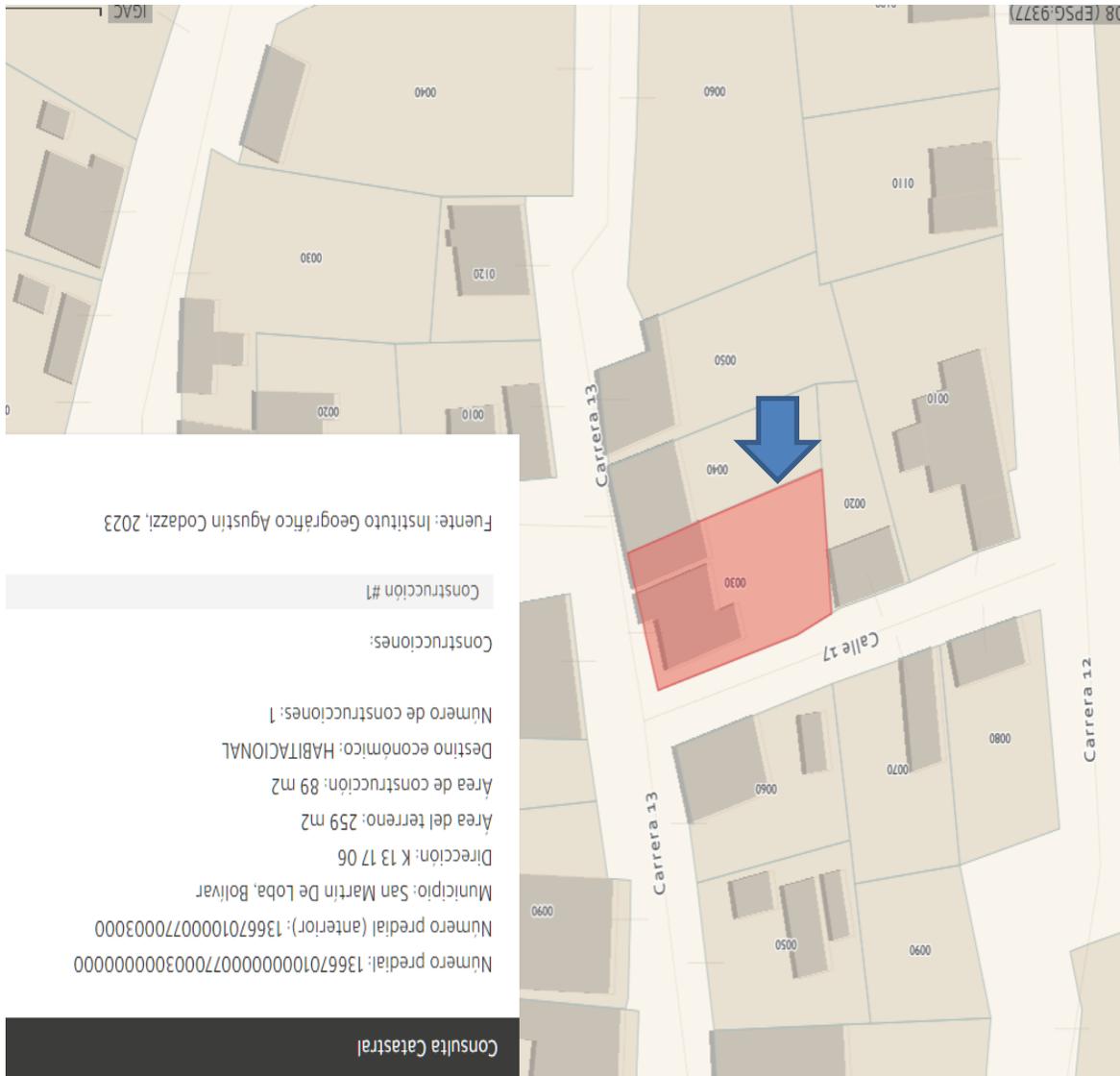


BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

1.7.- UBICACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE.



Una Casa Lote, Bodega y mejoras aledañas, se encuentra en el barrio “Villa Terel”, del municipio de San Martín de Loba se accede partiendo del casco urbano del municipio de San Martín de Loba, tomando carrera 13 una vía destapada, donde se ubica la casa- lote y Bodegas y mejoras en estudio.

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

1.8.- DIRECCION DEL INMUEBLE.

La Casa – Lote, Bodega y mejoras ubicada entre la carrera 13 con calle 17 cuya dirección carrera 13 No. 17-06 nomenclatura urbana del municipio de San Martin de Loba, departamento de Bolívar

1.9.-TIPO DE INMUEBLE.

Una Casa – Lote, Bodega y mejoras, ubicada en la carrera 13 No. 17-06 se encuentra en una Zona residencial y dentro del casco urbano del municipio.

1.12.-DESTINACION ACTUAL DE LA CASA LOTE Y BODEGA Y MEJORAS. La destinación actual de la Casa-Lote, Bodega y mejoras de uso residencial, donde está habitado por la señora, Faida Vides Fernández y su familia, como poseedora de bien inmueble en estudio.

1.13.- SOLICITANTE DEL DICTAMEN PERICIAL.

El solicitante del informe pericial es el JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA- BOLIVAR, A petición de la Señora; **FAIDA VIDES FERNANDEZ**, como poseedora del bien inmueble

1.14.- FECHA DE VISITA.

La única visita efectuada a la casa lote, Bodega y mejoras ubicadas en el barrio “Villa Terel” la carrera 13 N° 17-06 se realizó el día 25 de enero del 2024 a las 10 a.m.

1.15.- FECHA DEL INFORME PERICIAL.

El informe se elaboró el día 28 de febrero del 2024.

1.16.- TIPO DE PROPIEDAD.

Particular.

1.17.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL INFORME:

- Escritura Pública N° **117/04/06/2013/Notaria** Única de San Martin de Loba-Bolívar.
- Certificado de Libertad y Tradición del inmueble en estudio N° **064-15904**.

2.- ASPECTO JURIDICA.

Titulo Observado.

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

2.1.-PROPIETARIO: Según Certificado de libertad y Tradición y Escritura son el señor; **MACHACADO CABALLERO MANUEL EUSEBIO**, con cedula de ciudadanía N° 961.439

2.1.1.-ESCRITURA PUBLICA N° 117/ 06/ Abril/1993 de la Notaria Única del municipio de San Martin de Loba - Bolívar

2.2.-MATRICULAS INMOBILIARIA: N°. 064-15904, registrados en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Magangué.

2.3.-CODIGO CATASTRAL: N° 13667010000770003000, el código registrado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

2.4.- GRAVAMENES JURIDICOS: No se encontró afectación alguna.

2.6.-FICHA TECNICA Y FORMA GEOMETRICA: Sobre la cual, se encuentra una Casa-Lote, Bodega y mejoras, tiene una Forma geométrica Rectangular por el polígono que se encontraron en el sitio, además el predio está ubicado en la manzana esquinero, identificado el número del predio N° 00300, según catastro (IGAC).

2.7- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: El Lote de terreno donde se encuentra es esquinero, dicho terreno es totalmente plano con respecto a la vida interna destapada (Ver Estudio Fotográfico).

2.8.- LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DE LA CASA-LOTE.(Según Escritura N° 117/04/06/2013/Notaria Única de San Martin de Loba-Bolívar)

- Se encuentra Consignado en la Escritura N° **117/04/06/2013/Notaria Única** de San Martin de Loba-Bolívar.

Comprende un área de terreno de 120 Mts², comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Calle 17 en medio y casa de Napoleón Cantillo Moncada y mide 15 Mts.

SUR: Lote de Mariano José Machacado López y mide 15 Mts.

ESTE: Casa de Adrián Machacado Caballero y mide 8 Mts, tiene la calle 2ª en medio.

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

OESTE: pertenencia de Elías José Machacado Caballero y mide 8 Mts,

- **AREA DEL LOTE DE TERRENO (Según Escritura) = 120 Mts²**

NOTA: Los linderos fueron sacado de la escritura pública, pero existe un erro en el lindero ESTE, donde el catastro del IGAC, dice es carrera 13 en medio, mapa saco del portal del IGAC, además se elaboró un plano arquitectónico para mostrar la distribución espacial del inmueble y mejoras, linderos

2.8.- LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DE LA CASA-LOTE Y BODEGA (Según Levantamiento Arquitectónico con cinta métrica)

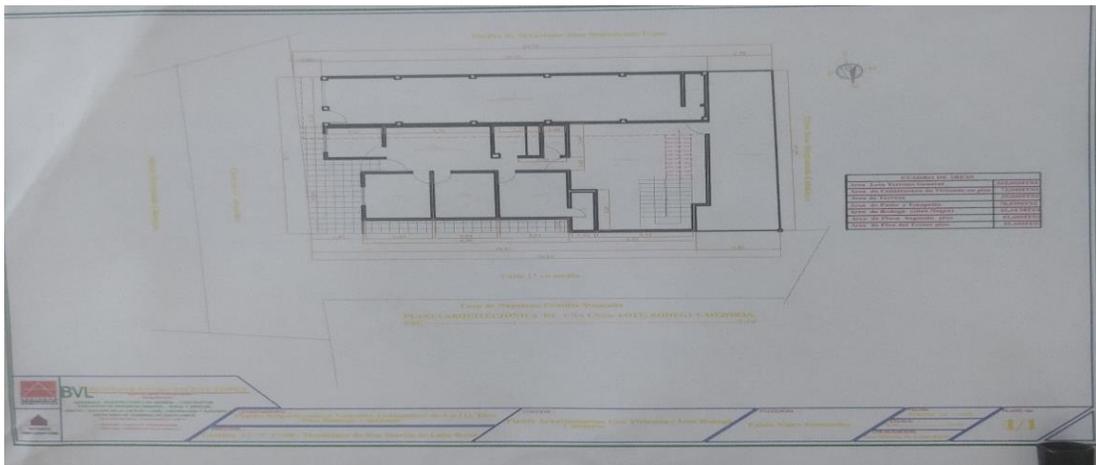
NORTE: Con Calle 17 en medio y casa de Napoleón Cantillo Moncada en una extensión de 20,43 Mts lineal.

SUR: Con una extensión de 20,73 Mts lineal con predio de Mariano José Machacado López.

ESTE: Con carrera 13 en medio y una Extensión de 11,75 Mts lineal con Casa de Adrián Machacado Caballero.

OESTE: Con una Extensión de 11,77 Mts con predio de Elías José Machacado Caballero.

- **AREA DEL LOTE DE TERRENO (Según Levantamiento plano) = 242,05 Mts²**



Buenaaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

NOTA: Se levantado un plano Arquitectónico estas medidas se tomaron en el sitio el cual nos arrojó un **área de 242,05 mts²** del lote de terreno en estudio, el cual hay una diferentes con respecto a lo que dice la escritura pública que dice que es un área de 120 mts², o se observa una diferencias de **122,05 Mts²** de más el cual se ilustra en el plano y en el cuadro de áreas que se ilustra abajo.

2.9.- CUADRO DE AREA

DESCRIPCION	DIMENSIONES	AREA /MTS ²
Lote de Terreno (según Escritura público y Certificado de libertad y Tradición)	15*8	120,00 MTS ²
Lote de Terreno (Según levantamiento a cinta métrica)	11,76*20,58	242,05MTS ²
Área de Construcción de Vivienda de un piso		72,04MTS ²
Área de Terraza		29,04 MTS ²
Área de Patio y Traspatio		78,83 MTS ²
Área de Bodega (obra Negra)		62,14 MTS ²
Área de placa segundo piso		81,68MTS ²
Área de placa Tercer piso		81,68MTS ²

3.1.- ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR.

En la zona la actividad que se desarrolla en el sector son comercio de Residencial, este es un sector netamente residencia, según el uso del suelo y la actividad que prevalece es el Residencial.

3.2 ESTRATIFICACION SOCIO- ECONOMICA

La estratificación donde se encuentra el lote de Terreno, se determina en el plano censal como estrato socio económico uno (1) según los tipos de edificaciones en valor comercial

3.3.- VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR: Las principales vías de acceso al sector Vía destapa es la carrera 13 al barrio “Villa Terel” municipio de San Martin de Loba- Bolívar

- **Vías Principal Internas:** Vías trazado o planteamiento urbanísticamente, vías destapadas carrera 13 y calle 17.

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

- **Vía Frente a Propiedad:** Calle 7 con carrera 13 en medio del barrio “Villa Terel” del municipio de San Martin de Loba.

3.4.- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR:

Dentro del municipio de Santo Tomas, donde se encuentra el Lote de Terreno N° 000300, Posee vías pavimentadas, Alcantarillado, Alumbrado Público, Gas domiciliario y servicio de Agua Potable, señalizaciones y Arborizaciones en buen de buen follajes.

