



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

---

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

## **ESTUDIO FOTOGRAFICOS**

**DE**

**Una Parcela N° 8, que se desprende de uno de  
Mayor Extensión  
En el municipio de San Martin de Loba, Dpto. de  
Bolívar.**

**Dirección: Corregimiento “Jobo”-Denominado  
“Brisas del Oriente” o Parcela N° 8**

**San Martin de Loba – Bolívar**

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**ORIGINAL DE LA PARCELA N° 8**



**INFORME PERICIAL DE UNA PARCELA N° 8 UBICADO EN EL  
CORREGIMIENTO "JOBÓ" - PREDIO DENOMINADO "BRISAS DEL  
ORIENTE" O PARCELA 8 EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA-  
BOLIVAR.  
AÑO -2024**

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**INFORME PERICIAL DE UNA PARCELA N° 8 Y MEJORAS, UBICADO EN EL  
CORREGIMIENTO "JOBÓ" – PREDIO DENOMINADO "BRISAS DEL ORIENTE"  
PARCELA N° 8 EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA-BOLIVAR.**

**Poseedor:  
OSVALDO VIADERO GONZALEZ  
C.C. N° 3.961.839 de Margarita-Bolívar**

**Dirección: Ubicado en el Corregimiento "Jobo"-Denominada "Brisas de  
Oriente" Parcela N° 8 del municipio de San Martin de Loba-Bolívar.**

**Fecha: Abril 15 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](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**TABLA DE CONTENIDO.**

**1º INFORMACION BASICA DEL INFORME PERICIAL.**

- 1.1 Reseña Histórica
- 1.2 Generalidades.
- 1.3 República de Colombia.
- 1.4 Municipio de San Martin 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](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

- 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 o Parcela N° 8
- 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 Informe pericial.
6. Cálculo del Valor del Lote de Terreno.
7. Métodos de Avaluó y Consideraciones Generales

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

---

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**Municipio de San Martin de Loba, Marzo /22 / 2024**

**Señor(a);**

**JUEZ PROMISUO MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA- DPTO DE BOLIVAR**

**E. S. D.-**

**PROCESO DECLARATIVO -PRESCRIPCION ADQUISITIVO DE DOMINIO**

**DEMANDANTE: OSVALDO VIADERO GONZALEZ**

**DEMANDADO: ALEJANDRO HERNANDEZ BASTIDAS**

**RAD: No.**

**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 el corregimiento de Jobo-Denominado “Brisas de Oriente” o Parcela N° 8, del municipio de San Martin de Loba – Bolívar; identificado con Cedula Catastral No. **1366700000000002086300000000** INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC del lote de mayor extensión y Matrícula Inmobiliaria No **064-20774** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Magangué – Bolívar, del lote de mayor extensión, además se desprende una Parcela N° 8, de menor extensión y se le asignó una matrícula Inmobiliaria N° **064-20782** de la oficina de instrumentos públicos. 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 ocular al predio se llevó a cabo el día 22 de marzo del 2024, en compañía de la parte demandante y del señor; Juez JAHN C. HERNANDEZ ESCOBAR,

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

con el fin de identificar el predio, se hizo un recorrido alrededor de ida y vuelta de 4 horas, el cual llegamos al sitio de la diligencia en la parcela N° 8 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](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco

### 1.- INFORMACION BASICA DEL INFORME PERICIAL.

#### 1.2.-GENERALIDADES

La Parcela N° 8 de menor extensión que se desprende de uno de mayor extensión se encuentra ubicada en el corregimiento “Jobo”-denominado “Brisas de Oriente” del Municipio de San Martín de Loba-Bolívar, materia del presente informe pericial, se encuentra ubicada, dentro de la zona rural 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, Agropecuario.

#### 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 km<sup>2</sup>, de los cuales 1.141.748 km<sup>2</sup> corresponden a su territorio continental y los restantes 988.000 km<sup>2</sup> 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.

Fuente: Google Earth

[buenaaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaaventuravicent1960@gmail.com)

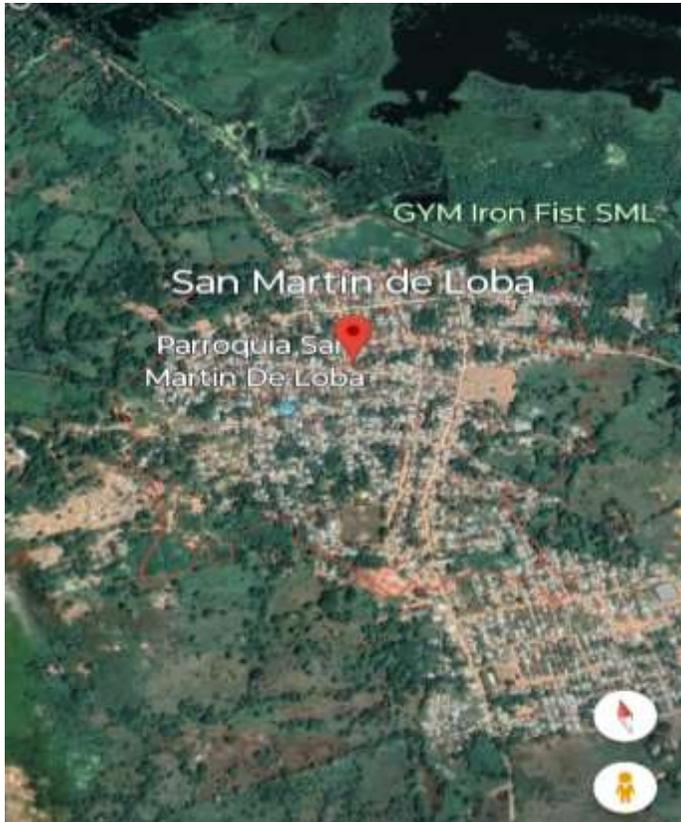
Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



## BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco

### 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](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**1.6. - LOCALIZACION DEL PREDIO O INMUEBLE.**



La Parcela N° 8 de menor extensión que se desprende de uno de mayor extensión se encuentra ubicada en el corregimiento “Jobo”- denominado “Brisas de Oriente” del Municipio de San Martín de Loba-Bolívar, localizado en el municipio de San Martín de Loba dentro el casco rural del municipio. Material de este análisis para nuestro informe pericial.

