

RAD: 708/2015 REF: EJECUTIVO MIXTO de COOEDUMG, Contra RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ

DAISY RAFAELA MARTINEZ JIMENEZ <abogadodaisyrafaela@hotmail.com>

Mié 28/02/2024 3:53 PM

Para: Juzgado 04 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Magdalena - Santa Marta
<j04prpcsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

NULIDAD RUTH CANDELARIO MARTINEZ.pdf; PRUEBAS RUTH CANDELARIO 47-52.pdf;

Daisy Rafaela Martínez Jiménez
Especialista Derecho Civil - Familia
U. Externado de Colombia

Señor

JUEZ CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS y COMPETENCIAS MULTIPLES SANTA MARTA-MAGDALENA

E.S.D.

Radicado: **708-2015**

Referencia: Ejecutivo Singular de Menor Cuantía.

Demandante: **COEDUMAG** – Cooperativa de Educadores del Magdalena. **NIT: 891.701.124-6**

Demandado: **RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ. C.C. No. 57.428.618, y Otra.**

Respetada Señora Jueza, Cordial Saludo;

DAISY RAFAELA MARTINEZ JIMENEZ, Abogada en ejercicio, identificada civil, y, profesionalmente, con la Cédula de Ciudadanía **No.39.032.890**, portadora de la Tarjeta Profesional No. **47.110** del Consejo Superior de la Judicatura, usuaria del correo electrónico, abogadodaisyrafaela@hotmail.com, actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ**, según consta en el poder debidamente conferido, por este conducto y, encontrándonos en oportunidad legal, me permito interponer **INCIDENTE** de **NULIDAD** dentro del asunto de la referencia, de conformidad con el **artículo 133 del C.G del P.**, por encontrarse configuradas las causales **2ª y, 8ª** Ibidem, tal como pasará a exponerse.

I. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA:

Este escrito se interpone, y, sustenta dentro de la oportunidad procesal que refiere el **artículo 134** de la codificación adjetiva vigente, sin perjuicio de que haya sido proferida la decisión de cierre el **15 de Noviembre del 2022**, como quiera que, aquella, al tenor sostiene:

“Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias, antes de que se dicte sentencia, o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella”.

Del mismo modo, el Art. 134 ibídem, indica:

“Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella.

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.

Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal.

El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias.

La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado.

Cuando exista litisconsorcio necesario y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio”.

De otra parte, el artículo siguiente, estipula:

“La parte que alegue una nulidad deberá tener legitimación para proponerla, expresar la causal invocada y los hechos en que se fundamenta, y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer.

(...) La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento **solo podrá ser alegada por la persona afectada.**

Por lo que, **Su Señoría**, acudir a esta sede judicial, con el propósito de la referencia, a bien se tiene lugar.

En el caso de marras, la nulidad invocada es la estatuida en los numerales 2º, 8º del canon 133, por indebida notificación del auto admisorio de la demanda, y, que aún así continuado el trámite, el Despacho pretermitió la instancias, y, la

que, es alegada por la parte afectada, cual es la señora RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ, en calidad de demandada.

En este orden de ideas, tenemos que, revisado el expediente, en el PDF Cuaderno No. 01 Folios del 28 al 32 se avista la constancia aportada por el apoderado de la COOPERATIVA DE EDUCADORES (EDUMAG), supuestamente en cumplimiento a lo ordenado por este Despacho mediante Auto del , y, la que fuera expedida por la Empresa de Mensajería Inter-Rapidísimo, en la que se registra el estado de envío del asunto: “NOTIFICACIÓN PERSONAL que se adjunta, pero la que NO contiene anexada, la copia dela demanda, anexos y el Auto mediante el cual se decreta u ordena el MANDAMIENTO DE PAGO, de fecha SIETE (07) del Mes de SEPTIEMBRE,(09) del año DOS MIL QUINCE (2015), omitiendo lo que, correspondía, y, lo que, incluso fuera lo ordenado, por el Despacho en aquél auto, que, a la letra, entre otros, Resuelve:

.....

“SEGUNDO: Ordenar al ejecutado para que pague al ejecutante la suma adeudada por la cual se demanda, en el término de Cinco (05) días contados a partir del día siguiente de la notificación del Mandamiento de Pago lo cual se hará en la forma señalada en el artículo 505 del C.P.C. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 315 al 320 Ibidem. En este acto hágasele entrega de la copia de la demanda y sus anexos al demandado”. (negrillas y subrayado mios)

Las Normas indicadas, preceptúan:

Art. 505.- Modificado. Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Num. 266. **Notificación del mandamiento ejecutivo** y apelación. El mandamiento ejecutivo se notificará en la forma indicada en los artículos 315 a 320 y 330. **Cuando se notifique al ejecutado el mandamiento de pago, debe entregársele copia de la demanda y de sus anexos.**

Art. 315.- Modificado. Decreto 2282 de 1989, Art. 1. Num. 144. Práctica de la notificación personal. El secretario, el notificador o quien la ley disponga, **pondrá en conocimiento del interesado la providencia respectiva en cualquier día y hora, hábil o no. De ello se extenderá un acta en la que se expresará en letras la fecha en que se practique, el nombre del notificado y la providencia que se notifica, acta que deberá firmarse por aquél y el empleado que haga la notificación.** Si al

notificador no se le permite tener acceso a quien deba ser notificado, por causa distinta a acto de autoridad, **se procederá como dispone el artículo 320.**

Campeando esta gran omisión, y, anomalía, en el señalado trámite, que le coartó el derecho de Defensa a la ejecutada, (quien jamás se hizo parte), y, constatándose que, las exigencias de la norma para la notificación no se cumplieron, cayendo al vacío, de contera, lo que el mismo apoderado del demandante, confirma cuando anexa prueba del envío de la notificación, en cumplimiento a lo Normado y, lo que fuera ordenado y, requerido por el Despacho, sorprendentemente, el día **SEIS (06) del Mes de Diciembre (12) del año DOS MIL VEINTIDOS, (2022)**, el Despacho prosigue con el trámite del Proceso, pretermitiendo íntegramente la actuación, y, es así cómo el **06/12/2022** dicta Sentencia, encontrándonos en este caso frente a una omisión garrafal, en dicho trámite, que es de imperioso cumplimiento, y, que, hoy, que da con el traste de la NULIDAD, planteada.

DECLARACIONES Y CONDENAS

Primero: Declarar la Nulidad de todas las actuaciones, y, trámites, en él ocurridas, exactamente, desde el **Auto**, de **fecha 07/09/2015** que, le dio inicio a éste proceso, encontrándose incurso en las causales 8, Y CONSECUENCIAMENTE, la causal 2º del **artículo 133 del C.G. del P.**

Este Incidente de Nulidad lo impetro con base en los **numerales 2, y 8, del Artículo 133., del C.G.P., ...** modificado por el **artículo 1, numeral 80 del Decreto 2282 de 1989:** y, que a la letra rezan:

“El proceso es nulo en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

(“.....”)