3.5. - SERVICIOS PUBLICOS:

La Casa – Lote, Bodega y mejoras cuenta con los servicios públicos, Agua potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado. Todas las vías sin pavimentar, además un sistema, vía que pasa por el frente o predio en estudio.

3.6.- SISTEMA DE TRANSPORTE:

Al frente de la Casa – Lote, Bodega y mejoras pasa un sistema de red vial sin pavimentar, donde circula motos carros y motos al municipio San Martin de Loba

3.7.- ACTIVIDAD EDIFICADORA:

En el sector no se encontró obras por realizar, es un sector que se encuentra en crecimiento en el ramo inmobiliario.

3.8.- PERSPECTIVA DE VALORIZACION:

Hay una actividad comercial con el municipio del Banco, su crecimiento se debe a la agricultura y ganadería. Por el vecindario y por la cercanía a El municipio del Banco magdalena

3.9.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA DE UN PISO Y BODEGA Y MEJORAS. La vivienda de un piso

Consta:

- Una terraza
- Sala-Comedor
- Cocina
- Cuarto,
- Baño Auxiliar
- Dos (2) alcobas auxiliares
- Una Alcoba Principal con Baño interno

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

- Patio de tendido de Ropa
- Traspatio
- Una Bodega con Baño en (obra negra)
- Dos placa de entrepiso, con columnas, muros de bloques vitrificados y dos escaleras en concreto

La terraza tiene piso en cerámica, de 45*45 color blanco, piso de la sala-comedor, cocina en porcelanato con 2 baños enchapados con sus baterías sanitarias con paredes enchapadas y piso, cocina con mesón fundido en concreto y enchapado lavaplatos en acero inoxidable y paredes enchapadas, patio (labores), sala comedor, corredor que conduce al patio, pisos del inmueble en porcelanato de 60x60, paredes pañetadas y estucadas, cielo Razo en PVC, luces LED, puertas principal en maderas, 2 ventanales con vidrios corredizos y protectores en hierro, puertas de los cuartos entamboradas en triples color wengle, pisos del patio en tablón rojo con granito, Techo en Eternit con listones de madera y la bodega se encuentra en columnas en concreto vigas, losa en metaldeck concreto, levante vitrificados

3.10.- ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE

El predio o vivienda y bodega se encuentra actualmente en uso residencial donde está habitado por la señora; **FAIDA VIDES FERNANDEZ** y su familia, quien viene poseyendo el inmueble de forma pacífica e interrumpidas hace más de 25 años, el estado de conservación es bueno, no requiere reparaciones alguna se encuentra en buen estado de conservación la vivienda

Hay una bodega y dos placas de entrepisos en obra negra donde se encontraron unos levantas de muros columnas placas una división de un baño faltan algunas cosas como pañete, placa de entrepiso en construcción. Y la Bodega tiene menos edad por encontrarse en etapa de construcción se vieneron unas columnas placas de entrepiso. En el predio no se visualiza amenazas por falla en la estructura de muros, columnas vigas aéreas, placas de entrepiso. La vetustez de la construcción del inmueble es de 25 años donde vive la señora; **FAIDA VIDES FERNANDEZ**. Además la construcción de la bodega tiene aproximadamente de 3 años por los tipos de acabados que presentan los materiales el día de la visita. Además la señora, **FAIDA VIDEZ FERNANDEZ**, viene pagando los servicios públicos y las mejoras que se encontraron el día de la visita con recursos propios.

De una vivienda unifamiliar y un Bodega y mejoras, se encuentra en regular estado de conservación en las mejoras que se vieron el día de la visita y a la vez se ven unas reciente aproximadamente de 25 años.

El Inmueble ubicado, se encuentran una Construcciones o mejoras en regular estado de conservación, además se utilizó la Tabla de Fito Corvini para establecer la edad de la las mejoras.

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
 Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

TABLAS DE FITTO CORVINI
DEPRECIACION TOTAL DE UNA
CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A
NUEVO DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO
DE CONSERVACION

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00

CLASE 1: Nuevo no requiere reparación

CLASE 1: $Y=0,0052X^2+0,47X-0,1603$

CLASE 2: Requiere reparaciones de poca importancia

CLASE 2: $Y=0,0051X^2+0,47X-0,458; X+2,3666$

CLASE 3: Necesita de reparaciones sencillas

CLASE 3: $Y=0,0043X^2+0,385X+17,968$

CLASE 4: Necesita importancias reparaciones

CLASE 4: $Y=0,0025X^2+0,02216X+52,556$

CLASE 4,5: Para demolición

CLASE 4,5: $Y=0,0013X^2+0,01166X+75,159$



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

3.11.- EXPLOTACION ECONOMICA DE LA VIVIENDA: En el inmueble no se encontró una explotación económica como tal, que la señora FAIDA VIDES FERNANDDEZ, Vive en el inmueble hace más de 25 años aproximadamente y unas construcciones de dos placas en proceso de obra negra.

Los Perjuicios económicos se calculan desde el mes de Enero 2005 hasta la fecha de Febrero 2024 Ubicados dos inmuebles en el Municipio de San Martin de Loba, respectivamente, del departamento de Bolívar:

Por otra parte, cuando en el Ítem de la Explotación Económica; Digo “NOTA” Si de 12 meses estos Inmueble o vivienda se pudiera arrendar por meses, podría ser muy buena”. Esto lo digo tomando una de las teorías puestas en práctica por uno de los principales Avaluadores de nuestro país y perteneciente a una de las principales lonjas de Avaluadores a nivel Nacional y el cual tiene origen en la Resolución N° 762 DE 1998, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la ley 388 de 1997 y dice en su Artículo 20, Parágrafo 2:” Si los bienes son susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario). Dicha canon mensual multiplicado por el número de meses que dure el tiempo de afectación. Para su estimación deberá tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existen de anteriores para hallar la proyección con la tabla del I. P.C mes por mes, como lo ilustramos a continuación “.

La Rentabilidad de las Vivienda se proyectan el valor donde se haya con la tabla del I.P.C. (Anexo: a esta Tabla del IPC. a este Informe Pericial).

La Rentabilidad que puede producir Los Inmuebles.

➤ **Hallar los Ingreso:**

Desde el mes de Enero 2005 Hasta febrero 2024, donde se ocasiono el daño material a las construcciones Urbano, la cual se toma los canones de arriendo donde se interrumpe, hasta el mes febrero del año 2024. Donde se hizo la proyección a valor Presente de los ingresos que genera las Vivienda y Bodegas Urbanas, mensualmente desde la fecha mencionada, donde se hizo el avaluó y nos arrojó un valor actual de la Vivienda unifamiliar de **\$ 57.252.532 y de la Bodega es de \$ 7.920.154** del valor de los dos inmueble.

La Ley 820 de 2003 de Arrendamiento dice en su Capítulo VI Renta de Arrendamiento, en el **Artículo 18. Renta de Arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se de en arriendo.** Lo cual se hizo el avaluó comercial de la vivienda de un piso respectivamente por un total de **(\$ 66.191.498)** el valor comercial Urbano,

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

nos arrojó un valores de avalúo comerciales de la vivienda de un piso de bien inmueble.

Además se sacó los canones de arriendos de la vivienda, nos dio la suma de SESICIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS M/L. (\$ 661.915), por mes para el año 2005, lo cual se le hace una regresión año por año.

Aplicamos la fórmula para hallar el valor presente tenemos:

$$VP = Vh * \frac{If}{li}$$

Donde:

- Vp= Valor Presente**
- Vh= Valor Histórico**
- If= Índice Final**
- Ii = Índice inicial**

CANONES DE ARRIENDO DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO

Año - 2005 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 546.852

$$\$ 546.852 * 12 \text{ meses} = \$ 6.562.224$$

$$Vp = \$ 6.562.224 * 4,85 = \$ 318.268$$

$$Vp = \$ 6.880.492$$

Año - 2006 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 552.378

$$\$ 552.378 * 12 \text{ meses} = \$ 6.628.536$$

$$Vp = \$ 6.628.536 * 4,48 = \$ 296.958$$

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Vp= \$ 6.925.494

Año - 2007 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 557.958

\$ 557.958 * 12 meses = \$ 6.695.496

Vp = \$ 6.695.496 * 5,69 = \$ 380.974

Vp= \$ 7.076.670

Año - 2008 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 563.594

\$ 563.594 * 12 meses = \$ 6.763.128

Vp = \$ 6.763.128 * 7,67 = \$ 518.732

Vp= \$ 7.281.860

Año - 2009 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 569.287

\$ 569.287 * 12 meses = \$ 6.831.444

Vp = \$ 6.831.444 * 2,00 = \$ 136.629

Vp= \$ 6.968.073

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Año - 2010 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 575.037

\$ 575.037 * 12 meses = \$ 6.900.444

Vp = \$ 6.900.444 * 3,17 = \$ 218.744

Vp= \$ 7.119.188

Año - 2011 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 580.845

\$ 580.845 * 12 meses = \$ 6.970.140

Vp = \$ 6.970.140 * 3,73 = \$ 259.986

Vp= \$ 7.230.126

Año - 2012 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 586.712

\$ 586.712 * 12 meses = \$ 7.040.544

Vp = \$ 7.040.544 * 2,44 = \$ 171.789

Vp= \$ 7.212.333

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Año - 2013 -Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 592.638

\$ 592.638 * 12 meses = \$ 7.111.656

Vp = \$ 7.111.656 * 1,94 = \$ 137.966

Vp= \$ 7.249.622

Año 2014- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 598.624

\$ 598.624 * 12 MESES = \$ 7.183.488

\$ 7.183.488 * 3,66 = \$ 71.835

Vp= \$ 7.255.323

Año 2015- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 604.671.

\$ 604.671 * 12 MESES = \$ 7.256.052

\$ 7.256.052 * 6,77 = \$ 491.235

Vp= \$ 7.747.287

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Año 2016- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 610.779

\$ 610.779 * 12 MESES = \$ 7.329.348

\$ 7.329.348 * 5,75 = \$ 421.438

Vp= \$ 7.750.786

Año 2017- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 616.948

\$ 616.948 * 12 MESES = \$ 7.403.376

\$ 7.403.376 * 4,09 = \$ 302.798

Vp= \$ 7.706.174

Año 2018- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 623.180

\$ 623.180 * 12 MESES = \$ 7.478.160

\$ 7.478.160 * 3,18 = \$ 237.805

Vp= \$ 7.715.965

Buenaaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Año 2019- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 629.475

\$ 629.475 * 12 MESES = \$ 7.553.700

\$ 7.553.700 * 3,80 = \$ 287.041

Vp= \$ 7.840.741

Año 2020- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 635.833

\$ 635.833 * 12 MESES = \$ 7.629.996

\$ 7.629.996 * 1,61 = \$ 122.843

Vp= \$ 7.752.839

Año 2021- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 642.256

\$ 642.256 * 12 MESES = \$ 7.707.072

\$ 7.707.072 * 5,62 = \$ 433.137

Vp= \$ 8.140.209

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Año 2022- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 648.743

\$ 648.743 * 12 MESES = \$ 7.784.916

\$ 7.784.916 * 13,12 = \$ 1.021.381

Vp= \$ 8.806.297

Año 2023- Ingreso mensual de Enero a Diciembre \$ 655.296

\$ 655.296 * 12 MESES = \$ 7.863.552

\$ 7.863.552 * 9,28 = \$ 729.738

Vp= \$ 8.593.290

Año 2024- Ingreso mensual de Enero a Febrero \$ 661.915

\$ 661.915 * 2 MESES = \$ 1.323.830

\$ 1.323.830 * 3,4 = 50.010

Vp= \$ 1.368.840

Buenaaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

➤ **TABLA DE RESUMEN DE LOS MESES Y AÑOS PROYECTADOS DE LOS CANONES DE ARRIENDO DE LA VIVIENDA :**

AÑOS	CANOS DE ARRENDAMIENTOS / MES	DOCE/ MESES	TABLA/ I.P.C
2005	\$ 546.852	12 MESES	Vp=\$ 6.880.492
2006	\$552.378	12 Meses	Vp=\$6.925.494
2007	\$ 557958	12 Meses	VP=\$7.076.670
2008	\$563.598	12 Meses	Vp=\$7.281.860
2009	\$569.287	12 Meses	Vp=\$ 6.968.073
2010	\$ 575.037	12 Meses	Vp=\$7.119.188
2011	\$580.845	12 Meses	Vp=\$7.230.126
2012	\$586.712	12 Meses	Vp=\$7.212.333
2013	\$592.638	12 Meses	Vp=\$7.249.622
2014	\$ 598.624	12 Meses	Vp=\$ 7,255.323
2015	\$ 604.471	12 Meses	Vp=\$ 7.747.287
2016	\$610.779	12 Meses	Vp=\$7.750.786
2017	\$616.948	12 Meses	Vp=\$ 7.706.174
2018	\$623.180	12 Meses	Vp=\$ 7.715.965
2019	\$629.475	12 Meses	Vp=\$ 7.840.741
2020	\$ 635.833	12 Meses	Vp=\$ 7.752.839
2021	\$ 642.256	12 Meses	Vp=\$8.140.209
2022	\$ 648.743	12 Meses	Vp=\$ 8.806.297
2023	\$ 655.290	12 Meses	Vp=\$ 8.593.290
2024	\$ 661.925	2 Meses	Vp=\$1.368.840
VALOR TOTAL CANONES DE ARRIENDO (FRUTOS CIVILES)			\$
144.621.609			

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

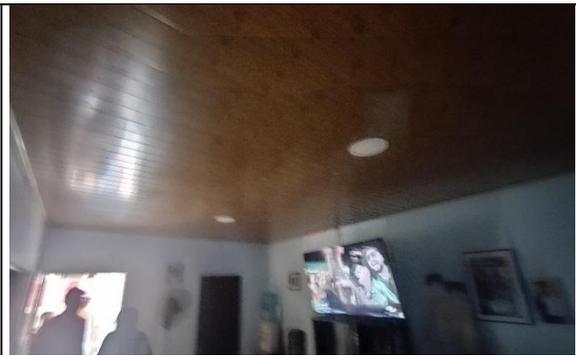
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

SON: CIENTOS CUARENTA Y CUATROS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS M/L.