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

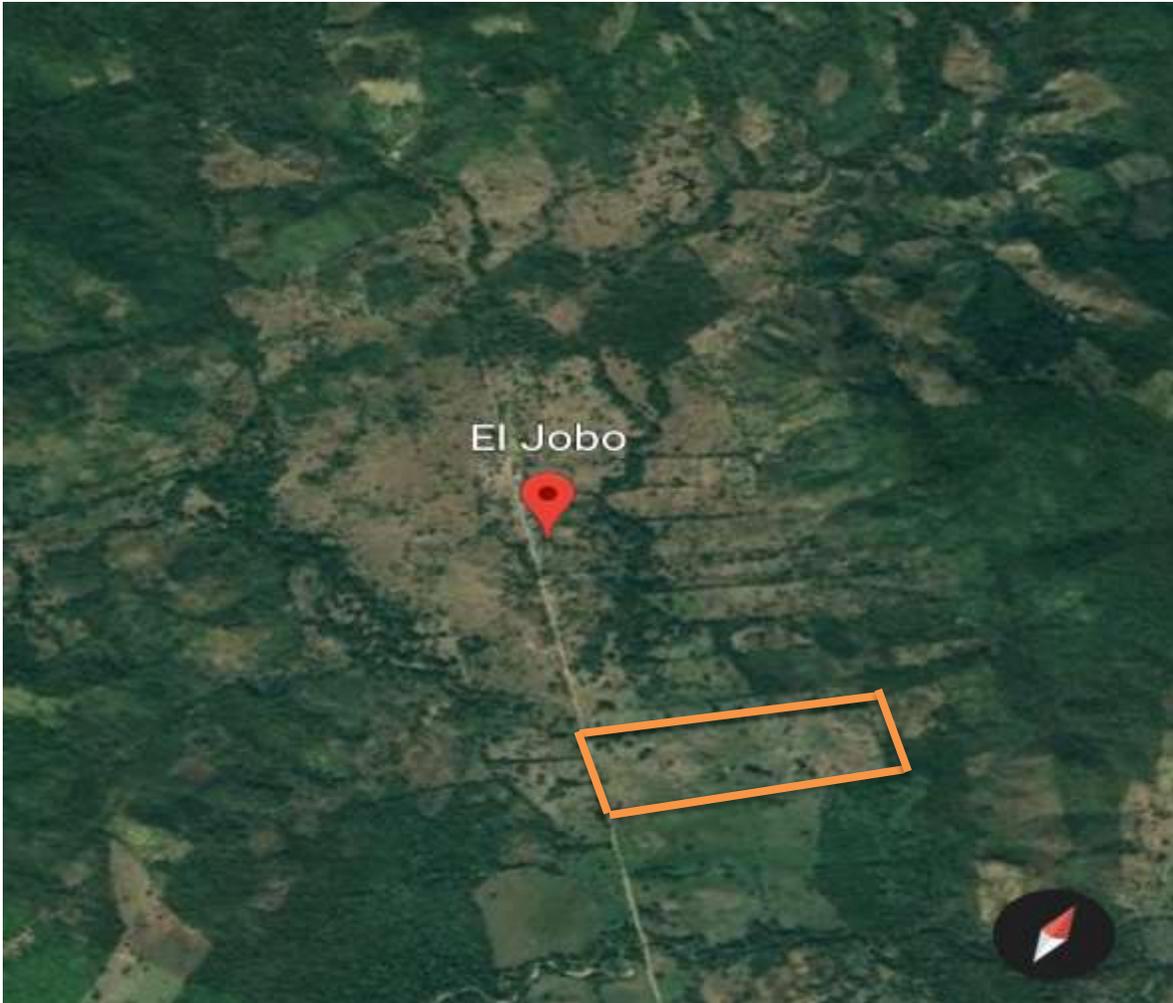
Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**1.7.- UBICACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE O PARCELA N° 8.**



La Parcela N° 8 de menor extensión que se desprende de uno de mayor extensión se encuentra ubicada en el corregimiento “Jobo”- denominado “Brisas de Oriente” del Municipio de San Martín de Loba-Bolívar, se accede partiendo del casco urbano del municipio de San Martín de Loba, tomando una vía carreteable destapada, a una distancia de 2 horas de camino donde se ubica la Parcela N° 8 y mejoras en estudio.

**1.8.- DIRECCION DEL INMUEBLE O PARCELA N 8.**

La Parcela N° 8 de menor extensión que se desprende de uno de mayor extensión se encuentra ubicada en el corregimiento “Jobo”- denominado “Brisas de Oriente” del Municipio de San Martín de Loba-Bolívar, ubicada en el corregimiento de Jobo,

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## **BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

denominado “Brisas de Oriente” o Parcela N° 8 nomenclatura Rural del municipio de San Martín de Loba, departamento de Bolívar

### **1.9.-TIPO DE INMUEBLE.**

La Parcela N° 8 y mejoras, ubicada en una Zona rural y dentro de la zona rural del casco municipal.

**1.12.-DESTINACION ACTUAL DE LA PARCELA N° 8 Y MEJORAS.** La destinación actual de Parcela N° 8 y mejoras de uso Agropecuario, donde se encontraron unos cercados, una jaguayes, pastos de cortes y cría de ganados por el señor, **OSVALDO VIADERO GONZALEZ**, quien dijo ser poseedor de bien inmueble en estudio.

### **1.13.- SOLICITANTE DEL DICTAMEN PERICIAL.**

El solicitante del informe pericial es el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN MARTIN DE LOBA- BOLIVAR**, A petición del Señor; **OSVALDO VIADERO GONZALEZ**, como poseedor del bien inmueble de la referencia

### **1.14.- FECHA DE VISITA.**

La única visita efectuada a la Parcela N° 8 Y mejoras ubicadas en el corregimiento de Jobo, denominado “Brisas de Oriente” de la Parcela se realizó el día 22 de marzo del 2024 a las 11:30 a.m.

### **1.15.- FECHA DEL INFORME PERICIAL.**

El informe se elaboró el día 15 de Abril del 2024.

### **1.16.- TIPO DE PROPIEDAD.**

Particular.

### **1.17.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL INFORME:**

- Escritura Pública de Compraventa de Englobe y parcelación **N° 37/30/julio /1998/** expedida por la Notaria Única del municipio de San Martín de Loba-Bolívar.
- Certificado de Libertad y Tradición N° **064-20774** del inmueble de mayor extensión en estudio.
- Certificado de Libertad y Tradición N° **064-20782** del inmueble de menor extensión en estudio

## **2.- ASPECTO JURIDICA.**

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

Titulo Observado.