“2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido **o pretermite íntegramente la respectiva instancia.** (negrillas mías)

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquéllas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia **distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago**, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

Esta causal (8) es la misma enlistada en el artículo **140-8 del C.P.C**, que consagra: **“8. Cuando no se practica en legal forma la notificación al demandado o a su representante, o al apoderado de aquél o de éste, según el caso, del auto que admite la demanda o del mandamiento ejecutivo, o su corrección o adición.”**

Segundo: Condenar a la parte, que está actuando como demandante, en caso de oposición, en costas, del proceso, por los siguientes

HECHOS:

1.- Con fecha **06/08/2015**, la **COOPERATIVA DE EDUCADORES DEL MAGDALENA**, cuya sigla es **COEDUMAG**, impetró, **Demanda Ejecutiva, Mixta de Menor Cuantía**, Contra la señora **RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ**, y, la que, por reparto, le correspondió al **JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**, y, la que, por reubicación, ordenada, por el **CONSEJO SUERIOR DE LA JUDICATURA**, fue repartida, correspondiéndole a este **JUZGADO CUARTO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES**.

2.- Mediante Auto de fecha **07/09/2015**, el extinto **JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL de SANTA MARTA**, profirió el correspondiente Auto, decretando, **MANDAMIENTO DE PAGO.....NOTIFICACION PERSONAL** a la ejecutada para que pague al ejecutante, la suma adeudada por la cual se demanda, en el **término de Cinco (05) días contados** a partir del día siguiente **de la notificación**

del Mandamiento de Pago lo cual se hará en la forma señalada en el **artículo 505 del C.P.C.** De conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 315 al 320 Ibidem.** En este acto **hágasele entrega de la copia de la demanda y sus anexos al demandado**", y, las **Medidas Cautelares** que, fueron solicitadas por el ejecutante, y, tomadas, según consta en el certificado de Tradición y Libertad, y, en la comunicación enviada al Pagador de la Secretaria de Educación.

3.- Sin embargo con fecha 10/11/2015, el Juzgado del conocimiento entonces, requiere, **al Demandante** para que realice la correspondiente Notificación, del auto a la demandada, concediéndole 30 días para ello, so pena de declarar desierto el mismo.

4.- El día **25/11/2015**, el apoderado de la Ejecutante, allega un memorial manifestado al Despacho que "aporta la notificación personal, de la señora **RUTH CANDELARIO MARTNEZ** (sic), para ello, anexa:

"CERTIFICADO DE ENTREGA" de la Empresa de Mensajería **"INTER-RAPIDISIMO"**, en el que, NO se encuentra indicado, que se haya aportado, a dicho envió, **la demanda con los anexos, y, la providencia proferida como lo era, para este caso, el Auto del Mandamiento de pago,** solamente anexó **EL FORMATO DE LA NOTIFICACION PERSONAL**, pero, en el que, incluso, únicamente le señala en los días, el número 5(X), del resto el formato en blanco.

No indica en esos 5X días, (que señaló), qué, providencia se le está notificando. Contraviniendo completamente con los dispuesto por la Norma adjetiva vigente, así como lo ordenado claramente en dicho mandato.

5.- Mediante Auto de fecha **16/01/2016** el Juzgado, requiere al ejecutante para que , proceda a imprimir el trámite de la Medida Cautelar de Embargo, concediéndole 30 días so pena de decretar desistimiento tácito, levantamiento de las medidas cautelares, y, archivo del expediente.

6.- El día **29/01/2016**, el apoderado de la parte ejecutante en cumplimiento al requerimiento, aporta un memorial en el que manifiesta que aporta "la certificación de embargo ante Instrumentos Públicos, anexando las facturas de solicitud, y, pago. (folios 47 al 52).

7.- Mediante el **Oficio No. 0802015EE00279** de fecha Enero 29/2016, dirigido a dicho Juzgado, el Señor **REGISTRADOR D INSTRUMENTOS PUBLICOS de SANTA MARTA**, informa, que la medida ordenada NO se pudo registrar como consta en la nota devolutiva. En la Nota Devolutiva, indicándole que la ejecutada no es la titular inscrita, que, quien “aparece como propietaria es la señora **SHIRLEY PATRICIA CANDELARIO MARTINEZ**.”

8.- Mediante auto del **08/08/2016**, el Despacho puso en conocimiento del ejecutante el informe del Registrador de Instrumentos Públicos. De lo que guardó silencio, limitándose a pedir otras Medidas de embargo (a los sueldos y demás emolumentos que como educadora devengaba la ejecutada).

Su Señoría; Los documentos relacionados precedentemente, obran en el expediente, a folios (del 28 al 32) para mayor precisión con ese escrito me permito anexarlos.

9.- Sin realizar, el control de legalidad, consagrado en el artículo 132 del C.G. DEL p., Con fecha **17/11/2017**, el **Juzgado Noveno Civil Municipal** profiere la respectiva **Sentencia**, ordenando seguir adelante con la ejecución.

10.- Intempestivamente, el Ejecutante, el día **12/06/2018**, (07 meses después de proferida la sentencia), a groso modo entre otros, requerimientos, solicita al Despacho que, decreta la Nulidad del auto, que, ordenó seguir adelante con la ejecución, e integre el litisconsorcio necesario, etc....la Juez NIEGA dicha Nulidad.

11.- Después de varias solicitudes con el mismo propósito, el Despacho mediante Auto de fecha **06/02/2020**, Declara la Nulidad del proceso a partir del Sentencia, proferido el **17 /11/2017**. Sin aplicarle al mismo, el “control de Legalidad” estatuido en el **artículo 132 del C.G del P.**, que, consagra:

“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”.

Tal como lo ha expresado en disímiles pronunciamientos el **Honorable Tribunal del Magdalena, y, la H. Corte Suprema de Justicia, ...**” el juez tiene la obligación de sanear el proceso de dichas irregularidades para lograr la tutela judicial efectiva de los derechos de quienes están involucrados en los asuntos puestos en su conocimiento”.

A su turno el **Artículo 133**. Enlista las Causales de nulidad., así

El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

1.....

2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido **o pretermite íntegramente la respectiva instancia.**

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquéllas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Quando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia **distinta** del auto admisorio de la demanda o del **mandamiento de pago**, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia”

12.- Esta disposición nos ofrece dos panoramas para su aplicación, de una parte cuando se está adelantando la demanda y no hay Sentencia, y de la otra, cuando ya ha sido proferido el fallo, pero el proceso continúa, **como acontece en este caso, por tratarse de un proceso Ejecutivo.** En el primer evento, **el numeral 1º del artículo 317** nos ubica dentro de una demanda donde no se ha proferido una Sentencia, situación en la cual se hace necesario continuar el trámite de la misma, del llamamiento en garantía, de un incidente o cualquier otra actuación promovida a instancia de parte, donde el Juez le requerirá cumplirla en un

término perentorio de treinta (30) días, mediante notificación que se surte por estado, a partir del cual empieza a correr dicho termino.

La no realización de la carga procesal conlleva a que el Juez tenga por desistida tácitamente la demanda o actuación, declarando el desistimiento en una providencia donde impondrá condena en costas.