3.12.- MEJORAS Y ANTIGUEDADES: En los inmuebles visitados el día de la diligencia se encontraron una vivienda de un piso y una Bodega en obra negra en proceso de construcción de acuerdo a los tipos de acabados que se observó la vivienda tiene aproximadamente 17 años por los tipos de cavados que se observan en el inmueble **OBRAS DE 17 AÑOS APROXIMADAMENTE**



Registro Fotográfico N° 1: como se ve el inmueble o casa tiene unos acabados muy recientes con los acabados de los pisos, pañetes de los muros



Registro Fotográfico N° 2: el cielo raso, las luces LED, los tipos de enchape de los baños



Registro Fotográfico N° 3: como se ve el inmueble o casa un mesón en concreto y enchapado en granito



Registro Fotográfico N° 4: pisos de porcelanatos en todo el inmueble, pañete allanado y pulidos

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

OBRA NEGRA DE 2 AÑOS APROXIMADAMENTE



Registro Fotográfico N° 5:

El sistema estructural como columnas en concreto, vigas, placa de entrepiso levanta de muro en bloque vitrificado y plantilla



Registro Fotográfico N° 6: puerta metálica plantilla rustica, bajante en tubería de PVC.



Registro Fotográfico N° 7:

El sistema estructural como columnas en concreto, vigas, placa de entrepiso levanta de muro en bloque vitrificados



Registro Fotográfico N° 8: una escalera en concreto levante de muto vitrificados y placa de entre piso



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico



Registro Fotográfico N° 9:

El sistema estructural como columnas en concreto, vigas, placa de entre piso y tanques de agua potable



Registro Fotográfico N° 10: una escalera en concreto y placa de entre piso y tanques de agua potable

3.10-METODOS UTILIZADOS PARA EL INFORME PERICIAL.

En el presente avalúo se utilizaron los siguientes métodos valuatorios como son:

- Los métodos Valuatorios son:
- El método Comparativo del Mercado,
- La Media Aritmética

3.11.- Resolucion 1420. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3.12.- LA ECONOMIA AGRICOLA Y LA ECONOMIA URBANA.

De este análisis podemos concluir que para a la segunda mitad del siglo XX y lo que llevamos del siglo XXI, los capitales inmobiliarios urbanos constituyen la riqueza de nuestros países. El valor de los terrenos agrícolas es importante, pero cada vez significa menos en la riqueza nacional. En cambio el crecimiento de las ciudades ha transformado la periferia urbana de uso agrícola a usos urbanos, incorporar suelo agrícola a suelo urbano significa multiplicar por 10 o por 20 el valor agrícola.

Investigaciones del Autor y del Lincoln Institute of Land Policy demuestran que las mejores tierras agrícolas en Latinoamérica no superan el valor de US 7 a 10 dólares por metro cuadrados (M2) en las mejores zonas productoras de flores (Colombia, Ecuador). En las demás tierras agrícolas los valores no llegan a US 2 dólares por m2. Y en las tierras Ganaderas valen menos de un 1 dólar por m2. Pero al crecer la periferia urbana y otorga edificabilidad y nuevo uso, los valores pueden subir a US 30 por m2 para

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

estratos sociales bajo o hasta US 400/m², para estratos altos Nos referimos a valores brutos, sin urbanizar ni obras de infraestructura. Por lo tanto un suelo que pasa de US 2 a 30 multiplicado por 15 el valor agrícola al ser utilizado en uso urbanos. En usos más intensivos como comercio y turismo podemos multiplicar por 20 o 30 a los valores agrícolas.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

ECONOMIA URBANA Y PLUSVALIA DEL SUELO

Página: 37

Autor: Económica Oscar Borrero Ochoa

Bogotá, Noviembre de 2017

Coautor de diferentes libros. De Avalúos.

La Metodología que se utilizo fue la siguiente:

Método del valor de reposición para la Mejoras

5.2. METODOLOGIA UTILIZADA (Construcción Principal).

Para determinar el valor del metro cuadrado de construcción:

Consultando los valores en las revistas especializadas SISPAC, Región caribe sobre el Costo Directo \$ **1.225.142** más sobre la Operatividad de cualquier proyecto para una total de precio de venta. En la materia y con constructores de la localidad, estimamos el valor del metro cuadrado de construcción, además Utilizamos el Método de Reposición estimando el valor del inmueble nueva, la edad del mismo, la vida útil y estado de conservación, la depreciación la calculamos con la tabla de Fito Corvini.

Para estos tipos de proyectos, como la que estamos avaluando completamente terminada, es de \$ **1.225.142**, (Construcción **nueva**) en promedio, para el caso que nos compete

5.3.- ESTRUCTURA DE COSTOS DE CONSTRUCCION NUEVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO EN VENTA (Ver Copia de la Revista SISPAC).

AVALUAR EL COSTO DE CONSTRUCCION NUEVO. Para de un piso de estrato tres (3), con **72,04 MTS²**, consta de sala y antesala-comedor, tres (3) alcobas dos baños, cocina, despensa o lacena, hall, patio de labores y Garaje con acabados intermedios. Con 65 años de construida y se encuentra en regular estado de conservación (calificación 3) y otras más recientes el cual se describió anteriormente.

Vida Útil o Técnica = 70 años. Para ellos los siguientes pasos:

Viviendas de Un piso

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Área de Construcción de la Vivienda = 72,04MTS²

Área de Construcción de la Bodega = 62,14 MTS²

Edad actual = 25 Años

Vida Útil o Técnica = 70 años

Vida Actual / Vida técnica = $25/70 = 0,36$, con este resultado entramos a la tabla de FITTO Y CORVINI, tenemos cuenta el estado de conservación bueno. Necesita de reparaciones sencillas se califica 3

Vida Actual / Vida Técnica: $25/70 \times 100 = 36$, Nos vamos a la Tabla de FITTO CORVINI, con el estado 3 así obtenemos el valor: 38,15%.

- 1.) Tipo de Construcción, estrato medio vivienda familiar, y Garaje se halla la fuente de información para el trimestre (enero a marzo 2024) revista especializada la Sispad tipo de Vivienda de un el costo directo de \$ 1.225.142, para el trimestre (enero a marzo 2024).
- 2.) A este costo directo le aplicamos un multiplicador, el cual será la relación entre costo total y costo directo, que para el caso de este inmueble, tomamos este valor igual 1,00.

El manejo de los multiplicadores debe ser de acuerdo con la experiencia y la información de los constructores. Proponemos los siguientes multiplicadores en condiciones normales de un proyecto.

MULTIPLICADOR DE COSTOS

TIPO DE CONSTRUCCION	MULTIPLICADOR DE COSTOS
Vivienda Unifamiliar	1,00

- 3.) El valor de (K), el coeficiente K, nos mide el porcentaje para convertir costos directo bruto en costo directo neto se divide por el coeficiente de área útil, para este tipo de proyecto un coeficiente de área útil (K) = 1,00

MULTIPLICADOR DE COSTOS

TIPO DE CONSTRUCCION	COEFICIENTES DE AREA UTIL (K)
Vivienda Unifamiliar	1,00

- 4.) El valor residual (R), que es el 15% que es similar al valor del lote y al saldo de construcción final (la demolición), entonces el valor depreciado sería el valor de multiplicar el costo directo por el multiplicador de costos y dividirlo por el coeficiente (K).

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Resumiendo:

Costo Directo (Construcción): C.D. = \$ **1.225.142** MTS2

Multiplicador de Costos: M.C. = 1,00

Coefficiente de Área Útil (K) = 1,00

Valor Residual: (R) = 15%

Formula: $V_n * M.C / (K)$

$V_n = \$ 1.225.142 * 1,00 / 1,00 = 1,00$

$V_n = \$ 1.225.142 * 1,00 = \$ 1.225.142$, que es igual al costo total de reposición.

$V_n: \$ 1.225.142$

Ahora calculamos el valor depreciado: (Vd.)

$V_d = \$ 1.225.142 * (1,00 - 0,15) = \$ 1.225.142 * 0,85 = 1.041.371$

$V_d. \$ 1.041.371$

Ahora calculamos la depreciación total (D), de la Tabla de FITTO CORVINI, obtuvimos 38,15 % así obtenemos los siguientes:

$D = \$ 1.041.371 * 38,15 \% = \$ 397.283$

$D = \$ 397.283$

El valor de Reposición a Nuevo, le restamos el valor Despreciado y obtenemos:

$V_d. = \$ 1.225.142 - \$ 397.283 = \$ 827.859$

$V_d. = \$ 827.859$

Entonces calculamos el valor de la construcción por desgaste.

Vivienda = 72,04 MTS2 * \$ 827.859 = \$ 59.638.962 (Valor usado).

Bodega = 62,14 MTS2 * \$ 650.000 = \$ 40.391.000 (Valor en obra negra)

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1

Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Arq. Buenaventura vicent L.

TIPO CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y GARAJA	
VETUSTEZ	25	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD	36 %	
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA		\$1.225.142
% RESIDUO (Salvamento)	15%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini		38,15 %
VALOR M2 DEPRECIADO		\$ 827.859

4. ENCUESTA CON PERSONAS CONOCEDORAS DEL TEMA INMOBILIARIO EN SANTA MARTA.

Para sacar el metro cuadrado de Terreno utilizamos una encuesta con profesionales Avaluadores y personas del sector y la Revista Finca Raíz.

4.1- CONSULTA A PROFESIONALES AVALUADORES O ENCUESTAS (Artículo 9)

Nº	NOMBRE Y APELLIDOS	DIRECCION	CELULAR	AREAS/LOTE/M2	LONJA
1	Aramis González	Calle 9a N°55-42	3007623791	\$ 30.000	Corpolonja de Colombia
2	Edgar Arguello	Correa	3008019650	\$ 20.000	Corpolonja de Colombia
3	Edwin de Leon	Barrio La Esperanza		\$ 15.000	Miembro Lonja de

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

					Santa Marta
4	Francisco Riasco	Minuto de Dios	3145631324	\$ 25.000	Corpolonja de Colombia
5	Gilberto del Castillo	Urb.ciudadela 29 de julio casa n° 1 mza 59	3135276103	\$ 10.000	Corpolonja de Colombia
Valor promedio;				\$ 100.000/ 5 = \$ 20.000	

Para que me dé el promedio encuestados sumamos los valores, que nos arroja **\$100.000** lo cual los dividimos por las cinco unidades encuestadas o personas, Profesionales y nos da **\$ 20.000** pesos promedios actual (hoy) en el sector en estudio venta metro cuadrados, Revista HABITAT Vendo (M2). Además a personas conocedoras del tema Inmobiliarios de la Ciudad de de Santa Marta y Barranquilla.

4.2.- CALCULOS MATEMATICOS ESTADISTICOS Y LA ASIGNACION DE LOS VALORES

4.3- FORMULAS ESTADISITICAS (Articulo 35 º) Utilizado en El Avalúo comercial del Lote.

Las fórmulas que se presentan a continuación sirven de apoyo para la utilización de los métodos valuatorios.