**2.1.-PROPIETARIO:** Según Certificado de libertad y Tradición y Escritura es el señor; **ALEJANDRO HERNANDEZ BASTIDAS**, con cedula de ciudadanía N° 3.900.823

**2.1.1.-ESCRITURA PUBLICA N° 37/30/julio/1998** de la Notaria Única del municipio de San Martin de Loba - Bolívar

**2.2.-MATRICULAS INMOBILIARIA DE PARCELA N° 8: N°. 064-20782**, registrados en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Magangue.

**2.3.-CODIGO CATASTRAL: N° 13667000000000020863000000000** INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC del lote de mayor extensión 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 Parcela N° 8 y mejoras, tiene una Forma geométrica Irregular por el polígono que se encontraron en el sitio, además el predio está ubicado en zona rural del municipio.

**2.7- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:** El Lote de terreno donde se encuentra es una zona rural donde la actividades es Agropecuaria del municipio, dicho terreno o Parcela N° 8 es totalmente plano con respecto a la vía destapada por el lado Sur (Ver Estudio Fotográfico).

**2.8.- LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE DE MENOR EXTENSION O PARCELA N° 8 (Según Escritura N° 37/30/JULIO/1998/Notaria Única de San Martin de Loba-Bolívar)**

Comprende un área de terreno o Parcela N° 8 de 15 Hectáreas + 8.670 Mts<sup>2</sup>, comprendido dentro de los siguientes linderos:

**NORTE:** Del Dela 35 al Delta 33 con predio de Epifanio Quiñones en línea quebrada y una longitud de 158,00 metros.

**SUR:** Del Dela 55B al Delta 55A con vereda El Hobo, carreteable de por medio en línea quebrada y una longitud de 177,00 metros.

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**ESTE:** Del Dela 33 al Delta 55B con Parcela N° 9 de Alberto Baños Fernández en línea recta y una longitud de 978,00 metros.

**OESTE:** Del Dela 55A al Delta 35 con Parcela N° 7 de Eduardo Zambrano Díaz en línea recta y una longitud de 942,00 metros.

- **AREA DEL LOTE DE TERRENO 15 HECTAREA + 8.670 Mts2**

**2.9.- CUADRO DE AREA**

DESCRIPCION	DIMENSIONES	AREA /MTS2
<b>Lote de Terreno (según Escritura público y Certificado de libertad y Tradición</b>		<b>15,HECT. +8.670 MTS2</b>

**3.1.- ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR.**

En la zona la actividad que se desarrolla en el sector es una zona agropecuaria, este es un sector netamente agropecuario, según el uso del suelo y la actividad que prevalece es el agropecuario, donde se observa fincas, potreros y caseríos

**3.2 ESTRATIFICACION SOCIO- ECONOMICA**

La estratificación donde se encuentra el lote de Terreno o parcela N° 8, se determina en el plano censal como estrato socio económico uno (1) según los tipos de fincas y caserío

**3.3.- VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR:** Las principales vías de acceso al sector Vía destapa carretable del municipio de San Martín de Loba-Bolívar

- **Vías Principal Internas:** vía carretable destapada a jobo.
- **Vía Frente a Propiedad:** Carretable destapada desde el municipio a la vereda Jobo del municipio de San Martín de Loba.

**3.4.- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR:**

Dentro de la vereda de Jobo del municipio de San Martín de Loba, No se encontró alcantarillado, se vio poste de alumbrado públicos hay escasez de servicios en el Lote de Terreno N° 8, una vía por el frente sin pavimentar carece de servicios y



## **BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

existe muchas vegetaciones y arborizaciones de muchos follajes típico de la región y nativos en abundancia.

### **3.5. - SERVICIOS PUBLICOS:**

No cuenta con servicios la Parcela N° 8, pero existen unas mejoras cuenta, vía que pasa por el frente destapada del predio en estudio.

### **3.6.- SISTEMA DE TRANSPORTE:**

Al frente de la parcela N° 8 y mejoras pasa un sistema de red vial sin pavimentar, donde circula motos carros, carros y motos al municipio San Martín Loba y a la vereda Loba a una dos horas de recorrido.

### **3.7.- ACTIVIDAD EDIFICADORA:**

En el sector o zona rural no se encontró obras por realizar, es un sector que se encuentra sin crecimiento, se ve una vereda de Jobo.

### **3.8.- PERSPECTIVA DE VALORIZACION:**

Hay una actividad comercial por la vía fluvial por el Río Magdalena 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 y Mompos.

### **3.9.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LOTE DE TERRENO O PARCELA N° 8 Y MEJORAS:**

Consta:

- Un portón
- Cercado
- Dos jaguayes
- Pastos de Cortes
- Árboles nativos de la región

### **3.10.- ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE**

La parcela N° 8 se encuentra actualmente en uso agropecuario donde se encontró unos pastos, cercado de alambre púas y un portón metálico, el cual nos atendió el señor; **OSVALDO VIADERO GONZALEZ** y su familia, quien me manifestó que viene poseyendo el inmueble de forma pacífica e interrumpidas hace más de 25 años, el estado de conservación es regular, requiere reparaciones.

Los materiales el día de la visita. Además el señor, **OSVALDO VIADERO GONZALEZ**, existen unas mejoras que se vieron el día de la visita y a la vez se ven unas reciente aproximadamente de 15 años aproximadamente del cercado y refuerzo del cercado .

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

El Inmueble o Parcela N° 8 ubicado, en el corregimiento de “Jobo Predio denominado “Brisas de Oriente” se encontraron unas mejoras en regular estado de conservación, además se utilizó la Tabla de Fito Corvini para establecer la edad de la las mejoras.