13.- Se tipifica entonces, la causal de Nulidad, de todo lo actuado a partir del momento en que la Cooperativa demandante, NO cumplió con su carga, como lo fue NOTIFICAR en debida forma, según lo ordenado por la Ley, y, por el Despacho, en el citado Auto, y, que por ser lo procedente ésta debe ser decretada, por su Despacho.

DERECHO:

Invoco como fundamento de derecho los **artículos 133-2, 8 del Código General del Proceso**, en concordancia con los **artículos 346, del C.P.C., y, 317 del C.G del P. y los artículos 27 y 29 del C.N**

PRUEBAS:

Solicito tener como pruebas la actuación surtida en el expediente, y, los documentos que con este escrito me permito aportar.

ANEXOS:

- a) Relación de los movimientos en el tiempo sufridos en éste proceso, sacado PDF Virtual del expediente..
- b) Copia de los Autos que enuncié. (quese encuentran en los folios descritos del expediente.
- c)

PROCESO Y COMPETENCIA

A la presente solicitud debe dársele el trámite indicado en **los artículos 132, 133, y, y siguientes del Código General del Proceso.**

Es Usted competente para resolver esta solicitud por estar conociendo del proceso principal.

NOTIFICACIONES:

Las partes en la dirección indicada en la demanda principal.
La suscrita en la secretaría del juzgado o en la Calle 27 No. 7 B 61 Barrio "La Esperanza" de Santa Marta-Magdalena., o en el correo electrónico abogadodaisyrafaela@hotmail.com

Espero Despache favorablemente,

Sin otro particular, Me suscribo, de la Señora Jueza,

Atenta y, Cordialmente,



DAISY RAFAELA MARTÍNEZ JIMÉNEZ

C.C. No. 39.032.890 de Ciénaga Magdalena.

T.P. No. 47.110 del C.S de la J.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
SANTA MARTA

28

RAD- 47-001-40-03-009-2015-00708-00

INFORME SECRETARIAL.- Santa Marta, 11 de agosto de 2015 paso al despacho la presente demanda ejecutiva mixta seguida por COEDUMAG contra RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ informándole que nos correspondió por reparto.

muel
BERTHA QUEVEDO VASQUEZ
Secretaria.-

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL. Santa Marta, siete (7) de septiembre de dos mil quince (2015)

De los documentos acompañados a la demanda resulta a cargo de los demandados una obligación expresa, clara y exigible de pagar una cantidad líquida de dinero, por ello se procederá conforme a lo preceptúa los artículos 554 y 555 del Código de Procedimiento Civil.

Encontrándose reunidos los requisitos de ley, se librárá mandamiento de pago por el capital, los intereses y las costas del proceso. Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal, de conformidad con lo prescrito en los artículos 497 y 498,

RESUELVE

PRIMERO.- Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva mixta de menor cuantía a favor de COOPERATIVA DE EDUCADORES DEL MAGDALENA "COEDUMAG" contra RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ, por la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS M(L (\$55.923.157.00), como capital, más los intereses corrientes y moratorios fijados por la Superintendencia, a partir del día que se hicieron exigible, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, y por las costas que se causen en estas diligencias, las cuales se liquidaran en su oportunidad procesal.

SEGUNDO.- Ordenase al ejecutado para que pague al ejecutante la suma adeudada por la cual se le demanda en el término de cinco (5) días, contados a partir del día siguiente a la notificación del mandamiento ejecutivo, lo cual se hará en la forma señalada en el artículo 505 del Código de Procedimiento Civil. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 315 a 320 ibídem. En este acto, hágasele entrega de copia de la demanda y sus anexos al demandado.

TERCERO.- De conformidad con la petición impetrada por la parte demandante en el acápite de las pretensiones, decretese el embargo del bien inmueble dado en garantía de la obligación, identificado a folio de matrícula inmobiliaria N° 080-98381 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad. Allegada la contestación por parte del señor Registrador, se procederá sobre el secuestro.

CUARTO.- Téngase al doctor SANIN JOSE BENAVIDES TURIZO como apoderado judicial de la parte ejecutante en este asunto.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ,

Bv

Sandy Loaiza
SANDY BEATRIZ LOAIZA REDONDO

SECRETARIA DEL JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
de 9 SET 2015 20
M3
muel

Rad. No. 00708-2015

Demandante: COOEDUMAG

Demandado: RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ.

29

REPUBLICA DE COLOMBIA
SANTA MARTA-MAGDALENA
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

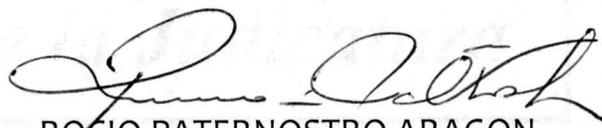
Santa Marta, Diez (10) de noviembre de Dos Mil quince (2015).

El Despacho en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 317 del Código General del Proceso, requiere a la parte demandante para que dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de este proveído, proceda a notificar a la parte demandada del mandamiento de pago librado en este proceso.

La no realización de la conducta antes señalada dará lugar a la aplicación de lo dispuesto en la norma citada, consistente en que se decretará el desistimiento tácito de la acción y por ende el archivo del expediente, el levantamiento de las medidas cautelares decretadas con la consecuente condena en costas y perjuicios.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,



ROCIO PATERNOSTRO ARAGON

SECRETARIA DEL JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
SANTA MARTA

En Estado No. 145 de 12-NOV de 2015
Se anotó el auto anterior.

Secretario(a)



bqv

Señora

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE COEDUMAG CONTRA.RUTH CANDELARIO MARTINEZ.

RAD. 708-2015

ASUNTO: APORTE DE NOTIFICACION PERSONAL.

SANIN JOSE BENAVIDES TURIZO, identificado con la cedula de ciudadanía N. 85203606 de Santa Ana, y portador de la tarjeta profesional de abogado 210539 del C.S.J. me dirijo a usted su señoría, para manifestarle que aporto la notificación personal de la señora RUTH CANDELARIO MARTINEZ.

De usted señor juez,

Sanin B

SANIN JOSE BENAVIDES TURIZO

CC.85.203.606 de Santa Ana

TP. 210539 CSJ.

*Recibo.
Inolmat
25 Nov 2015*



NIT. 800.251.569 - 7

CERTIFICADO DE ENTREGA



INTER RAPIDISIMO S.A. Con Licencia del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones No. 1189 y atendiendo lo establecido en la ley 794 del 2003, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características.