Media Aritmética (X)

Para el análisis de los datos obtenidos se procede a tabular la información:

- a) Fuente de dato.
- b) Dirección de la Fuente.
- c) Método empleado para hallar el dato.
- d) Unidad en que se está midiendo.
- e) Valor del dato.

También llamamos promedio aritmético, e

S un valor típico, representativo de una serie de datos, se obtiene de sumar los diferentes datos y dividir la suma entre el número de datos (n). En el caso de los avalúos los datos se



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Refiere a la relación de valores encontrados para un bien se suman y el valor obtenido se divide entre el número de datos para obtener el dato de precio promedio de la unidad escogida.

Es el número que se obtiene de dividir las sumas de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

X = Indica medida aritmética

= Signo que indica sumatoria

N = Número de casos estudiados

Xi = Valores obtenidos en la encuestas.

Datos	Precios \$ / M2 (\$000)
1-----	30.000
2-----	20.000
3-----	15.000
4-----	25.000
5-----	10.000

TOTAL-----	\$ 100.000

PROMEDIO----- \$ 100.000 / 5 = \$ 20.000

El valor promedio de esta serie de datos es de \$ 100.000. Con el fin de analizar la validez del promedio, es necesario adelantar análisis de varianza.

ANALISIS DE VARIANZA

En estadísticas se contemplan unas medidas llamadas de dispersión una de ella es la varianza y se obtiene así:

Se establece la relación de cada dato con relación al promedio aritmético, estas diferencias pueden mostrar valores positivos y negativos, con el fin de evitar el efecto de los valores negativos, se elevan estas diferencias al cuadrado y se suman.

El producto de la suma se le divide por el número de datos y se obtiene la varianza.

De esta manera se puede definir varianza como la media de los cuadrados de las desviaciones de un conjunto de números reales con relación a la media aritmética.

$$S = (x_i - \bar{x})^2$$



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Datos	Precios \$M2	Desviación	(Desviación)
1	30.000	10.000	100.000.000
2	20.000	0.000	000.000.000
3	15.000	5.000	25.000.000
4	25.000	-5.000	25.000.000
5	10.000	10.000	100.000.000
TOTAL	100.000		250.000.000

PROMEDIO: 100.000 / 5 = 20.000

VARIANZA: 250.000.000/ 5 = 50.000.000

Desviación Estándar (S)

Para que la medida tenga las mismas unidades que los datos de la distribución, se calcula la **DESVIACION ESTANDAR**, la cual es la raíz cuadrada de la Varianza:

Desviación Estándar = Varianza = S = 50.000.000

$$S = 7.071$$

La desviación estándar es la raíz cuadrada de **50.000.000** y por lo tanto puede ser +/-

Desviación Estándar = +/- **7.071**

La Desviación *Estándar S*, indica en que magnitud los datos recopilados varían con relación al promedio, de esta manera se encontró que el promedio aritmético de los datos de precios para un metro cuadrados M2 es **\$ 20.000**. La desviación Estándar es +/- **\$ 7.071**, lo anterior significa que el precio de ese metro cuadrado (M2) puede estar en un rango de:

$$\text{\$ } 20.000 - \text{\$ } 7.071 \text{ ---} \text{\$ } 20.000 + \text{\$ } 7.071$$

Significa que el precio puede estar entre **\$ 12.929 --- \$ 27.071**

Se optó por el valor mayor para hacer la operación con la media Aritmética.

Se optó un valor aproximado por metro cuadrados (M2).

\$ 27.071

Buenaaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Coefficiente de Varianza :(V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100

El análisis de varianza muestra la dispersión de los datos y el rango dentro del cual se encuentra ubicado el predio analizado.

Por medio del Coeficiente de Dispersión se establece la validez estadística de la información.

Coeficiente de dispersión es igual a la desviación estándar dividida entre la media aritmética, multiplicado este resultado por 100, para expresarlo como porcentaje.

Se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{X} * 100$$

Dónde:

V = Coeficiente de Variación

S= Desviación Estándar

X= Media Aritmética

Aplicando estos conceptos; C.V =7071/27.071 x 100 = C.V. 26 %

De acuerdo con normas del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, para el análisis de avalúos los valores del Índice de Dispersión se pueden interpretar así.

Cuando el C.V. sea menor de 15 %, la media aritmética obtenida podrá adoptarse como precio que probablemente tenga el avalúo.

4.-CALCULO DEL VALOR DEL LOTE DE TERRENO, VIVIENDAS, BODEGA Y MEJORAS:

DESCRIPCION	LOTE /M2	CONST. /M2	VALOR M2	VR.TOTAL
Lote de Terreno N° 0030	242,05		\$ 27.071	\$ 6.552.536
Área de Construcción de la vivienda		72,04	\$ 827.859	\$ 59.638.962
SUBTOTAL VALOR REAL VIVIENDA DE				\$ 66.191.498

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

UN PISO				
Área de Construcción Bodega (obra Negra)		62,14	\$ 650.000	\$ 40.391.000
Placa de entrepiso del segundo piso		81,68	\$ 250.000	\$ 20.420.000
Placa de entrepiso del Tercer piso		81,68	\$ 250.000	\$ 20.420.000
Columnas en concreto		10,00	\$ 1.350.000	\$ 13.500.000
Escalera segundo y segundo piso		1,00	\$ 2.500.00	\$ 2.500.000
SUBTOTAL VALOR REAL DE LA BODEGA EN (OBRA NEGRA)				\$ 97.231.000
SUBTOTAL VALOR CANONES DE ARRIENDO				\$ 144.621.609

<i>EL VALOR MÁS PROBABLE DEL LOTE DE TERRENO, CONSTRUCCIONES, BODEGAS Y MEJORAS N° 0030 URBANO SEGÚN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 064-15904,</i>	\$ 163.422.498
---	-----------------------

SON: CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES CUATROSCIENTOS VEINTIDOS MIL CUATROSCIENTOS NVENTA Y OCHO PESOS M/L.

SON CIENTO CUARENTA Y CUATROS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SESCIENTOS NUEVE PESOS

GRAN TOTAL DE LOS VALORES: \$ 308.044.107

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

NOTA: Se tuvo en cuenta el valor de la vivienda para proyectar los canones de arriendo o Explotación Económico) (que tiene el inmueble o vivienda de un piso la señora FAIDA

5.- CERTIFICACION DEL INFORME PERICIAL.

- No tengo interés presente ni futuro del inmueble en cuestión
- Este reporte de Avalúo Comercial, ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de Ética y estándares de conducta profesional de la sociedad Colombia de Arquitecto,

Y de la Lonja de Propiedad Raíz y Constructores de Colombia, como perito Avaluador y auxiliar de la Justicia el cual soy miembro activo.

6.-CONCLUSION: El Factor Desvalorizante:

El Plan maestro de la deficiencia del Alcantarillado de Aguas Servidas,

El Factor valorizante:

- se encuentran bien ubicado es Esquinero.
- sector de un crecimiento en el renglón de la economía local
- En estos momentos se encuentran Casas, edificaciones de Vivienda, locales comerciales y estación de servicios.
- Las actividades comerciales son variable tienda de barrio Residencial.
- Además buenos servicios Públicos de Agua Potable, Energía Eléctricas Alcantarillado, servicio de transporte de motos carros.

Abre una alternativa para la valoración plena del sector. Además tiene mucha demanda, en lo local

El valor por metro cuadrado se estimó haciendo un estudio con Profesionales concededores del mercado inmobiliario y venta realizada por propietario y predio en venta en estos momentos que se conocen en el sector, de acuerdo a la oferta y la demanda y según lo observado en el sitio el valor del lote lo estimamos en \$ 27.071 por metros cuadrados. Y la construcción de la vivienda de un piso se estimó en un valor de \$ 827.859 metros cuadrados (MTS2) y además hay unas construcciones que tienen diferentes valores de acuerdo a la actividad que se ha señalizados y de

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

acuerdo a los valores unitarios de acuerdo a la revista la Sispac y valores del mercado de la construcción.

7.- INFORMACION DEL PERITO

1. De conformidad con el Art. 226. Procedencia C. G. P. El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo las siguientes declaraciones informaciones

7.1.- INFORMACION DEL PERITO: Núm. 2 del art. 226 del C.G. del P

Dictamen pericial rendido por	Buenaventura Vicent López
No. identidad	12.552.184 de Santa Marta
Dirección domicilio	Calle 31 No 8-85 manzanares.
No. Celular	3012424045
Registro de acreditación	RAA AVAL 12.552.184 ANA
Registro Matricula Profesional Arquitecto	08700-72695 del Altico.
Registro Perito Avaluador	No. 0874-15

7.2. PROFESION, EXPERIENCIA DEL PERITO. Art. 226, núm. 3 C. G. P.

- Técnico Laboral en Avalúos.
- Miembro activo de la ANA y la superintendencia de industria y comercio como perito Avaluador profesional.
- Arquitecto de profesión.
- Me he desempeñado a lo largo treinta (30) años como Auxiliar de la Justicia en calidad de perito Avaluador, avalúos de bienes muebles e inmuebles rurales y urbanos, avalúo de automotores, avalúo de daños y perjuicios en lo civil, avalúos especiales, entre otros.
- Constructor y Residente de Obra
- Diseñador de obras y planos estructurales.

8.- ANEXO:

- HOJA DE PRESENTACION
- INFORME PERICIAL DE UN LOTE DE TERRENO N° 11 MZA 6.
- ESTUDIO FOTOGRAFICOS DE UN LOTE DE TERRENO N° 11 DE LA MANZANA 6.
- PLANO ARQUITECTONICO DE LA VIVIENDA, BODEGA Y MEJORAS
- COPIA DEL DIPLOMA DE ARQUITECTO
- COPIA DE LA MATRICULA PROFESIONAL
- COPIA DEL DIPLOMA DE AVALUADOR POR EL SENA

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

- COPIA DEL REGISTRO DE PERITO AVALUADOR
- COPIA DEL REGISTRO DE PERITO AVALUADOR URBANO
- COPIA DE REGISTRO DE PERITO RURAL
- REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA).
- EXPERIENCIA LABORAL DE LOS PROYECTOS QUE HE INTERVENIDOS
- EXPERIENCIA EN LOS PROCESOS QUE HE INTERVENIDOS EN LA RAMA JUDICIAL.

De Usted, Cordialmente,

Arq.:

BUENAVENTURA VICENT LOPEZ.

C.C. N° 12.552.184 de Santa Marta

Mat. Prof. N° 08700-72695 del Atco.

Registro N° 0874-15 Perito Avaluador-

Auxiliar de la Justicia- Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores

Y Constructores de Colombia

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

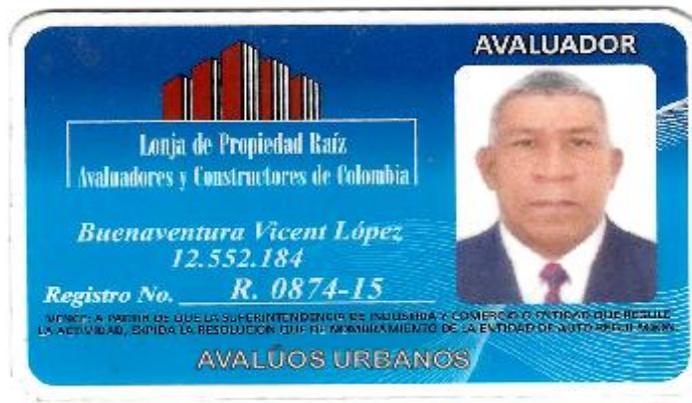
AVAL-12.552.184

Buenaaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico



Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico



**PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**



**ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001**

Buenaventura Vicent López
C.C. 12.552.184

**Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:**

**TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002**



PA-000086-17

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS

SABER LONJA CERTIFICACIONES

Otorga certificado en competencias laborales a:

Buenaventura Vicent López

C.C. 12.552.184

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

**PERITO AVALUADOR DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación: 13 de Junio de 2017

Fecha Ultimo Mantenimiento: 12 de Junio de 2020

Fecha de Vencimiento: 12 de Junio de 2021

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones

PA-000086-17



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

CE-F-026

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

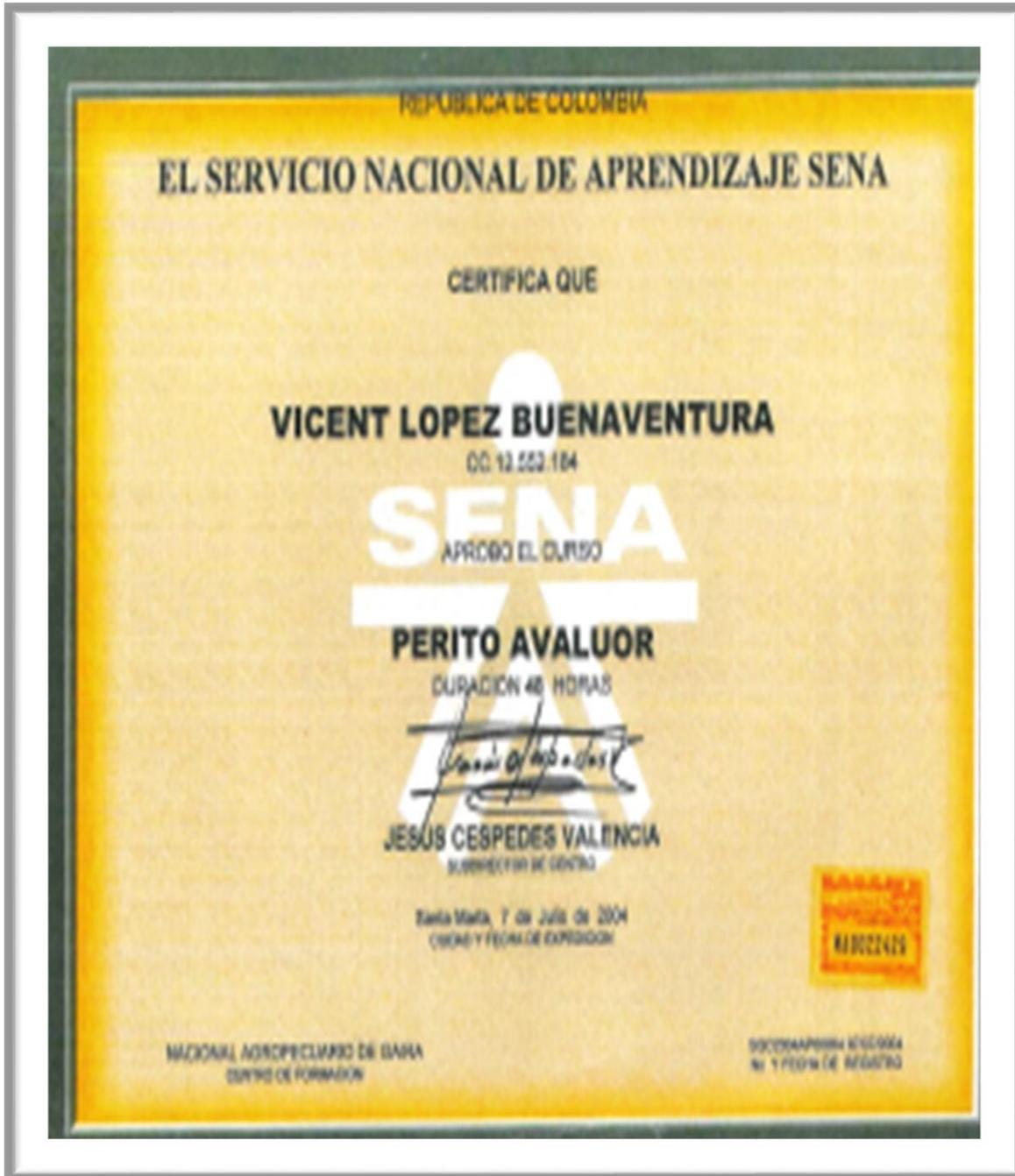


Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico



Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

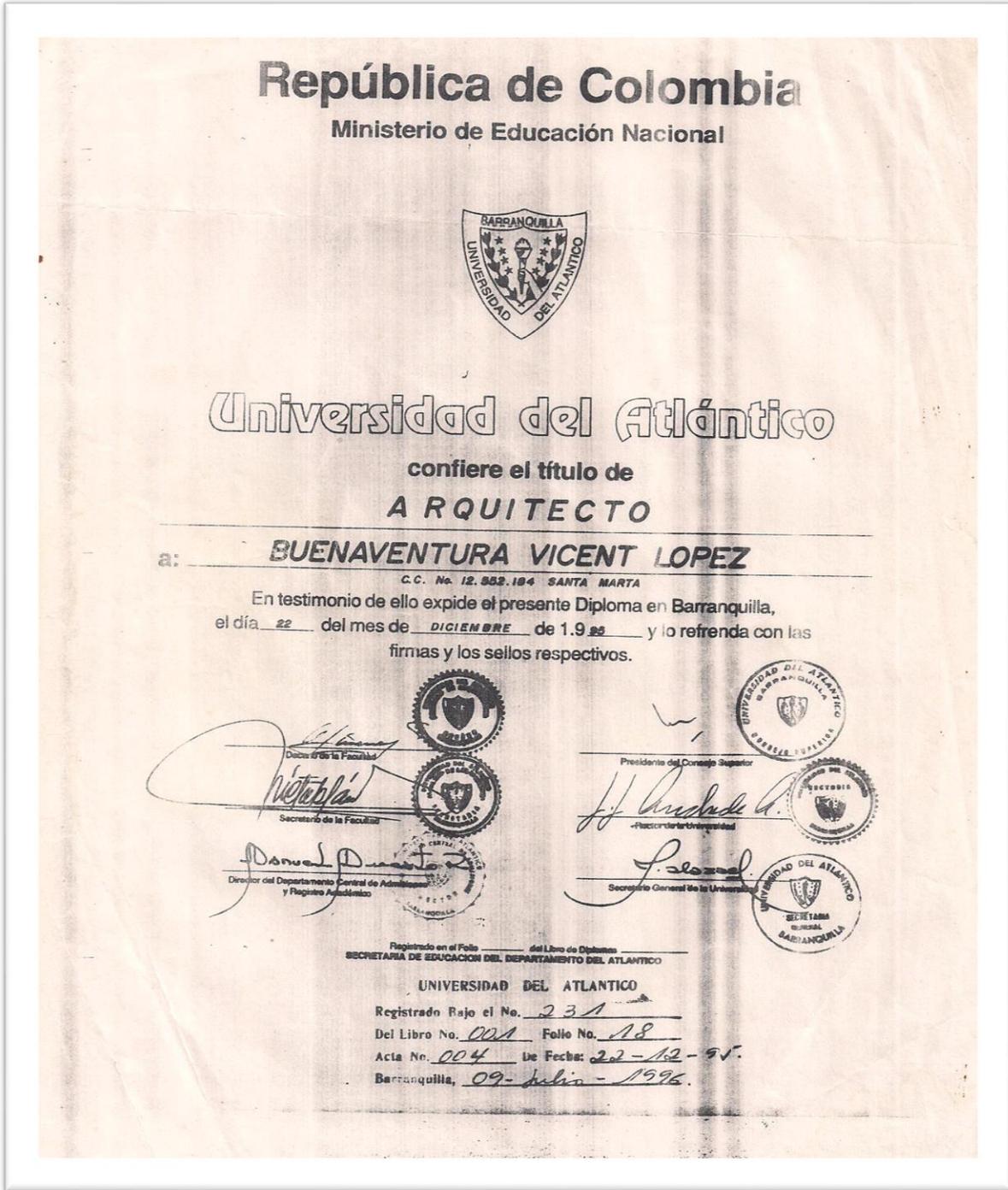


Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
 Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