**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:

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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

Para  
CLASE demolición  
5:

**3.12.- MEJORAS Y ANTIGUEDADES:** En el inmueble o parcela N° 8, el día de la visita el día de la diligencia se encontraron en la parcela N° 8 con un cercado en cerca viva en todo el contorno de ella y un portón metálico, además se observó la Parcela N° 8 unas vegetación natural o nativa de la región tiene aproximadamente 15 años por los tipos de materiales que se observan en el inmueble o parcela N° 8

**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 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.

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

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

**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.

**4.1- CONSULTA A PROFESIONALES AVALUADORES O ENCUESTAS (Articulo 9)**

Nª	NOMBRE Y APELLIDOS	DIRECCION	CELULAR	AREAS//HAS/VR	LONJA
1	Aramis González	Calle 9a N°55-42	3007623791	\$ 4.000.000	Corpolonja de Colombia
2	Edgar Arguello	Correa	3008019650	\$ 3.500.000	Corpolonja de Colombia
3	Edwin de Leon	Barrio La Esperanza		\$ 4.500.000	Miembro Lonja de Santa Marta
4	Francisco Riasco	Minuto de Dios	3145631324	\$ 6.000.000	Corpolonja de Colombia
5	Gilberto del Castillo	Urb.ciudadela 29 de julio casa n° 1 mza 59	3135276103	\$ 5.000.000	Corpolonja de Colombia
<b>Valor promedio;</b>				<b>\$ 23.000.000 / 5 = \$ 4.600.000</b>	

Para que me dé el promedio encuestados sumamos los valores, que nos arroja \$ 23.000.000 lo cual los dividimos por las cinco unidades encuestadas o personas,

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

Profesionales y nos da \$ **4.600.000** pesos promedios actual (hoy) en el sector en estudio venta por hectáreas, en Vendo (Has). Además a personas concedoras 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 Avaluó 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

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.

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

- X** = Indica medida aritmética
- = Signo que indica sumatoria
- N** = Número de casos estudiados
- Xi** = Valores obtenidos en la encuestas.



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

Datos	Precios \$ / M2 (\$000)
1-----	4.000.000
2-----	3.500.000
3-----	4.500.000
4-----	6.000.000
5-----	5.000.000
	-----
<b>TOTAL-----</b>	<b>\$ 23.000.000</b>

**PROMEDIO----- \$ 23.000.000 / 5 = \$ 4.600.000**

El valor promedio de esta serie de datos es de **\$ 23.000.000**. 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.

Datos	Precios \$M2	Desviación	$S = (xi - x)^2$ (Desviación)
1-----	4.000.000-----	600.000-----	360.000.000.000
2-----	3.500.000-----	1.100.000-----	1.210.000.000.000
3-----	4.500.000-----	100.000-----	10.000.000.000
4-----	6.000.000-----	-1.400.000-----	1.960.000.000.000
5-----	5.000.000-----	-400.000-----	160.000.000.000
	-----		-----
<b>TOTAL</b>	<b>23.000.000</b>		<b>3.700.000.000.000</b>

**PROMEDIO: 23.000.000 / 5 = 4.600.000**

**VARIANZA: 3.700.000.000.000 / 5 = 740.000.000.000**

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**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 = 740.000.000.000**

**S = 860.233**

La desviación estándar es la raíz cuadrada de **740.000.000.000/** y por lo tanto puede ser +/- 860.233

Desviación Estándar = +/- **860.233**

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 una hectárea Has es **\$ 4.600.000**. La desviación Estándar es +/- **\$ 860.233**, lo anterior significa que el precio por hectárea (Has) puede estar en un rango de:

**\$ 4.600.000 - \$ 860.233 --- \$ 4.600.000 + \$ 860.233**

Significa que el precio puede estar entre **\$ 3.739.767----- \$ 5.460.233**  
Se optó por el valor mayor para hacer la operación con la media Aritmética.

**Se optó un valor aproximado por hectárea (has).-----\$ 5.460.233**

**Coeficiente 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:

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

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

Dónde:

**V** = Coeficiente de Variación

**S** = Desviación Estándar

**X** = Media Aritmética

**Aplicando estos conceptos; C.V = 860.233 / 5.460.233 x 100 = C.V. 0,15 %**

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 O PARCELA N° 8 Y MEJORAS O CERCADOS EN ALAMBRE PUAS:**

DESCRIPCION	LOTE /HAS	CONST. /M2	VALOR / HAS	VR.TOTAL
Lote de Terreno o Parcela N° 8, un cercado en alambre púa de 6 hilos	<b>15 Has +8.670</b>		<b>\$ 5.460.233</b>	<b>\$ 86.637.517</b>
<b>VALOR TOTAL DE LA PARCELA N° 8</b>				<b>\$ 86.637.517</b>

<b>EL VALOR MÁS PROBABLE DEL LOTE DE TERRENO O PARCELA N° 8, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA SEGÚN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 064-20782</b>	<b>\$ 86.637.517</b>
--	----------------------

**SON: OCHENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS M/L.**

**NOTA:**

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**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:**

- Se encuentra muy distante del casco Rural del municipio San Martin de Loba,
- Se encuentra muy lejo del casco urbano del municipio

**El Factor valorizante:**

- se encuentran bien ubicado es Medianero.
- sector de un crecimiento en el renglón de la economía local
- En estos momentos se encuentran unos cercados, jaguayes
- Las actividades son postres y fincas de ganados y agriculturas.

El valor por metro cuadrado se estimó haciendo un estudio con Profesionales conoedores 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 por hectárea del lote lo estimamos en \$ **5.460.233** de pesos según las condiciones que se encontró el predio denominado "Brisas de Oriente "o parcela N° 8 en la región de los Jobos, el señor, Osvaldo Viadero González. Quien nos comentó que compro el bien inmueble y que tiene aproximadamente más de 25 años de tener el bien inmueble de una forma tranquila y pacifica e interrumpida y que viene explotando con unas cabezas de ganados y ventas de pastos de cortes que se generan en la finca, además se observa dos yagueyes, cercado de cerca viva, arboles naturales nativos de la región estas mejoras ha venido mejorando el predio la ha realizado con sus recursos propios.

[buenaaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**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.- ANEXOS:**

- HOJA DE PRESENTACION
- INFORME PERICIAL DE UN LOTE DE TERRENO O PARCELA N° 8.
- ESTUDIO FOTOGRAFICOS DE UN LOTE DE TERRENO O PARCELA N° 8
- COPIA DEL DIPLOMA DE ARQUITECTO
- COPIA DE LA MATRICULA PROFESIONAL
- COPIA DEL DIPLOMA DE AVALUADOR POR EL SENA
- COPIA DEL REGISTRO DE PERITO AVALUADOR
- COPIA DEL REGISTRO DE PERITO AVALUADOR URBANO
- COPIA DE REGISTRO DE PERITO RURAL

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

- 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 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)