Datos del Remitente	
Nombres y Apellidos (Razón Social) JUZGADO 9° CIVIL MUNICIPAL	Identificación 999999
Dirección SANTA MARTA	Teléfono +
Datos del Destinatario	
Nombre y Apellidos (Razón Social) RUTH CANDELARIO MARTINEZ	Identificación 0
Dirección DG 34 #8-06 MAMATOCO	Teléfono +

Datos del Envío	
Numero de Envío 700006446435	Fecha y Hora de Admisión 12/11/2015 14:14:27
Ciudad de Origen SANTA MARTA	Ciudad de Destino SANTA MARTA MAGDICAL
Contenido CITACION DE NOTIFICACION PERSONAL	
Observaciones	
Centro Servicio Origen 2207 - AGE/SANTA MARTA/MAGD/COL/CALLE 22 # 6-82 LOCAL 3 CENTRO COMERCIAL LA 22	

PRUEBA DE ENTREGA

Oficina Principal Bogotá: Carrera 30 # 7-71 - 45 Pbx. 590 5000
 Oficina SANTA MARTA: CALLE 22 # 6-82 LOCAL 3 CENTRO COMERCIAL
 Oficina SANTA MARTA: CALLE 22 # 6-82 LOCAL 3 CENTRO COMERCIAL
 GAK-GAK-R-02

Fecha de devolución: No Si

Fecha primer intento de entrega: No Si

Fecha segundo intento de entrega: No Si

Fecha de devolución No
 Aviso segunda copia No

MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN

Observaciones: *EVELIS CANDELARIA*

REMITENTE
 JUZGADO 9° CIVIL MUNICIPAL
 SANTA MARTA
 +
 SANTA MARTA

DESTINATARIO
 0 / SANTA MARTA
 RUTH CANDELARIO MARTINEZ
 DG 34 #8-06 MAMATOCO

LIQUIDACION DEL ENVIO
 NOTIFICACIONES
 Valor del timbrado: \$ 4,900
 Valor prima de seguro: \$ 100
 Valor otros conceptos: \$ 0
 Valor total: \$ 5,000
 Forma de pago: CONTADO

Fecha y hora de Admisión:
 12/11/2015 14:14
 Tiempo estimado de entrega:
 13/11/2015 18:00

700006446435

NOTIFICACIONES

INTER RAPIDISIMO S.A. - NIT. 800251569-7

Revención OLAN N° 130603117069 de 2014/02/20 emitida por 700001512676 fecha 2014/04/06/000000

ENTREGADO A CERTIFICADO POR

Nombre y Apellidos (Razón Social) EVELIS CANDELARIA	ANTONY DE JESUS BLANCO DURAN	
Identificación 85448018	AUXILIAR OPERATIVO	
Fecha y Hora 13/11/2015 0:00:00	Guía de Certificación 3000201352426	Fecha de Expedición 18/11/2015 9:51:47

32

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
SANTA MARTA - MAGDALENA

CITACION PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

Señora

RUTH CANDELARIO MARTINEZ

DIAGONAL 34 # 8-06 MAMATOCO

No. DE RAD: PROCESO EJECUTIVO FECHA DE PROVIDENCIA
708-15 **EJECUTIVO**

DEMANDANTE

DEMANDADO

COOEDUMAG

RUTH CANDELARIO MARTINEZ

Sírvase comparecer a este despacho de inmediato o dentro de los 5-X----, 10-----, días hábiles siguientes a la entrega de esta comunicación, de lunes a viernes, con el fin de notificarle personalmente la providencia proferida en el indicado proceso.

Empleado Responsable

Parte Interesada

Nombres y apellidos

Firma

Firma

Sanin B

No. De la cédula de ciudadanía

85.203.606.

Nota: En caso de que el usuario llene los espacios en blanco de este formato, no se requiere la firma del empleado responsable.





**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
SANTA MARTA**

33

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Santa Marta, 20 de octubre de 2015

OFICIO No. 00734

RADICACION: 47-001-40-03-009-2015-00708-00

Señor

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Santa Marta.-

REF: Proceso Ejecutivo Mixto seguido por **COEDUMAG NIT 891.701.124-6**
contra **RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ C.C. No. 57.428.618**

De manera atenta me permito comunicarle que en el proceso de la referencia este Juzgado mediante auto adiado 7 de septiembre de 2015, decretó el embargo del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-98381 de la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, de propiedad de la demandada RUTH MARINA CANDELARIO MARTINEZ.

Allegada la contestación se procederá sobre el secuestro del bien inmueble.

Hasta otra oportunidad.

B. Vasquez
BERTHA QUEVEDO VASQUEZ
Secretaria

Loren Dora Amis
25/10/15

Por medio del presente escrito le estoy reenviando el dictamene que fue enviado el dia 15 de diciembre de 0223 desde correo buenaventuravicent1960@gmail.co siendo la 2 pm

Buenaventura Vicent lopez <buenaventuravicent1960@gmail.com>

Mar 23/01/2024 4:22 PM

Para:Juzgado 04 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Magdalena - Santa Marta <j04prpcsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (2 MB)

INFORME PERICIAL- EDELMIRA.pdf; fotos N° 1.pdf; fotos N° 2.pdf; fotos N° 3.pdf; fotos N° 4.pdf; fotos N° 5.pdf;



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

ESTUDIO FOTOGRAFICOS

DE UN (1) INMUEBLE DE DOS NIVELES O PISOS

**DIRECCION: CALLE 8 N° 11-86 BARRIO "EL PRADITO" DE LA
CIUDAD DE SANTA MARTA- DPTO -MAGDALENA**

Diciembre /11 /2023

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

ORIGINAL



INFORME PERICIAL DE UN INMUEBLE DE UN PISO EN LA ZONA URBANA UBICADO EN EL BARRIO EL PRADITO DE LA CIUDDAD DE SANTA MARTA-MAGDALENA AÑO -2023

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

INFORME PERICIAL URBANO DE UN LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION Y UNAS MEJORAS, EN DOS NIVELES O PISOS DONDE FUNCIONA UN TALLER DE PARTE DE AUTOMOTOR, EN EL BARRIO "EL PRADITO" DE SANTA MARTA.

Poseedora:

EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO
C.C. N° 36.555.159 de Santa Marta

Dirección:

CALLE 8 N° 11-86, BARRIO "EL PRADITO" DEL D.T.C.H DE SANTA MARTA-MAGDALENA

Fecha: Diciembre 14/ 2.023

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: La Pertenenencia Adquisitivo de dominio

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

Santa Marta, D, T, C e H, Diciembre 14 / 2023

Señor(a);

**JUEZ CUARTO (4) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE SANTA MARTA**

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA

**DEMANDANTE: EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO C.C. N°
36.555.159**

DEMANDADO: ROSALBA OCHOA DE SOSA C.C. N° 36.525.845

**RADICACION N° 470014189-004.2022-000414-00, A TODAS LAS
PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE PARA
QUE CONCURRAN DENTRO DEL PROCESO**

BUENAVENTURA VICENT LOPEZ, Varón, mayor de edad, vecino y residente de esta ciudad, 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**, e 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, para comunicarle que renuncio a los términos de Ley y apporto el dictamen encomendado por su señoría.

Además según visita ocular sobre el predio o Lote de terreno de menor extensión y mejoras en dos niveles o pisos, además tiene un área **142,71 mts²** de lote de y Mejoras, se encuentra ubicado en el barrio en el sector del pradito , cuya dirección es calle 8 N° 11-86, como consta en el certificado de libertad y tradición de la actual nomenclatura urbana de la Ciudad de Santa Marta. Para resolver los siguientes puntos como:

- Localización.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

- Ubicación.
- Dirección del Inmueble
- medidas y linderos del inmueble o Lote de menor extensión y mejoras en dos niveles o pisos
- área del Lote de Terreno y de la mejoras
- estrato socio-Económico.
- vetustez de las mejoras o construcciones
- Posesión material
- Valor más Probable del inmueble.