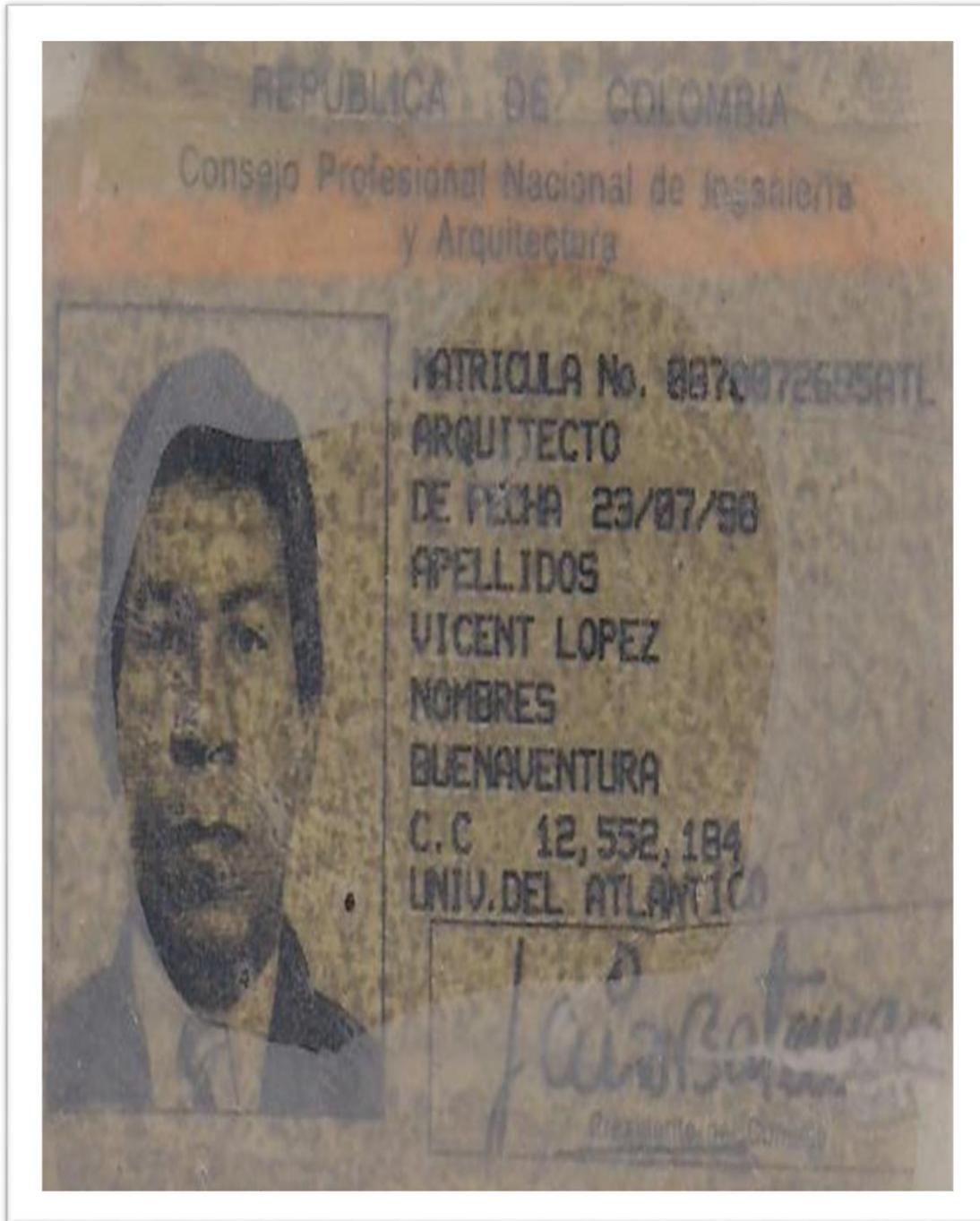


Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

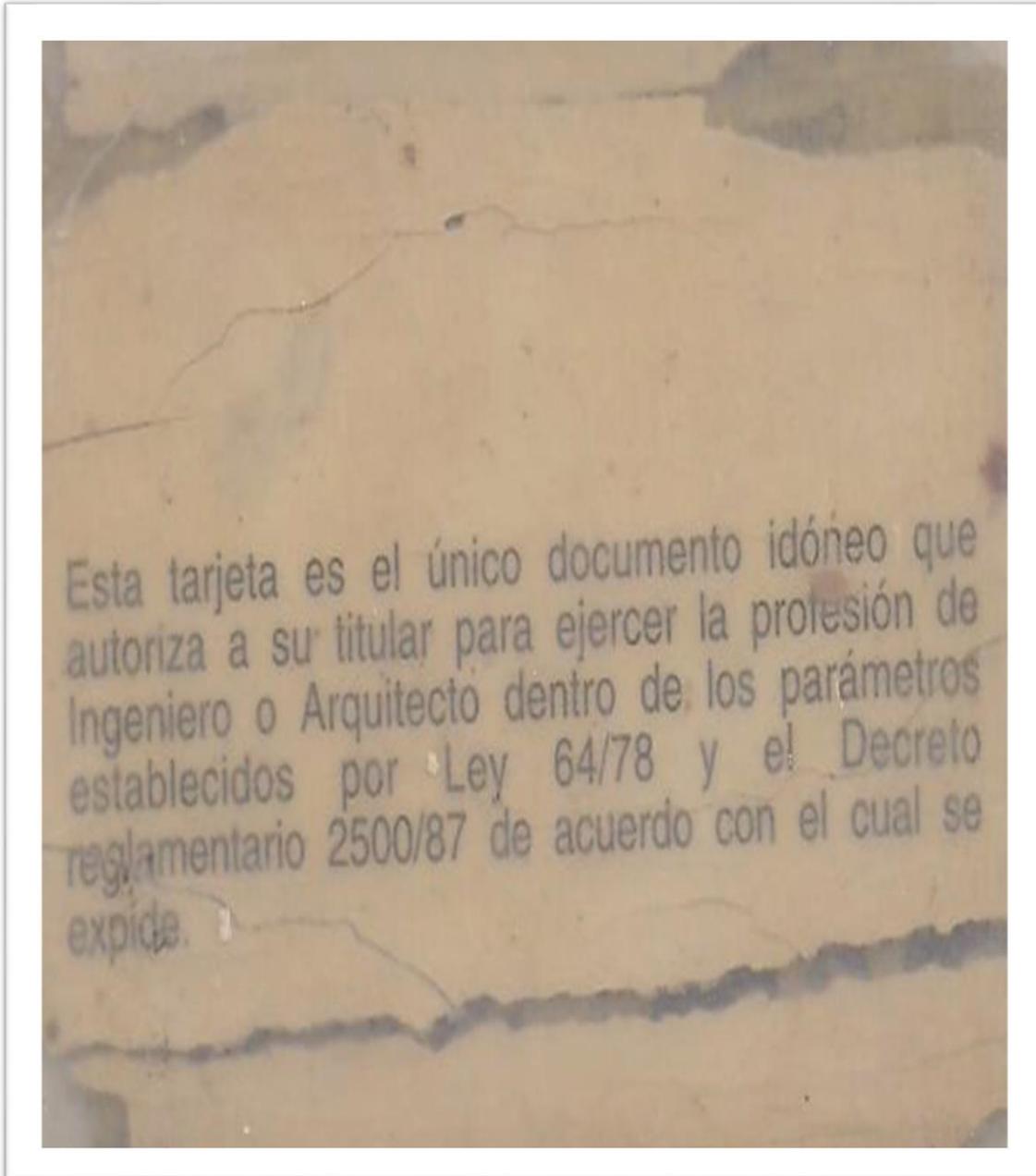


Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico



Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

ESTUDIO FOTOGRAFICOS

DEL

**UNA VIVIENDA DE UN PISO Y
BODEGA Y TRES NIVELES
del municipio de San MARTIN DE
LOBA , DPTO DE BOLIVAR .**

Santo Tomas - Atlantico

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

ANEXO: EXPERIENCIA LABORALES.

Historia Laboral con el cargo actual, en orden inverso cada cargo que he desempeñado, desde que me gradué, indicando cada empleo: fechas de empleo, nombre de la organización, cargos desempeñados:

OBJETO DEL CONTRATO: *Interventoría, Administrativa, Financiera, Ambiental y Social al Contrato de Obra N° 1718 – 2013, Cuyo objeto es contratar las necesarias para la construcción Remodelación , Adecuación , Mantenimiento Preventivo y Correctivo de los Inmuebles donde funciona las sedes regionales y unidades de servicios de ICBF A NIVEL NACIONAL.*

Desde Septiembre 28 / 2014 Hasta 30/ 01/ 2015

Empresa: **CONSORCIO GAU3 Contrato N° 1718 - 2013** Cargos desempeñados: Residente de Interventoría

13. Detalle de las actividades Asignadas: Dentro del Contrato N° 146 de 2014, cuyo objetivo **CONTRATAR LAS OBRAS CIVILES PARA LA ADECUACION DE LAS INSTALACIONES FISICAS DE LAS SEDES DE MIGRACION COLOMBIA , UBICADAS EN LA CIUDAD DE MAICAO –GUAJIRA** como Residente de Obra, de **495 metros cuadrados (mts²**, por el sistema de llave en mano y precio Global. Por un valor de **\$ 500.000.000.**

Desde 05 / 08 / 2014 Hasta 08/ 01/ 2015

Desde 15 / 1 / 2014 Hasta 26/ 04/ 2014

Empresa: **TERLICA S.A.S Nit: 819002433-6 Régimen Común** Cargos desempeñados: Levantamiento, Elaboración de Planos en AutoCAD, Relacionados con los Tanques, Tuberías en la Operación de Crudos de Petróleos solicitados por el Ministerio de Minas

1. Detalle de las actividades Asignadas: Levantamiento, Elaboración de Planos de la Planta de **TERLICA S.A.S** y cada una de las tuberías de Petróleos, de Aceite, Tanques, el Gerente es el Capitán Héctor Lacerna, Celular 3157528380,

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Área de Levantamientos son 15000 metros cuadrados (MTS2), por un Valor de \$ **3.150.000**, dirección vía Boquerón puerto de Santa Marta, tiempo de Servicio 2 meses, Año 2013.

Desde 30 / 5 / 2014 Hasta 28/ 09/ 2014

Empresa: **Persona Natural Señora Yicell Esther Oliveros Campo** Cargos desempeñados: Diseñador y Contratista de la Obra.

2. Detalle de las actividades Asignadas: El Proyecto es la Construcción de Obra Nueva de tres (3) pisos de un Multifamiliar que consta en el **Primer Piso:** Parqueadero, escalera y Tanque de Agua Potable; en el **Segundo Piso**, dos Apartamentos el primero N° 1: con un área construida de **68,82 mts2**, tiene sala, comedor, balcón, dos alcobas, baño internos. Apartamento N° 2 con un área de **79,45 mts2 y tiene sala** comedor, cocina, labores, dos alcobas cada uno con baño interno en el **Tercer Piso:** Apartamento N° 3 con un área de **68,82 mts2** y cuenta con sala, cocina pantry, labores, dos alcobas cada una con un baño interno. Apartamento N° 4: con un área de **79,45 mts2** y cuenta con sala, cocina pantry, labores, labores dos alcobas cada uno con baño interno. **Para un total de área de construcción aprobadas de 558,58 mts2**, cuya dirección es calle 34 N° 16-57, en el barrio María Eugenia de la Ciudad de Santa Marta, mis funciones era como Diseñador y Contratista, presentar informes de cortes quincenales de avance de obra , presentar actas parciales y final de obra , Responder por toda clase de reclamos o procesos que instaure el personal o los Subcontratistas, Realizar todos los ensayos de laboratorios de los elementos que se instalen en la obra, cumplir a cabalidad con el objeto del contrato , ejecutando la obra contratada, de acuerdo con planos , especificaciones de construcción, cantidades de obra, supervisar que todos los elementos estructurales se hiciera a cabalidad, **la Resolución N° 164 de fecha 16 de mayo de 2014, Licencia de Construcción N° 044**, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Santa Marta, a nombre de la Señora Yicell Oliveros Campo. Por un Valor de \$ **450.000.000** de Acuerdo al Presupuesto.

Desde 29 / 12 / 2012 Hasta 25/ 05/ 2013

Empresa: **CONSORCIO GAU3 Contrato N° 132-12** - Cargos desempeñados: Residente de Interventoría

3. Detalle de las actividades Asignadas: El Proyecto era la Adecuación en la obra de las sedes DANE ubicadas en : **Barranquilla**, Calle 72 N° 49-32 Sede, de Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

mejoramiento lo que era la adecuación de sus Instalaciones, mis funciones era como interventor presentar informes semanales de avance de obra , presentar actas parciales y final de obra las reforma fueron dos pisos el primer piso tenía un área de **615,71 mts²** y el segundo piso tiene un área de **497.00 mts²**, para un total de área de **1112.71 mts²** Responder por toda clase de reclamos o procesos que instaure el personal o los Subcontratistas, Realizar todos los ensayos de laboratorios de los elementos que se instalen en la obra, cumplir a cabalidad con el objeto del contrato , ejecutando la obra contratada, de acuerdo con planos , especificaciones de construcción, cantidades de obra, supervisar que todos los elementos estructurales se hiciera a cabalidad , el Contrato N° 132-12 era por un Monto \$ **551.662.277,62**

Desde 29 / 12 / 2012 Hasta 25/ 05/ 2013

Empresa: **CONSORCIO GAU3 Contrato N° 132-12** - Cargos desempeñados: Residente de Interventoría

4. Detalle de las actividades Asignadas: El Proyecto era la Adecuación en la obra de las sedes DANE ubicadas en : **Riohacha**, edificio Ave villa- centro, Mejoramiento Sede Riohacha lo que era la adecuación de sus Instalaciones, mis funciones era como interventor presentar informes semanales de avance de obra , presentar actas parciales y final de obra , Responder por toda clase de reclamos o procesos que instaure el personal o los Subcontratistas, Realizar todos los ensayos de laboratorios de los elementos que se instalen en la obra, cumplir a cabalidad con el objeto del contrato , ejecutando la obra contratada, de acuerdo con planos , especificaciones de construcción, cantidades de obra, supervisar que todos los elementos estructurales se hiciera a cabalidad , el Contrato era por un Monto de \$ **26.743.797**

Desde 29 / 12 / 2012 Hasta 25/ 05/ 2013

Empresa: **persona natural el Señor Andrés Márquez Tirado** Cargos desempeñados: Diseñador y Constructor.

5. Detalle de las actividades Asignadas: Para la construcción de una vivienda multifamiliar de dos niveles conformada de la siguiente forma: **Primer piso:** 2 parqueaderos, un patio interior, escalera general , y 3 apartamentos , cada uno de ellos contiene sala comedor, cocina , Baño , alcobas y labores, **Segundo Piso:** 3 apartamentos , cada uno de ellos contiene sala comedor, cocina, baño, alcobas y labores área de construcción **1 piso: 159,64 mts²**, Área de construcción 2 piso:

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

228.62 mts² Área total de construcción : **394,03 mts²** . Que el proyecto fue Diseñado por el arquitecto Buenaventura Vicent López, según Resolución N° 095 Abril 27 de 2012 de la Curaduría Urbana N° 2 el Monto del Contrato es \$ **350.000.000**

Desde 29 / 05 / 2013 Hasta 30/ 05/ 2013

Empresa: **INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL RODRIGO DE BASTIDAS**
Cargos desempeñados: Diseñador y Constructor.

6. Detalle de las actividades Asignadas: Objeto Fase N° 2 adecuación y remodelación de una aula de clase para destinarla como aula TICS N°2 de la **INSTITUCION EDUCATIVA RODRIGO DE BASTIDAS** de la Ciudad de Santa Marta, Valor del contrato de Obra N° (002) DE 2013 SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/L (**\$ 6.951.265.00**), Plazo 30 días

Desde 16 / 2 / 2009 Hasta 30/ 09/ 2009

Empresa: **Carlos Gustavo Gómez** Cargos desempeñados: Residente de Interventoría

7. Detalle de las actividades Asignadas: Construcción de la Instalaciones de la Estación de Policía Cerro de San Antonio – Magdalena, dentro del Contrato N° 292 de 2008, con el Fondo Rotatorio de la Policía Forpo, cuyo objetivo es la Interventoría Técnica, construcción de la estación de policía Cerro de San Antonio Magdalena, por el sistema de llave en mano y precio Global. Por un valor de \$ **349.038.000**

Desde 01 / 3 / 2006 Hasta 25/ 09/ 2006

Empresa: **Consorcio E Y F Nit. 900062589-6**, Cargos desempeñados: Residente de Obra

8. Detalle de las actividades Asignadas: Para la construcción de un Edificio de doce alojamientos para Oficiales Tripulados de Reacción en el Comando Aéreo de combate N° 3 (Cacom-3) MALAMBO ATLANTICO, Contrato N° 049 DE 2005, suscrito entre el ministerio de Defensa Nacional – fondo rotatorio Fuerza Aérea Colombiana y el consorcio E Y F, las actividades que desarrollaba en la obra rendir un informe quincenal acerca de mayores o menores cantidades de obra o

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

variaciones con respecto al presupuesto inicial informarle al Contratante oportunamente acerca de la necesidad de obras adicionales no contratadas y de necesaria ejecución, llevar junto con el representante de la interventoría el libro de obra correspondiente, donde consignara diariamente los avances de obra, vigilara y supervisara los trabajos realizados más importantes y que amerita su anotación, el área de construcción de los cuatros 4 pisos es **480** metros cuadrados (MTS2), el Monto del Proyecto fue \$ **659.343.868,34**

9. Trabajos que ha realizado que mejor demuestran asignadas la capacidad para ejecutar las tareas asignadas: en mi vida laboral siempre he trabajado como interventoría, contratista de obra civil [Entre todos los trabajos que el individuo ha desempeñado, complete la siguiente información para aquellos que mejor demuestran su capacidad para ejecutar las tareas.

Nombre de la tarea o proyecto: **Hostal Taganga**

Año: 2010

Lugar: Taganga –Santa Marta

Contratante: Calixto Vega Navarro.