AVAL-12.552.184

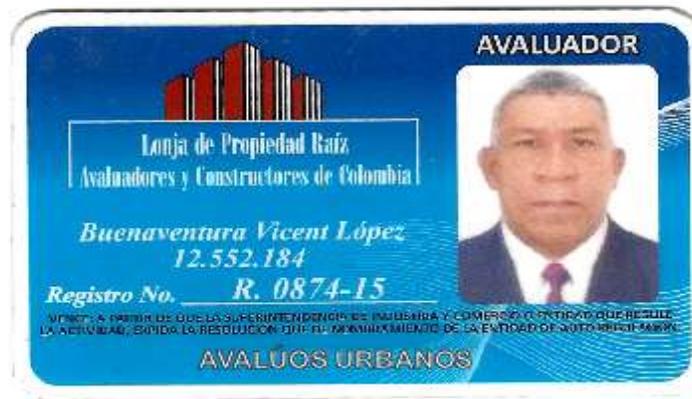
[buenaaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaaventuravicent1960@gmail.com)

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



## BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco



[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



**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](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
**SABER LONJA CERTIFICACIONES**  
Otorga certificado en competencias laborales a:

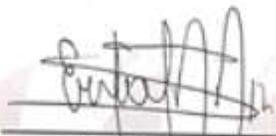
*Buenaventura Vicent López*

C.C. 12552184

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  
ACREDITADO  
**ONAC**  
ORGANISMO NACIONAL DE  
NORMAS TÉCNICAS DE  
COLOMBIA  
ISO/IEC 17024:2012  
16-OCP-001

CE-F-026

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



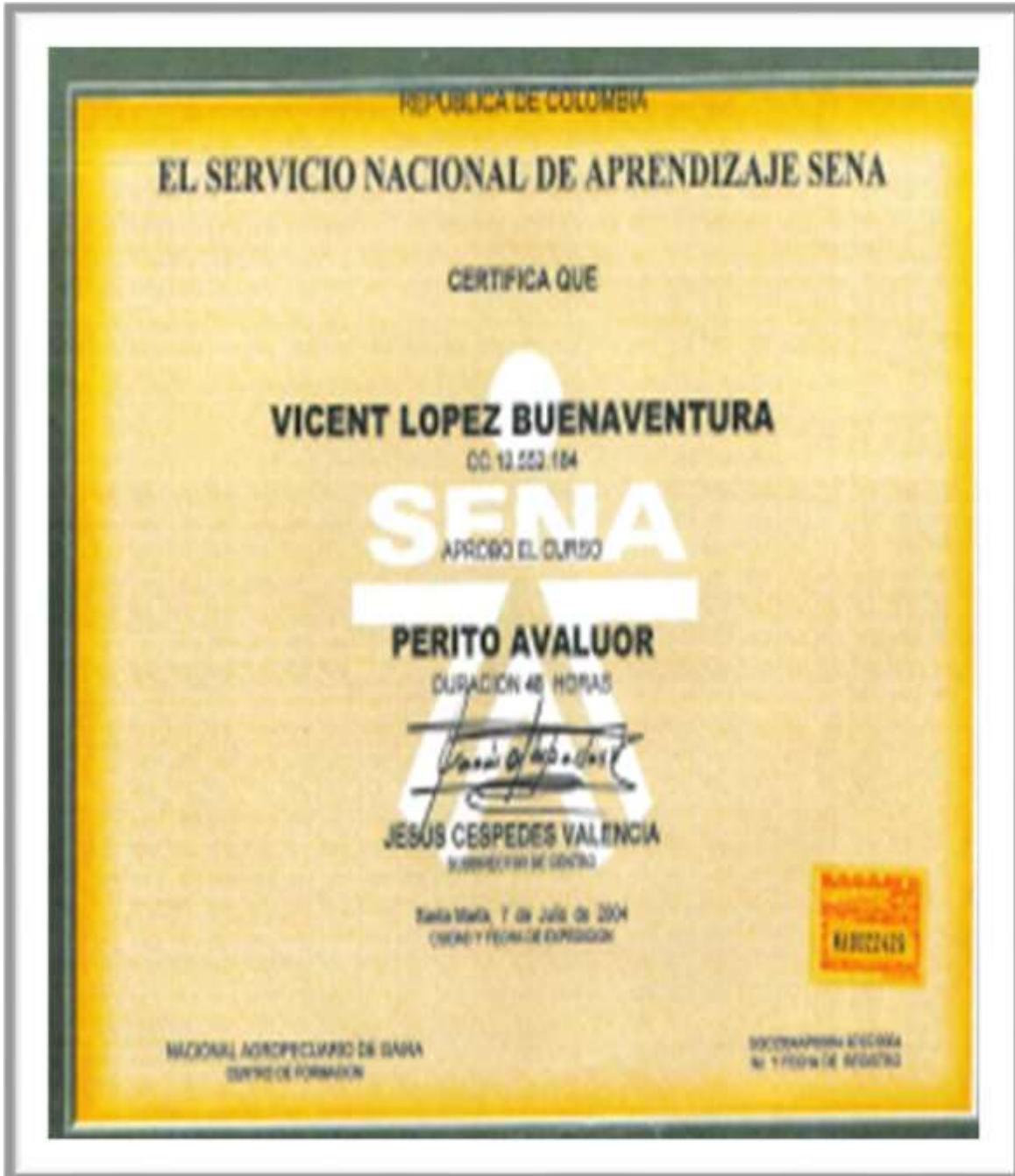
[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