Además todo con el objeto de poder suministrarle mi opinión relacionada al bien inmueble, donde se encuentra posicionado geográficamente en la manzana medianero, el cual le corresponde o asignado con el código catastral N° **010201010058000** del lote de menor extensión de la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y el certificado de libertad y tradición N° **080-82436**, del casco Urbana de la ciudad de Santa Marta. Basado en el estudio de campo recopile toda la información, donde obtuve los datos suministrados en el predio o Lote de menor extensión y las mejoras en dos niveles o pisos.

El día de la visita nos atendió la señor(a); **EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO**; quien dijo ser la propietaria poseedora del predio ante referenciado. Además se elaboró un Registro Fotográfico de las mejoras en estudio, se hizo un levantamiento del predio donde se elaboró un plano Arquitectónico (Ver Plano) de la distribución espacial, el cual se midió con un metro electrónico como instrumento de medición.

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 abajo.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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

buenaventura_vicent@hotmail.com

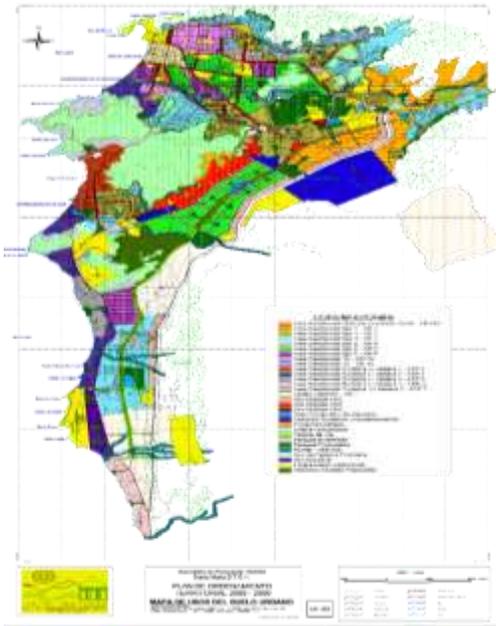
Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

1. RESEÑA HISTORICA DE SANTA MARTA.



El nombre de la Ciudad donde está ubicado el predio es Santa Marta. Se encuentra en jurisdicción del Distrito Turístico de Santa Marta ciudad Portuaria, ubicada en el norte de Colombia sobre la Costa del litoral Caribe del país. Fue la primera ciudad fundada en Suramérica (1525) por el mismo sevillano que la descubrió en 1502, cuando a su Paso recorrió también casi toda la costa Atlántica colombiana. Era don Rodrigo de

Bastidas, el mismo que le dio el nombre al río grande de la Magdalena y al golfo dulce del Darién. Este conquistador, con ayuda de los indígenas que ocupaban el valle samario, hizo construir casas de madera y paja donde alojó los 300 hombres de sus naves, entre ellos varios labradores que viajaron con sus mujeres y dos religiosos de la Orden de la Merced, quienes construyeron la primera iglesia de Tierra Firme.

Colombia es un estado soberano, localizado en el extremo norte de Sur América, y limita con el Mar Caribe al **Norte**, con Venezuela y Brasil al **Este**, al **Sur** con Perú y Ecuador y al **Oeste** con, Panamá y el Océano Pacífico.



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

1.1 - LOCALIZACION DEL INMUEBLE.



El Lote de Terreno y las mejoras de dos pisos, se encuentra localizado en la parte Nor-Este, exactamente en el barrio "El pradito" del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Material de este análisis para nuestro informe pericial.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 - 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

1.2.- UBICACIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE.



El Lote de Terreno y las mejoras de un piso se encuentra entre la calle 8 con carrera 11, posicionado geográficamente en la manzana es medianero en el barrio "El pradito", se accede partiendo del casco urbano de la ciudad de Santa Marta tomando carrera 11 que nos desvía a la calle 8 donde se intersecta con el bien inmueble en medio donde encontramos un taller de parte de vehículos y repuestos, dicha vía se encuentra pavimentada frente del inmueble en estudio.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 - 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

1.3.- DIRECCION DEL INMUEBLE.

La dirección es calle 8 N° 11-86, Barrio “El pradito”, de la actual Nomenclatura Urbana de la Ciudad de Santa Marta.

1.4.- TIPO DE INMUEBLE.

El Lote de Terreno y las mejoras de dos pisos, se encuentra en una Zona residencial y comercial de la Ciudad de Santa Marta.

1.5.- SOLICITANTE DEL INFORME PERICIAL.

El nombre del solicitante del Informe Pericial, del inmueble o Lote de Terreno y las mejoras de dos pisos, dicho informe es solicitado por **JUZGADO CUARTO (4) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA**, a petición de la señora; EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO C.C. N° 36.555.159

1.6.- FECHA DE VISITA.

La Única visita efectuada al Inmueble o Lote de Terreno y las mejoras de dos pisos se realizó el día 6 de diciembre a las 9: 30 a.m del año 2023.

1.7.- FECHA DEL INFORME.

El informe se elaboró el día 14 de diciembre del año 2023.

1.8.- TIPO DE PROPIEDAD.

Particular.

1.9.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL INFORME PERICAL:

- Escritura Pública N° 1178 /20 /08/2009/Notaria Tercera del circulo de Santa Marta

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

- Certificado de Libertad y Tradición N° **080-82436** del círculo de Santa Marta a nombre de la señora; **ROSALBA OCHOA DE SOSA** con cedula de ciudadanía N° 36.525.845

2.- ASPECTO JURIDICA.
Titulo Observado.

2.1.-PROPIETARIA: Según Certificado de libertad y tradición es la señora, **ROSALBA OCHOA DE SOSA** con cedula de ciudadanía N° 36.525.845

2.2.- ESCRITURA PUBLICA N°:1178/20/08/2009 de la Notaria Tercera (3)) del círculo de Santa Marta, a nombre de la señora; **ROSALBA OCHOA DE SOSA** con cedula de ciudadanía N° 36.525.845

2.3.- MATRICULAS INMOBILIARIAS: No **080-82436** se encuentra registrado en la oficina de Instrumento Público de Santa Marta. A nombre de la señora; **ROSALBA OCHOA DE SOSA** con cedula de ciudadanía N° 36.525.845

2.4.- CODIGO CATASTRAL: N° **010201010058000** de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, del lote del lote de menor extensión a nombre de la señora; **ROSALBA OCHOA DE SOSA** con cedula de ciudadanía N° 36.525.845

2.5.- FICHA TECNICA Y FORMA GEOMETRICA: Sobre la cual se encuentra un Lote de Terreno de menor extensión de **142,71 MTS2**. El lote de Terreno de menor extensión tiene una Forma geométrica rectangular (ver plano levantado Arquitectónico en el sitio).

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

2.6- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: Dentro del Lote de Terreno pasa de frente la calle 8 en medio, donde se posesiona en la manzana es medianero sobre una Vía pavimentada, como es la calle 8 en medio con carrera 11 (Ver Estudio Fotográfico).