Principales características del proyecto: consistente en la Construcción de Un Hostal de dos pisos más Altílo conformado así : **El Primer piso:** por una terraza, sala de espera, recepción, seis (6) habitaciones con baños internos, hall, un (1) patio, con tanque subterráneo de Agua y escalera, **En segundo piso** conformado por siete Habitaciones, con sus baños internos, hall dos (2) balcones y el **Altílo** por cocina, una barra una (1), terraza, zona de lavandería, patio de ropa (dicha resolución N° 47001-1-10-0403(28 de Octubre de 2010 fue expedida por la Curaduría Urbana N° 1). El área de Construcción **344,22** metros cuadrados (MTS2), el Monto del Proyecto es \$ **350.000.000**

Nombre de la tarea o proyecto: **Ampliación Hotel “San Marco”**

Año: 2010

Lugar: sector del Barrio Santana –Santa Marta

Contratante: Calixto Vega Navarro.

Principales características del proyecto: consistente en la Construcción de una Ampliación de Un Hotel de tres pisos conformado así : **El Primer piso:** por una terraza, sala de espera, recepción, nueve (9) habitaciones con baños internos, hall, un (2) patio, un Área de construcción es **138,15** Metros Cuadrados (mts2), **En segundo piso** conformado por nueve (9) Habitaciones, con sus baños internos, hall dos (2) balcones y dos vacíos, con un Área de **145,66** metros Cuadrados (MTS2) el **tercer piso:** con 7 Habitaciones. El área de Construcción **145,57** metros cuadrados (MTS2), el Monto del Proyecto es \$ **380.000.000**

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Actividades desempeñadas: Diseñador y Administración Delegada

Nombre de la tarea o proyecto: **Construcción de un Hotel Buenavista**

Año: 2010

Lugar: sector bulevar de la Avenida, al lado del colegio Normal de Varones –San Pedro Alejandrino –Santa Marta

Contratante: Calixto Vega Navarro.

Principales características del proyecto: consistente en la Construcción de Un Hotel de cuatros (4) pisos conformado así : **El Primer piso:** sala de espera , recepción, escalera, dos locales, baños de cada local Comerciales (9) habitaciones con baños internos, hall , un (2) patio, un Área de construcción es **99,15** Metros Cuadrados (mts2), **En segundo piso** conformado por nueve (10) Habitaciones , con sus baños internos , hall, patio de labores y dos vacíos, con un Área de **102,66** metros Cuadrados (MTS2) el **tercer piso:** con (10) habitaciones con sus respectivos baños, con área de construcción de cocineta. Con un área total de construcción de **120.00** metros Cuadrados (Mts2), para un área total 321.81 metros Cuadrados (Mts2), Cuyo valor del Proyecto es \$ **450.000.000**

Desde 16 / 3 / 2007 Hasta 30/ 09/ 2007

Empresa: **Carlos Gustavo Gómez** Cargos desempeñados: Residente de Interventoría

10. Detalle de las actividades Asignadas: Construcción de una Escuela Tradicional de Sabana de San Ángel – Magdalena, dentro del Contrato N° 045 de 2006, con el Fonade, cuyo objetivo es la Interventoría Técnica, construcción de la Escuela Tradicional de **200 metros cuadrados (mts2)** Sabana de San Ángel - Magdalena, por el sistema de llave en mano y precio Global. Por un valor de \$ **240.552.184.**

Desde 27 / 07 / 1997 Hasta 25/ 09/ 1999

Empresa: **ABECER CONSTRUCCIONES LTDA NIT N° 8000147820-7** Cargos desempeñados: Residente de Obra.

11. Detalle de las actividades Asignadas: Para la construcción de un Edificio 13 pisos denominados “Bahía Centro” de Oficinas Ejecutivas, Parqueaderos, terraza tropical, tres unidades de Ascensores, Lobby, Escalera, locales Comerciales, Tanque de Agua Potable, Tanque Elevado de Agua, área de Aire Acondicionado,

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

Restaurante y Rampa de Acceso al parqueadero, en la carrera 1 con calle 22, cuya dirección Cra 1 N° 22- 32, por un valor de Construcción de **6 millones de DOLLAR.**

12. Detalle de las Actividades Asignadas: Pertenezco a la lista de Auxiliar de la Justicia como Perito Avaluador en Bienes Inmuebles Urbano, Rural y Especializado, en los Juzgado (civil del Circuito, Municipal, de Familia y Descongestión, del circulo de Santa Marta. En la DIAN se viene desarrollando Avalúo en los Proceso Coactivos, cuya Función vengo Ejerciéndola hace más de 25 Año.

EXPERIENCIA EN LOS PROCESOS QUE HE INTERVENIDOS EN LA RAMA JUDICIAL.

EL CODIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

1. APORTO EL LISTADO DE LOS CASOS DONDE HE ACTUADO COMO PERITO EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS
2. NO HE ACTUADO COMO PERITO EN CASOS DE LAS MISMAS PARTE EN ESTE LITIGIO EN CASOS DE LOS APODERADOS EN NINGUNA DE LAS PARTES.
3. NO ESTOY EN CURSO EN LAS CAUSALES DEL ART. 50 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.
4. LOS EXAMENES Y METODOS UTILIZADOS EN PERITAGOS ANTERIORES Y QUE UTILIZO REGULARMENTE EN EJERCICIO DE MI PROFESION

EL Arquitecto Buenaventura Vicent López, con cedula de ciudadanía N° 12.552.184 de Santa Marta, Matricula Profesional N° 08700-72695 del Atlántico ha venido Colaborando y acompañando a la rama Judicial en los procesos que cursan en

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

los diferentes Juzgados Civiles y Municipales de la Ciudad de Santa Marta, asistiendo a los proceso que me nombran.

Estos son los Proceso donde he participado como Auxiliar de la Justicia desde el Año 1996 hasta la presente año 2022., además doy fe a cada una de las documentaciones que aquí aportada son copia de los originales.

JUZGADO	REFERERENCIA	FECHA
JUEZ OCTAVO (8) ADMINISTRATIVO	ACCION: REPARACION DIRECTA DEMANDANTE: WILLIAM CESAR GOMEZ AGUILAR DEMANDADO: DISTRITO DE SANTA MARTA RADICACION N° 47-001-3333-008-2011-00255-000	Octubre 17 / 2017
JUEZ CUARTO (4) CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO SEGUIDO POR: THOMAS OSCAR SKIPPER JR CONTRA: WILLIAM CESAR GOMEZ AGUILAR RADICACION N° 01487-15:	Junio 15 de 2017.
JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA DEMANDANTE: MARIA FRANCISCA BLANCO DE CARDOZO DEMANDADO: MARTHA NICOLASA FREYTE ROMERO HEREDEROS INDETERMINADOS DE BIENVENIDA ROMERO DE FREYTE Y PERSONAS INDETERMINADAS Rad: 47-001-4053-006-2017-00656-00	Julio 2 / 2019

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

JUEZ TERCERO (3) CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA DEMANDANTE: CLAUDIA DEL ROSARIO BERNAL CASTILLO DEMANDADO: ROSELLY PINEDA CARRILLO, BANCAFE HOY BANCO DAVIVIENDA Y PERSONAS INDETERMINADAS. Rad: N° 2017-00305.	Julio 23 / 2019
JUEZ TERCERO (3) CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO DECLARACION DE PERTENENCIA DEMANDANTE: DORIS EUGENIA. ZUÑIGA CAMARGO. DEMANDADO: BETTY DEL SOCORRO SAUMETH ESCOBAR Y LUIS C. OSORIO MATEUS Y PERSONAS INDETERMINADS	Agosto 01 / 2019
JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO VERBAL REINVIDICATORIO PROMOVIDO POR LUIS GREGORIO MUNIVE SANCHEZ Y OTROS CONTRA: PEDRO NEL ALVAREZ NOREÑA Y OTROS RADICACION N° 2017-000378	Julio 08 / 2019
JUEZ TERCERO (3) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA	REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR. DEMANDANTE: MARMILLON LTDA. DEMANDADO: RAFAEL RICAURTE GOMEZ Y OTROS. Radicación N° 41-001-4003-008-2015-00321	Abril 08 / 2019
JUEZ OCTAVO (8) CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO: DIVISORIO SEGUIDO: EDUARDO CAYON PIMIENTA CONTRA: IRASEMA LEONOR EREBRIE GRANADOS RAD: N° 47-001-4003-008-2015-00741	Julio 07 / 2017

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MAMATOCO.	DILIGENCIA DE INSPECCION OCULAR DE LA QUERRELLA POLICIVA DE LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO: INSTAURADA POR LA QUERRELLANTE: IGLESIA CONCILIO DE IGLESIAS EVANGELICAS DIOS ES AMOR: EN CONTRA DE LOS QUERRELLADOS: PERSONAS INDETERMINADAS.	Diciembre / 2018
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno.	DILIGENCIA DE QUERRELLA CIVIL POLICIVA DE PERTURBACION A LA POSESION: INSTAURADA POR LOS QUERRELLANTE: DAIRO RAFAEL LINERO NUÑEZ, YAMILES DEL VALLE FORNARIS, NELSON ROJAS ROJAS Y BLANCA ROJAS ROJAS: ATRAVES DE APODERADO ABOGADO; PEDRO LUIS ORTIZ CARRILLO EN CONTRA LOS QUERRELLADO: MARIA DE LOS ANGELES PULGAR Y PERSONAS INDETERMINADAS	Agosto 15 / 2017
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE POLICIA DE MAMATOCO. Resolución N° 001 - 14 de Febrero - 2018	DILIGENCIA DE DENTRO DE LA QUERRELLA POLICIVA DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA POSESION POR PERTURBACION A LA SERVIDUMBRE, PEATONAL Y VEHICULAR: INSTAURADA POR LOS QUERRELLANTES; TEOFILO BLANDON TRIANA Y NIDIA CONTRERAS BUSTAMANTES,	Julio 12 / 2018

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

	ATRAVES DE SU REPRESENTANTE ABOGADO. HERNANDO MANUEL VARELA PEÑA: EN CONTRA DE LOS QUERELLADOS: JORGE LOPEZ GONZALEZ	
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE GUACHACA.	AMPARO POLIVIVO POR PERTURBACION A LA POSESION: INSTAURADA POR EL QUERELLANTE: ENOC RAMOS PEREZ: EN CONTRA DE LOS QUERELLADO: JUAN MEJIA BARRETO Y BLEDYS MEJIA PEREZ.	Marzo 19 / 2019
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MAMATOCO	DILIGENCIA DE DENTRO DE LA QUERELLA POLICIVA DE LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO: INSTAURADA POR LA QUERELLANTE ATRAVES DE LA ABOGADA: LORENA P CHIQUILLO CH. EN REPRESENTACION DE LA SEÑORA, ISABEL MAYA DE CEBALLOS: EN CONTRA DE LOS QUERELLADOS: TEOBALDO, NUBIA LOPEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS	Agosto 21 / 2018
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE BURITICA.	DILIGENCIA DE INSPECCION OCULAR DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA POSESION POR PERTURBACION: INSTAURADA POR LA QUERELLANTE: ROBERT EMIL FRIEBE LABORDE: EN CONTRA DEL QUERELLADO: JOSE	Agosto 21 / 2018

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

	GUTIERREZ Y NUBIA LOPEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS	
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MAMATOCO	DILIGENCIA DE INSPECCION OCULAR DE LA QUERELLA POLICIVA DE LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO: INSTAURADA POR LA QUERELLANTE: MARTHA ISABEL ZUÑIGA LIZCANO, ORGANIZACIÓN POPULAR DE VIVIENDA "LA LUZ": EN CONTRA DE LOS QUERELLADOS: KARY ALMANZA PEREZ Y PERSONAS INDETERMINADAS	Septiembre 28 / 2018
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE GUACHACA.	DILIGENCIA DE QUERELLA CIVIL POLICIVA DE PERTURBACION A LA POSESION: INSTAURADA POR EL QUERELLANTE: SAUL ENRIQUE ARIAS CHARRY: ATRAVES DE APODERADO ABOGADO; ANSELMO AHUMADA; EN CONTRA DEL QUERELLADO: PLINIO CAMARGO TORRES Y PERSONAS INDETERMINADAS.	Marzo 15 / 2019
JUEZ CUARTO 4ª CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA	REFERENCIA: PROCESO VERBAL DIVISORIO DEMANDANTE: ANA MARQUEZ BARBOSA DEMANDADO: EBERTO JIMENEZ CANTILLO Radicado: 2019- 253	
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA	Asunto: Respuesta al Requerimiento del traslado del	agosto 20 / 2019