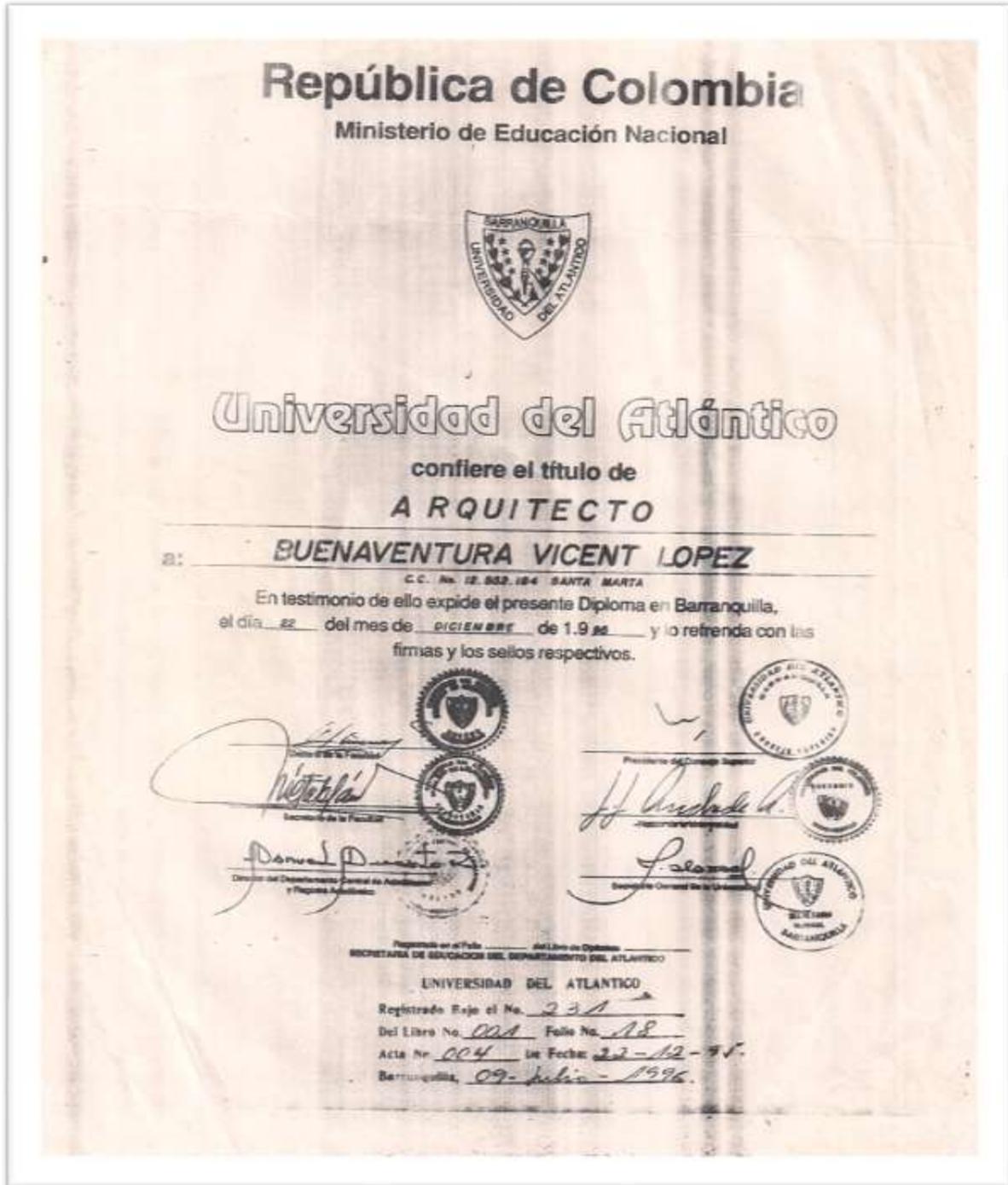
[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



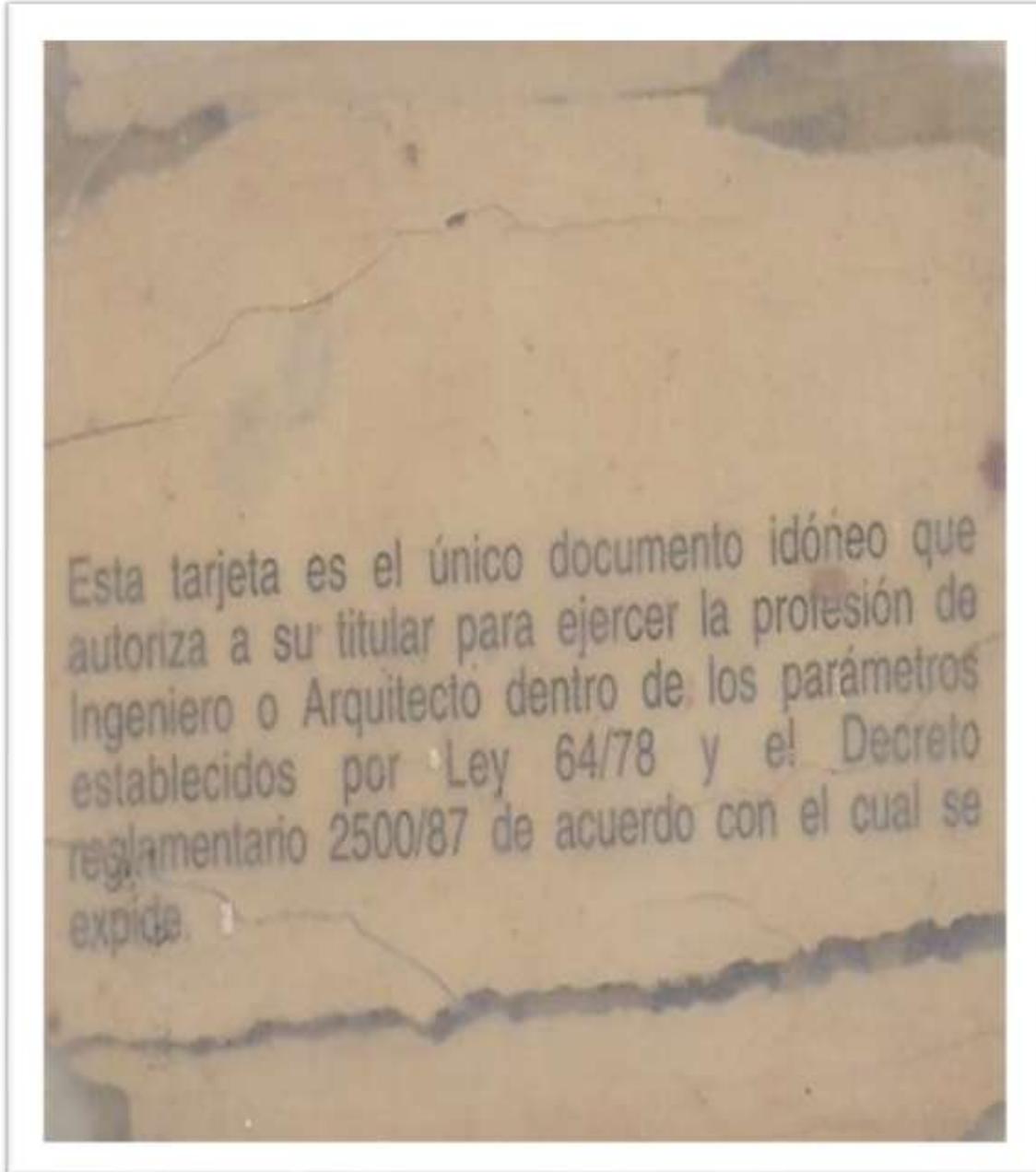
[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**



[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

---

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

## **ESTUDIO FOTOGRAFICOS**

**DEL**

**UNA PARCELA N° 8, DENOMINADA “BRISAS DE  
ORIENTE”  
DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA, DPTO DE  
BOLIVAR.**