Fuente: El Satélite tomo la foto de la Fachada Ante

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117

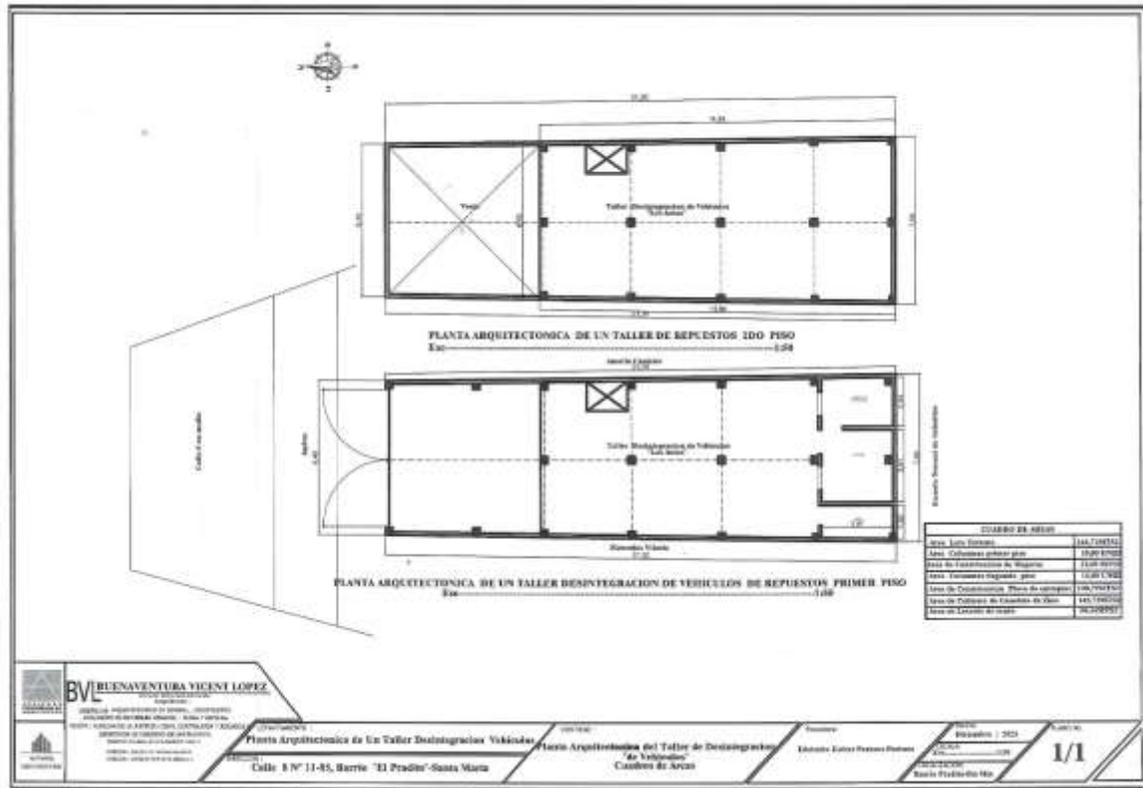


BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

2.7.- LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO O LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION (Según Escritura Pública y certificado de Libertad y Tradición).

Este Lote de Terreno de **142,71 mts²** según certificado de libertad y tradición y la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) se encuentra registrada en la Escritura pública con las siguientes medidas y linderos como se describe a continuación.





BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

NORTE: Seis punto cuarenta metros (6,40 mts) colinda con calle ocho (8) en medio

SUR: Siete metros (7,00mts) colinda con escuela Normal de Señoritas

ESTE: Veintiuno punto treinta metros (21,30 mts) colinda con AMALIA CASTELAR

OESTE: Veintiuno punto treinta metros (21,30 mts) colinda con MERCEDES VILORIA

LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION = 142,71 MTS²
AREA DE CONSTRUCCION O MEJORAS = 22,00 MTS²

NOTA: Ver plano Arquitectónico de la distribución espacial del inmueble o Taller de Repuestos de vehículos que constas de:

Un Primero:

- Taller de repuestos
- Cuarto de repuestos
- Oficina
- Baño de empleados
- Portón de Entrada metálicos
- Escalera metálica de un tramo

Segundo piso:

- Placa de entepiso
- Columnas
- Y Cubierta de canaletas en zinc

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

3.- REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.O.T) DE SANATA MARTA

Normatividad General.

USO DEL SUELO.

Específico: Residencial

Complementarios: Servicios y comercial Comercio

Restringidos: casinos y supermercados

Prohibidos: Comercio Tipo 2 y 3, Industriales

3.1- ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR.

Dentro del cual se encuentran el Lote de menor extensión y mejoras, está cerca al mercado público y la actividad que se desarrolla en el sector son: Casas de una y dos pisos, es un sector netamente residencial, según el uso del suelo y la actividad que prevalece es el Residencial y Comercial pasivo.

3.2. - ESTRUCTIFICACION SOCIO- ECONOMICA

La estratificación donde se encuentra el Lote de menor extensión y Mejoras, se determina en el plano censal como estrato socio económico tres (3)

3.2.- VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR: Las principales vías de acceso son la calle 8 en medio con la carrera 11, el Lote de terreno es medianero, vías pavimentadas interna del acceso al lote de menor extensión donde se encuentra El Taller de Desintegración de Vehículos “Los Autos” en dos niveles o pisos.

A. Vías Principal Internas: Vía carrera 11.

B. Vía Frente a Propiedad: Vía Pavimentada calle 8 en medio.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

3.3.- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR:

Dentro del sector del barrio “El Pradito” donde se encuentra, el Lote de menor extensión y mejoras, Posee las vías pavimentadas, con Alcantarillado, Alumbrado Público, Gas domiciliario, servicio de Agua Potable y transporte.

3.4. - SERVICIOS PUBLICOS:

Del Lote de Terreno y Las mejoras en dos niveles o pisos cuenta con los siguientes servicios públicos:

- Agua potable,
- Energía Eléctrica,
- alcantarillado,
- señalización.

Además cuenta con un sistema de red vial cerca que se encuentra en buenas condiciones como la calle 8 en medio y la carrera 11 que pasa por cerca del predio en estudio.

3.5.- SISTEMA DE TRANSPORTE:

Cerca del Lote de Terreno y mejoras en dos niveles o pisos, pasa un sistema de red vial en buenas condiciones siendo la principal arteria la calle 8 con la carrera 11, ambas pavimentadas o vía, donde circula la ruta de buses y el transporte público Urbano a los diferentes sitios de la Ciudad de Santa Marta.

3.6.- ACTIVIDAD EDIFICADORA:

Se adelanta varias obras en el sector, como edificios Bifamiliar, Bodegas, locales, además una adecuación de la malla vial en buenas condiciones.

3.7.- PERSPECTIVA DE VALORIZACION:

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

Son buenas, crecientes. Por el vecindario y por la cercanía al mercado público cerca al centro de la ciudad donde viene creciendo un cordón de Edificios de Bodegas y locales.

3.8.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS MEJORAS EN DOS NIVELES O PISOS.