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

MARTA	auto de 15 de agosto de 2019	
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO -Santa Marta	REF: ACTA DE DILIGENCIA DE INSPECCION JUDICIAL: DENTRO DEL PROCESO DE DIVISION MATERIAL DEMANDANTE: MARIA DOLORES SERRADELL AGUILAR DEMANDADO: LA SOCIEDAD METROPOLITAN CALAF S.A.S	Enero 12 / 2018
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MINCA.	REF: INSTAURACION QUERELLA POLICIVA DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA POSESION O MERA TENENCIA QUERELLANTES: RAMON ELIAS HERNANDEZ VASTRALEN Y MARIA ENER CATAÑO MENDOZA EN CONTRA: CINTHIA DARWIN Y PERSONAS INDETERMINADAS	Junio 06 / 2019
JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL -Santa Marta.	REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO. DEMANDANTE: EDILSA LEONOR ZARATE REDONDO DEMANDADOS: C.P.V. LTDA COMERCIALIZADORA BONILLA VALERA CIA E EN C Y PERSONAS INDETERMINADAS Rad: 440014053006.2018-00337-00	Septiembre 18 / 2019
CONTRALORIA GENEAL DE LA REPUBLICA- Seccional Magdalena COORDINACION DE INVESTIGACION	REF: PROCESO DIVISORIO.	Marzo 07 / 2017

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE DEMAMNDANTE BETTY BERNAL, CONTRA DE LOPEZ LOPEZ	Marzo / 2018
JUEZ PRIMERO (1) CIVIL MUNICIPAL –Seccional Santa Marta	REF: PROCESO DEMANDANTE: GLORIA RUTH CAMPO ANGULO DEMANDADO: ROBINSON EMILIO CAMPO ANGULO Y OTROS. CONTRA: - RAD:	Marzo 29 / 2017
JUEZ CUARTO (4) CIVIL MUNICIPAL –Seccional Santa Marta	REF: PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE, ARRENDADO SEGUIDO: POR TULIA CASTILLO MARTINEZ CONTRA: HEREDEROS DE JOSE ARRIETA CRESPO Y LUZ HELENA ARRIETA CRESPO Y PERSONAS INDETERMINADAS - RAD: 466-2013	Enero 12 / 2017
JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA.	REF: PROCESO DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. DEMANDANTE: ALFREDO ENRIQUE BAQUERO BRITO. DEMANDADA: LUZ ADRIANA MEJIA SANCHEZ N° 2017- Rad 00226.	Septiembre 15 / 2018



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

MARCO JURIDICO

Se enmarca en la realización de los avalúos según las circunstancias y finalidades para los cuales se hace la solicitudes, que en este caso corresponde a un marco normativo aplicando a la experticia Valuorios y que utilizamos, entre otras las siguientes normas del orden nacional e internacional aplicados a este informe valuatorio.

DERECHO URBANO

LEY 435 del 10 de II 1998	Se refiere a la ley del Arquitecto se reglamenta el ejercicio de la profesión de arquitectura y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones
DECRETO 1420 del 24 de VI 1998	Se refiere a las Normas, procedimientos, Parámetros y Criterios para la elaboración de los avalúos y de las personas Naturales o Jurídicas que realizan Avalúos y de las Lonjas de Propiedad Raíz
DECRETO 422 del 8 de III 2000	Se refiere a los criterios que debe sujetarse los avalúos Sin perjuicios de la disposiciones legales referidas al Instituto Geográficos Agustín Codazzi y a las otras Autoridades Catastrales
RESOLUCCION IGAC 620 de 23 de IX 2008	Se refiere a los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, del Instituto Geográficos Agustín Codazzi sede central. Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actuaciones para que las personas que se encarguen de realizar los Avalúos Especiales pueden contar con un marco único para su ejecución Deroga la Resolución 752de 1998 del 23 de Octubre
RESOLUCCION IGAC 898 de 19 de IX 2014	Por medio de la cual se fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructuras de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013
RESOLUCCION IGAC 1044 de 29 de IX 2114	Por medio de la cual se modifica, parcialmente y se adiciona la resolución 898 de 2014, que fija, normas métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

	comerciales requeridos en los proyectos de infraestructuras de transporte a que se refiere la Ley 1682 de
RESOLUCCION 2555 de 1998	Se refiere a las definiciones y conceptos aplicados a Avalúos
ACUERDO N° 005 de 2000 Por el cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial	Se refiere al conjunto de acciones políticas administrativas y de planificación físicas concertadas, tendientes a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo territorial y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, conforme a la estrategias del desarrollo socioeconómicos y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y cultural de Santa Marta
DECRETO 556 de 14 de III	Se refiere a la reglamentación de la ley 1673 de 2013 que reglamento la actividad del Avaluador ART. 11 Inscripción de personas habilitadas por la ley anterior
LEY 9 de 1999 de 26 III	Se refiere a la legislación básica sobre Medio Ambiente Conservación de la Nuraleza
LEY 388 de 1997 de 18 de XIII	Se refiere a los planes de Desarrollo, Planes de Ordenamiento Territorial y creación del Sistema Nacional Ambiental. ART. 61: Modificaciones al Procedimiento de Enajenación Voluntaria Relaciona La clasificación del Suelo Municipal
LEY 105 de 1993 del 30 de XII	Se refiere a la Disposiciones Básicas sobre el Transporte. Se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales. Se reglamenta La Planificación en el sector Transporte y no dictan otras disposiciones
LEY 1682 del 22 de XI 2013	Se refiere a las medidas disposiciones para los proyectos de infraestructuras de Transportes y facultades extraordinarias. ART. 12, Definiciones referentes a la infraestructura de Transporte Terrestre, Aeronáutica, Aeropuertos y Acuáticas ART.23 Avaladores y metodología de Avalúos ART. 34. Avalúais Comerciales
LEY 1673 de 19 de VII	Se refiere al Reglamento de Actividades del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
LEY 1742 de 26 de XII	Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructuras de Transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieren expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

ARQUITECTO

Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS- NTS	NTS - Normas técnicas Sectoriales apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normatividad de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos
CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION – NTS S 03	NTS- Norma Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA –Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos
CODIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR- NTS O4	NTS –Norma Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la actividad Valuadora y el servicio de Avalúos
CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACION – GTS G-02	GTS- Guía Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la actividad Valuadora y el servicio de Avalúos
NORMATIVIDAD IGAC .-2006	Presentación de Avalúos – Tipo de letra ARIAL tamaño.
RESOLUCCION 316 DE 18 DE III DE 2015	Por medio de la cual se modifica la resolución 898 de 2014, en lo relativo a las normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1882 de 2013. Temas específicos: Avalúo Administrativo, Avalúo Catastral, Avalúo del Bien Inmueble, Trámite Administrativo, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Representación Cartográfica, Avalúo Comercial, Infraestructura de la actividad Transportadora.
MARCO POLITICO DE REASENTAMIENTO	Proyecto Nacional de Transporte Urbano del Ministerio de Transporte RP832, Febrero 2014 – Revisado mayo 2009- Actualización y revisado Noviembre 2009
NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION	Del International Valuation Estándar Comité (IVSC
VIGENCIA DEL AVALUO	De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1990, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económicos el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de

Buenaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO
Mat Profesional N° N0870072695 Atlántico

	este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
--	---

NOTA: Estas copias son fiel copias de los documentos originales el cual reposa en el archivo de este servidor y doy fe de estas documentaciones.

De Usted, Cordialmente,

Arq.: -----

BUENAVENTURA VICENT LOPEZ.
C.C. N° 12.552.184 de Santa Marta
Mat. Prof. N° 08700-72695 del Atlco.
Registro N° 0874-15 Perito Avaluador-
Auxiliar de la Justicia- Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores
Y Constructores de Colombia.
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Buenaaventuravicent1960@gmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



INFORME PERICIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y MEJORAS ALEDAÑA UBICADA EN EL BARRIO "VILLA TEREL" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA - DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSSESORA	FAIDA VIDES FERNANDEZ		
DIRECCION	CRA 13 N° 17-06, B. "VILLA TEREL" SN MARTIN DE LOBA		MAT INMOBILIARA N° 064-15904
OBJETO	PERTENENCIA Y CONOCER SU VALOR		REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12,552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, MEJORAS ALEDAÑA Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 2



Foto N° 3



Foto N° 4



Foto N° 5



Foto N° 6



Foto N° 7



Foto N° 8



Foto N° 9



Foto N° 10



Foto N° 11



Foto N° 12

[Handwritten signature]



INFORME PERICIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y MEJORAS ALEDAÑA UBICADA EN EL BARRIO "VILLA TEREL" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA - DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSEDORA	FAIDA VIDES FERNANDEZ		
DIRECCION	CRA 13 N° 17-06, B. "VILLA TEREL" SN MARTIN DE LOBA	MAT INMOBILIARA N° 064-15904	
OBJETO	PERTENENCIA Y CONOCER SU VALOR	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O.C.C.	12,552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, MEJORAS ALEDAÑA Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 2



Foto N° 3



Foto N° 4



Foto N° 5



Foto N° 6



Foto N° 7



Foto N° 8



Foto N° 9



Foto N° 10



Foto N° 11



Foto N° 12

[Handwritten signature]



INFORME PERICIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y MEJORAS ALEDAÑA UBICADA EN EL BARRIO "VILLA TEREL" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA - DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSSEDORA	FAIDA VIDES FERNANDEZ		
DIRECCION	CRA 13 N° 17-06, B. "VILLA TEREL" SN MARTIN DE LOBA	MAT INMOBILIARA N° 064-15904	
OBJETO	PERTENENCIA Y CONOCER SU VALOR	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O.C.C.	12,552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, MEJORAS ALEDAÑA Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 2



Foto N° 3



Foto N° 4



Foto N° 5



Foto N° 6



Foto N° 7



Foto N° 8



Foto N° 9



Foto N° 10



Foto N° 11



Foto N° 12

[Handwritten signature]



INFORME PERICIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y MEJORAS ALEDAÑA UBICADA EN EL BARRIO "VILLA TEREL" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA - DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSSESORA	FAIDA VIDES FERNANDEZ		
DIRECCION	CRA 13 N° 17-06, B. "VILLA TEREL" SN MARTIN DE LOBA	MAT INMOBILIARA N° 064-15904	
OBJETO	PERTENENCIA Y CONOCER SU VALOR	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O.C.C.	12,552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, MEJORAS ALEDAÑA Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 2



Foto N° 3



Foto N° 4



Foto N° 5



Foto N° 6



Foto N° 7



Foto N° 8



Foto N° 9



Foto N° 10



Foto N° 11



Foto N° 12

[Handwritten signature]



INFORME PERICIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y MEJORAS ALEDAÑA UBICADA EN EL BARRIO "VILLA TEREL" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA - DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA

MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSEEDORA	FAIDA VIDES FERNANDEZ		
DIRECCION	CRA 13 N° 17-06, B. "VILLA TEREL" SN MARTIN DE LOBA		
OBJETO	PERTENENCIA Y CONOCER SU VALOR		REC
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12,552,184

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, MEJORAS ALEDA



Foto N° 1

Foto N° 2

Foto N° 4

Foto N° 5

Foto N° 7

Foto N° 8

Foto N° 10

Foto N° 11

[Handwritten signature]



INFORME PERICIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y MEJORAS ALEDAÑA UBICADA EN EL BARRIO "VILLA TEREL" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA - DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSEDORA	FAIDA VIDES FERNANDEZ		
DIRECCION	CRA 13 N° 17-06, B. "VILLA TEREL" SN MARTIN DE LOBA	MAT INMOBILIARIA N° 064-15904	
OBJETO	PERTENENCIA Y CONOCER SU VALOR	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12,552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, MEJORAS ALEDAÑA Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 2



Foto N° 3



Foto N° 4



Foto N° 5



Foto N° 6



Foto N° 7



Foto N° 8



Foto N° 9



Foto N° 10



Foto N° 11



Foto N° 12

[Handwritten signature]



INFORME PERICIAL DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO Y MEJORAS ALEDAÑA UBICADA EN EL BARRIO "VILLA TEREL" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA - DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSEEDORA	FAIDA VIDES FERNANDEZ		
DIRECCION	CRA 13 N° 17-06, B. "VILLA TEREL" SN MARTIN DE LOBA	MAT INMOBILIARA N° 064-15904	
OBJETO	PERTENENCIA Y CONOCER SU VALOR	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12,552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO, MEJORAS ALEDAÑA Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 3

Foto N° 3



Foto N° 4



Foto N° 5

Foto N° 6



Foto N° 7



Foto N° 8

Foto N° 9



Foto N° 10



Foto N° 11

Foto N° 12

[Handwritten signature]