**San Martin de Loba - Bolívar**

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**ANEXOS: 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 ( mts<sup>2</sup>**, 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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**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, Área de Levantamientos son 15000 metros cuadrados (MTS<sup>2</sup>), 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 mts<sup>2</sup>**, tiene sala, comedor, balcón, dos alcobas, baño internos. Apartamento N° 2 con un área de **79,45 mts<sup>2</sup>** 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 mts<sup>2</sup>** y cuenta con sala, cocina pantry, labores, dos alcobas cada una con un baño interno. Apartamento N° 4: con un área de **79,45 mts<sup>2</sup>** 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 mts<sup>2</sup>**, 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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## **BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**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 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 mts<sup>2</sup>** y el segundo piso tiene un área de **497.00 mts<sup>2</sup>**, para un total de área de **1112.71 mts<sup>2</sup>** 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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## **BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

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 mts<sup>2</sup>**, Área de construcción 2 piso: 228.62 mts<sup>2</sup> Área total de construcción : **394,03 mts<sup>2</sup>** . 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, [buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

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 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 laborar 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 Altillio 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 **Altillio** 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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## **BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

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**

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.

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



## **BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**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, 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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

N° 08700-72695 del Atlántico ha venido Colaborando y acompañando a la rama Judicial en los procesos que cursan en 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.

<b>JUZGADO</b>	<b>REFERERENCIA</b>	<b>FECHA</b>
<b>JUEZ OCTAVO (8) ADMINISTRATIVO</b>	<b>ACCION: REPARACION DIRECTA DEMANDANTE: WILLIAM CESAR GOMEZ AGUILAR DEMANDADO: DISTRITO DE SANTA MARTA RADICACION N° 47-001-3333- 008-2011-00255-000</b>	<b>Octubre 17 / 2017</b>
<b>JUEZ CUARTO (4) CIVIL MUNICIPAL</b>	<b>REF: PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO SEGUIDO POR: THOMAS OSCAR SKIPPER JR CONTRA: WILLIAM CESAR GOMEZ AGUILAR RADICACION N° 01487-15:</b>	<b>Junio 15 de 2017.</b>
<b>JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL</b>	<b>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</b>	<b>Julio 2 / 2019</b>

[buenaaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

	Rad: 47-001-4053-006-2017-00656-00	
<b>JUEZ TERCERO (3) CIVIL MUNICIPAL</b>	<b>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.</b>	<b>Julio 23 / 2019</b>
<b>JUEZ TERCERO (3) CIVIL MUNICIPAL</b>	<b>REF: PROCESO DECLARACION DE PERTENENCIA DEMANDANTE: DORIS EUGENIA. ZUÑIGA CAMARGO. DEMANDADO: BETTY DEL SOCORRO SAUMETH ESCOBAR Y LUIS C. OSORIO MATEUS Y PERSONAS INDETERMINADS</b>	<b>Agosto 01 / 2019</b>
<b>JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL</b>	<b>REF: PROCESO VERBAL REINVIDICATORIO PROMOVIDO POR LUIS GREGORIO MUNIVE SANCHEZ Y OTROS CONTRA: PEDRO NEL ALVAREZ NOREÑA Y OTROS RADICACION N° 2017-000378</b>	<b>Julio 08 / 2019</b>
<b>JUEZ TERCERO (3) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA</b>	<b>REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR. DEMANDANTE: MARMILLON LTDA. DEMANDADO: RAFAEL RICAURTE GOMEZ Y OTROS. Radicación N° 41-001-4003-008-2015-00321</b>	<b>Abril 08 / 2019</b>
<b>JUEZ OCTAVO (8) CIVIL MUNICIPAL</b>	<b>REF: PROCESO: DIVISORIO SEGUIDO: EDUARDO CAYON PIMIENTA CONTRA: IRASEMA LEONOR</b>	<b>Julio 07 / 2017</b>

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

	<b>EREBRIE GRANADOS RAD: N° 47-001-4003-008- 2015-00741</b>	
<b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MAMATOCO.</b>	<b>DILIGENCIA DE INSPECCION OCULAR DE LA QUERELLA POLICIVA DE LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO: INSTAURADA POR LA QUERELLANTE: IGLESIA CONCILIO DE IGLESIAS EVANGELICAS DIOS ES AMOR: EN CONTRA DE LOS QUERELLADOS: PERSONAS INDETERMINADAS.</b>	<b>Diciembre / 2018</b>
<b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno.</b>	<b>DILIGENCIA DE QUERELLA 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</b>	<b>Agosto 15 / 2017</b>
<b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE POLICIA DE MAMATOCO. Resolución N° 001 - 14 de Febrero - 2018</b>	<b>DILIGENCIA DE DENTRO DE LA QUERELLA POLICIVA DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA POSESION POR PERTURBACION A LA SERVIDUMBRE, PEATONAL Y VEHICULAR: INSTAURADA POR LOS</b>	<b>Julio 12 / 2018</b>

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

	<b>QUERELLANTES; TEOFILO BLANDON TRIANA Y NIDIA CONTRERAS BUSTAMANTES, ATRAVES DE SU REPRESENTANTE ABOGADO. HERNANDO MANUEL VARELA PEÑA: EN CONTRA DE LOS QUERELLADOS: JORGE LOPEZ GONZALEZ</b>	
<b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE GUACHACA.</b>	<b>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.</b>	<b>Marzo 19 / 2019</b>
<b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MAMATOCO</b>	<b>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</b>	<b>Agosto 21 / 2018</b>
<b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE BURITICA.</b>	<b>DILIGENCIA DE INSPECCION OCULAR DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA POSESION POR PERTURBACION: INSTAURADA POR LA</b>	<b>Agosto 21 / 2018</b>

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

	<p><b>QUERELLANTE: ROBERT EMIL FRIEBE LABORDE: EN CONTRA DEL QUERELLADO: JOSE GUTIERREZ Y NUBIA LOPEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS</b></p>	
<p><b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MAMATOCO</b></p>	<p><b>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</b></p>	<p><b>Septiembre 28 / 2018</b></p>
<p><b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE GUACHACA.</b></p>	<p><b>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.</b></p>	<p><b>Marzo 15 / 2019</b></p>
<p><b>JUEZ CUARTO 4ª CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA</b></p>	<p><b>REFERENCIA: PROCESO VERBAL DIVISORIO DEMANDANTE: ANA MARQUEZ BARBOSA DEMANDADO: EBERTO JIMENEZ CANTILLO Radicado: 2019- 253</b></p>	

[buenaaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

<b>JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA</b>	<b>Asunto: Respuesta al Requerimiento del traslado del auto de 15 de agosto de 2019</b>	<b>agosto 20 / 2019</b>
<b>JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO -Santa Marta</b>	<b>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</b>	<b>Enero 12 / 2018</b>
<b>ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE MINCA.</b>	<b>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</b>	<b>Junio 06 / 2019</b>
<b>JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL -Santa Marta.</b>	<b>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</b>	<b>Septiembre 18 / 2019</b>
<b>CONTRALORIA GENEAL DE LA REPUBLICA-</b>	<b>REF: PROCESO DIVISORIO.</b>	<b>Marzo 07 / 2017</b>

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

<b>Seccional Magdalena COORDINACION DE INVESTIGACION</b>		
<b>JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL</b>	<b>REF: PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE DEMANDANTE BETTY BERNAL, CONTRA DE LOPEZ LOPEZ</b>	<b>Marzo / 2018</b>
<b>JUEZ PRIMERO (1) CIVIL MUNICIPAL -Seccional Santa Marta</b>	<b>REF: PROCESO DEMANDANTE: GLORIA RUTH CAMPO ANGULO DEMANDADO: ROBINSON EMILIO CAMPO ANGULO Y OTROS. CONTRA: - RAD:</b>	<b>Marzo 29 / 2017</b>
<b>JUEZ CUARTO (4) CIVIL MUNICIPAL -Seccional Santa Marta</b>	<b>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</b>	<b>Enero 12 / 2017</b>
<b>JUEZ SEXTO (6) CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA.</b>	<b>REF: PROCESO DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO. DEMANDANTE: ALFREDO ENRIQUE BAQUERO BRITO. DEMANDADA: LUZ ADRIANA MEJIA SANCHEZ N° 2017- Rad 00226.</b>	<b>Septiembre 15 / 2018</b>

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

**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 Valuatorios y que utilizamos, entre otras las siguientes normas del orden nacional e internacional aplicados a este informe valuatorio.

**DERECHO URBANO**

<b>LEY 435 del 10 de II 1998</b>	Se refiere a la ley del Arquitecto se reglamenta el ejercicio de la profesión de arquitectura y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones
<b>DECRETO 1420 del 24 de VI 1998</b>	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
<b>DECRETO 422 del 8 de III 2000</b>	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
<b>RESOLUCCION IGAC 620 de 23 de IX 2008</b>	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
<b>RESOLUCCION IGAC 898 de 19 de IX 2014</b>	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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

<b>RESOLUCCION IGAC 1044 de 29 de IX 2114</b>	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 comerciales requeridos en los proyectos de infraestructuras de transporte a que se refiere la Ley 1682 de
<b>RESOLUCCION 2555 de 1998</b>	Se refiere a las definiciones y conceptos aplicados a Avalúos
<b>ACUERDO N° 005 de 2000 Por el cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial</b>	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
<b>DECRETO 556 de 14 de III</b>	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
<b>LEY 9 de 1999 de 26 III</b>	Se refiere a la legislación básica sobre Medio Ambiente Conservación de la Nuraleza
<b>LEY 388 de 1997 de 18 de XIII</b>	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
<b>LEY 105 de 1993 del 30 de XII</b>	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
<b>LEY 1682 del 22 de XI 2013</b>	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
<b>LEY 1673 de 19 de VII</b>	Se refiere al Reglamento de Actividades del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
<b>LEY 1742 de 26 de XII</b>	Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

	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
<b>CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS- NTS</b>	NTS – Normas técnicas Sectoriales apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normatividad de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos
<b>CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION – NTS S 03</b>	NTS- Norma Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA –Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos
<b>CODIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR- NTS O4</b>	NTS –Norma Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la actividad Valuatoria y el servicio de Avalúos
<b>CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACION – GTS G-02</b>	GTS- Guía Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la actividad Valuatoria y el servicio de Avalúos
<b>NORMATIVIDAD IGAC .-2006</b>	Presentación de Avalúos – Tipo de letra ARIAL tamaño.
<b>RESOLUCCION 316 DE 18 DE III DE 2015</b>	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.
<b>MARCO POLITICO DE REASENTAMIENTO</b>	Proyecto Nacional de Transporte Urbano del Ministerio de Transporte RP832, Febrero 2014 – Revisado mayo 2009- Actualización y revisado Noviembre 2009
<b>NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION</b>	Del International Valuation Estándar Comité (IVSC)
<b>VIGENCIA DEL AVALUO</b>	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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ  
ARQUITECTO**

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**

	Económicos el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de 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

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**  
**ARQUITECTO**

---

**Diseños, Construcciones y Avaluos General Mat. Prof. N° 08700-72695 Atlco**  
**Y Constructores de Colombia.**  
**Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**

[buenaventuravicent1960@gmail.com](mailto:buenaventuravicent1960@gmail.com)

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



**INFORME PERICIAL DE UNA PARCELA N° OCHO (8) Y MEJORAS  
UBICADA CORREGIMIENTO "JOBO" -ZONA BRISAS DEL ORIENTE  
PARCELA 8, LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA -  
DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA**



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSSESOR	OSVALDO VIADERO GONZALEZ		
DIRECCION		CORREG. "JOBO" -ZONA BRISAS DE ORIENTE	MAT INMOBILIARA N° 064-064-20782 LOTE DE MENOR
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 PARCELA N° 8 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

\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL ARQUITECTO

R.N.A. N° 0874-15



**INFORME PERICIAL DE UNA PARCELA N° OCHO (8) Y MEJORAS  
UBICADA CORREGIMIENTO "JOBO" -ZONA BRISAS DEL ORIENTE  
PARCELA 8, LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOBA -  
DPTO DEL BOLIVAR Y REPUBLICA DE COLOMBIA**



MUNICIPIO	SN MARTIN LOBA		
POSSESOR	OSVALDO VIADERO GONZALEZ		
DIRECCION		CORREG. "JOBO" -ZONA BRISAS DE ORIENTE	MAT INMOBILIARA N° 064-064-20782 LOTE DE MENOR
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 PARCELA N° 8 Y SU ENTORNO**



Foto N° 4



Foto N° 5

Foto N° 6



Foto N° 10

Foto N° 11

Foto N° 12

*[Handwritten Signature]*

FIRMA DEL ARQUITECTO  
R.N.A. N° 0874-15