PRIMER PISO:

Taller de Desintegración de Vehículos denominado “Los Autos” parte de Vehículos y repuestos o Las mejoras de dos Pisos: se accede por la vía pública o calle 8 en medio vía pavimentada Lo cual cuenta con los siguientes espacios Arquitectónicos como:

Dentro de Inmueble se encuentran dos niveles o pisos que se comunican entre sí y unas mejoras en la parte posterior del lote de Terreno, lo cual consta de los siguientes espacios Arquitectónico:

- Una (1) oficina en la parte posterior del inmueble
- Un cuarto de repuestos
- Taller en el primer piso de repuestos
- Un (1) Baño de empleados.
- Escalera metálica de un tramo
- Portón metálico de entrada

La **SEGUNDO PISOS TALLER DE RESPUESTO**, tiene los siguientes espacios Arquitectónico;

- Huevo de la escalera
- Una placa de entrepiso de parte de repuestos de vehículos
- Columnas en concretos
- Cubiertas en canaletas en zinc

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

3.9.-EL PROCESO CONSTRUCTIVO: de la Mejoras de dos niveles o pisos, cuenta con el siguiente proceso constructivo como:

- cimiento ciclópeo de los muros.
- levantes de muros en ladrillos medianos y bloques ,
- viga de amarres,
- la cubierta en canaletas de zinc ,
- pañetado allanado y pulido en la oficina y cuarto ,
- carpintería en portón principal metálica de color verde
- piso en plantilla muy deteriorada de cemento y terreno natural
- el baño se encuentra enchapado con sus aparatos sanitarios completos.

Además tiene todos los accesorios eléctricos completos en regular estado

- Todos los sistemas de Alcantarillados y agua potable completo el día de la visita en contra a la señora; **EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO C.C. N° 36.555.159**, en el predio atendiendo el negocio, el cual me comento que ella tiene mucho tiempo viviendo y cuidando el cual me manifestó que esa era de sus padres y ella le hizo unas mejora que se encontraron el día de la visitas, del bien inmueble hace más de 11 años aproximadamente.

En término general las mejoras se encuentra en regular estado de conservación y se encuentra ocupado por la señora; **EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO C.C. N° 36.555.159**, que viene poseyendo de forma tranquila y pacífica e interrumpida

3.10.- ESTADO DE CONSERVACION: El Inmueble o taller de repuesto y parte de vehículos en dos pisos, 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.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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

3.11.- VESTUTEZ O EDAD DE LA CONSTRUCCION,

Según visita de los niveles o pisos (2) pisos se observa que están construida, en Levante de muros en ladrillos, pañetes allanados y pulidos, cubierta en canaletas de zinc, portón metálico, columnas, placa de



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

entrepiso y cuenta con todos los sistemas eléctricos y sanitarios completos un baño enchapado.

En término general las mejoras de dos (2) pisos, se encuentra en regular estado de conservación y se encuentra ocupada y poseedor, **EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO**, quien me atendió el día de la visita, y me comento que dicho inmueble tiene una edad aproximadamente entre 11 años y que viendo ocupándola sin interrupción alguna. Se nota o se palpa que existe unas mejoras hay mejoras en el inmueble realizadas muy reciente en sus acabados.

DESCRIPCION	VESTUZTEZ	CANTIDAD
Columnas	11 años	19 Und
Mejoras (Oficina y cuarto de repuestos)	10 años	22,00 mts2
Columnas del segundo piso	11 años	15,00Und
Construcción de placa de entrepisos	11 años	100,79mts2
Cubierta de canales de zinc y estructura en cerca de hierro	8 año	142,72mts2
Área de levante de muro	11 años	98,16 mts2
Levante de muro en ladrillos mediano	30 años	63,90 mts2
Un portón metálico de color verde de doble altura	11 años	24 mts2
Plantilla de cemento que se encontró en el lado izquierdo (Lado	30 año	9 mt2

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

Este del inmueble bastante desgastado por el uso del tiempo		
Un sobre nivel que se vio en el mismo lado de la plantilla el cual indica que había unas mejoras	30 años	3,50 ml

Cada uno de estas actividades descrita en el cuadro anterior se desarrollado en diferente época de acuerdo a los tipos de acabado en uso y el desgaste por el tiempo.

3.12-POSESION MATERIAL DE LAS MEJORAS EN ESTUDIO.

Las dos (2) Mejoras de dos niveles o pisos del cual trata esta demanda y de la cual se está rindiendo en este informe, me atendió la señor(a); los señora **EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO C.C. N° 36.555.159** Quien dijo ser la propietaria (Poseedora) dándome el acceso a esta, se procedió a hacer el recorrido, manifestándome el inmuebles objeto del litigio para su mejoramiento sobre la vivienda que ella ocupa, y que dichos Taller de Desintegración de Vehículos “Los Autos” viene poseyendo desde hace de 10 años de una forma tranquila y pacífica, y sin ninguna interrupción sobre la tenencia del mismo, además manifiesta que viene pagando los servicios públicos el cual se encuentran al día, como también los impuestos predial del inmueble.

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

Para sacar el metro cuadrado de terreno o Tierra utilizamos una encuesta con profesionales Avaluadores y personas del sector.



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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	\$ 150.000	Corpolonja de Colombia
2	Edgar Arguello	Correa	3008019650	\$ 140.000	Corpolonja de Colombia
3	Natasha Taylor	Conjunto Residencial Palma Real	3016240258	\$ 180.000	Miembro Lonja de Santa Marta
4	Francisco Riasco	Minuto de Dios	3145631324	\$ 135.000	Corpolonja de Colombia
5	Gilberto del Castillo	Urb.ciudadela 29 de julio casa n° 1 mza 59	3135276103	\$ 200.000	Corpolonja de Colombia
Valor promedio;				\$ 805.000 / 5 = \$ 161.000	

Para que me dé el promedio encuestados sumamos los valores, que nos arroja \$ **805.000** lo cual los dividimos por las cinco unidades encuestadas o personas, Profesionales y nos da \$ **161.000** pesos promedios actual (hoy) en el sector en estudio.

Venta por metro cuadrados (M2). Además a personas conocedoras del tema Inmobiliarios de la Ciudad de Santa Marta.

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

4.3- FORMULAS ESTADISITICAS (Artículo 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.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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.

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

X = Indica medida aritmética

= Signo que indica sumatoria

N = Número de casos estudiados

Xi = Valores obtenidos en la encuestas.

Datos

Precios \$ / M2 (\$000)

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

1-----	150.000
2-----	140.000
3-----	180.000
4-----	135.000
5-----	200.000

TOTAL-----\$ 805.000

PROMEDIO----- \$ 805.000 / 5 = \$ 161.000

El valor promedio de esta serie de datos es de \$ **161.000**. 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.

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

Datos	Precios \$M2	Desviación	(Desviación) ²
1-----	150.000-----	11.000-----	121.000.000
2-----	140.000-----	21.000-----	441.000.000



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

3-----	180.000	-----	19.000-----	361.000.000
4-----	135.000	-----	26.000-----	676.000.000
5-----	200.000	-----	39.000-----	1.521.000.000
	-----		-----	
TOTAL-----	805.000			3.120.000.000

PROMEDIO: 805.000 / 5 = 161.000

VARIANZA 3.120.000.000 / 5 = 624.000.000

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 = 624.000.000
S = 24.980

La desviación estándar es la raíz cuadrada de **624.000.000** y por lo tanto puede ser +/-

Desviación Estándar = +/- 24.980

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 fue **\$ 161.000**. La desviación Estándar es +/- **\$ 24.980**, lo anterior significa que el precio de ese metro cuadrado (M2) puede estar en un rango de:

\$ 161.000 - \$ 24.980 ----- \$ 161.000 + 24.980

Significa que el precio puede estar entre **\$ 136.020 ----- \$ 185.980**

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

Se optó un valor aproximado por metro cuadrados (M2). \$ **185.980**

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 = 24.980 / 185.980 x 100 = C.V. 013 %

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.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

5.-METODOS UTILIZADOS PARA EL INFORME PERICIAL.

1. método Comparativo del Mercado- La Media Aritmética.

5.1. Metodología de Valuación:

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:

Utilizamos el Método de Reposición estimando el valor del inmueble, nuevo, la edad del mismo, la vida útil y estado de conservación, la depreciación la calculamos con la tabla de Fito Corvini.

Consultando los valores en las revistas especializadas en la materia y con constructores de la localidad, estimamos el valor del metro cuadrado de construcción nueva, para estos tipos de proyectos, como la que estamos avaluando completamente terminada, es de \$ ----- (**Construcción nueva**) en promedio, para el caso que nos compete.

5.3.-ESTRUCTURA DE COSTOS DE CONSTRUCCION DEL TALLER DE DESINTEGRACION DE VEHICULOS “LOS AUTOS” EN VENTA (Ver Copia de la Revista SISPA).

AVALUAR EL COSTO DE CONSTRUCCION NUEVO. Un Taller de Desintegración de Vehículos “Los Autos” en dos pisos de estrato tres (3), consta de los siguientes espacios:

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

Taller de Dos pisos = Dos (2) Pisos.

Área de construcción de oficina, cuarto y baño piso = **22,00 mts²**

Edad actual = 11 Años

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

Vida Útil o Técnica = 70 años

Vida Actual / Vida técnica = $11/70 = 0,16$ con esta resultado entramos a la tabla de FITTO Y CORVINI, tenemos cuenta el estado de conservación regular. Necesita de reparaciones importante se califica 3.

Vida Actual / Vida Técnica: $11/70 = 0,16 * 100 = 16$, Nos vamos a la Tabla de FITTO CORVINI, con el estado 3, así obtenemos el valor: 25.70 %.

- 1.) Tipo de Construcción, estrato tres familiar, se halla la fuente de información para el trimestre (Octubre a diciembre 2023) revista especializada la Sisa medio el costo directo de \$ 977.559 para el trimestre (Octubre a Diciembre 2023).
- 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
Bodegas	1,40

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

- 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) = 1,0

TIPO DE CONSTRUCCION	COEFICIENTES DE AREA UTIL
Bodegas	0,95

- 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).

Resumiendo:

Costo Directo (Construcción): C.D. = \$ **977.559** MTS2

Multiplicador de Costos: M.C. = 1,40

Coeficiente de Área Útil (K) = 0,95

Valor Residual: (R) = 15%

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

$$V_n = \$ 977.559 * 1,40 / 0,95 = 1,47$$

$V_n = \$ 977.559 * 1,47 = \$ 1.437.011$ que es igual al costo total de reposición

$V_n: \$ 1.437.011 (1)$

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

Ahora calculamos el valor depreciado: (Vd.)

$$\text{Vd.} = \$ 1.437.011 * (1,00 - 0,15) = \$ 1.437.011 * 0,85 = \$ 1.221.460$$

Vd. \$ 1.221.460 (2)

Ahora calculamos la depreciación total (D), de la Tabla de FITTO CORVINI, obtuvimos 25,70 % así obtenemos los siguientes:

$$D = \$ 1.221.460 * 25,70 \% = \$ 313.915$$

D= \$ 313.915 (3)

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

$$\text{Vd.} = \$ 1.437.011 - \$ 313.915 = \$ 1.123.096$$

Vd. = \$ 1.123.096 (4)

Entonces calculamos el valor de la construcción por desgaste.

$$\text{Oficina y Cuarto de Repuestos y Baño} = 22,00 \text{ MTS}^2 * \$ 1.123.096 = \$ 24.708.112$$

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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

TIPO CONSTRUCCIÓN	MEJORAS DE DOS (2) PISOS	
VETUSTEZ	11	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD	16%	
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		\$977.559
% RESIDUO (Salvamento)	15%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini		25,70 %
VALOR M2 DEPRECIADO		\$ 1.123.096

6.- INVESTIGACION ECONOMICAS.

Durante la Investigación económica se utilizó el método de reposición para el Informe Pericial de las Mejoras.

6.1.-METODOS UTILIZADOS PARA EL INFORME PERICIAL.

6.2.-CALCULO DEL VALOR DEL LOTE DE TERRENO Y LA CONSTRUCCION:

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

Descripción	Lote/M2	const. / M2	Valor/ Unit.	Valor /Parcial
Lote de Terreno de menor extensión	142,71		\$ 185.980	\$ 26.541.206
Construcción de las mejoras (oficina, cuarto de repuestos y baño)		22,00	\$ 1.123.096	\$ 24.708.112
Construcción de columnas con zapatas (primer piso)		19,00	\$ 1.800.000	\$ 34.200.000
Construcción de columnas segundo piso		15,00	\$ 1.200.000	\$ 18.000.000
Área de placa de entrepiso en rieles y bloque vitrificado		100,79	\$ 150.000	\$ 15.118.400
Área de levante de muro en bloque doble altura lado derecho		98,16	\$ 35.000	\$ 3.435.600
Área de levante de muro en ladrillos lado derecho o lado Este		63,90	\$ 45.000	\$ 2.875.500
Área de cubierta y estructura metálica		142,72	\$ 40.000	\$ 5.708.800
Portón metálico doble altura de color verde con soporte lateral fijo a columnas		1,00	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000
EL VALOR MÁS PROBABLE DEL INMUEBLE DE UN				\$134.587.618

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

PISO EN EL BARRIO “EL PRADITO” DENTRO DEL CASCO URBANO SEGÚN NUMERO DE MATRICULAINMOBILIARIA 080-82436				
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

SON: CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L.

7.- CONCLUSION:

- La conclusión de este informe pericial y según me precepto por lo visto en la visita realizada al inmueble en estudio. En el inmueble se encontraron unas construcciones o mejoras que se tuvieron en cuenta para determinar el valor comercial a cada de las mejoras encontradas en el inmueble. La señora; **EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO**, el cual manifestó que viene poseyendo el inmueble en calidad de poseedor de forma tranquila, pacífica y sin ninguna interrupción, desde hace más de 11 años, la cual dice ser la propietaria poseedora de esta mejora, manifestando tener al día todos los servicios públicos y los impuestos prediales. El taller de venta de repuestos se determinó su valor comercial con todas sus anexidades el cual cada una de las actividades desarrolladas se encuentran dentro del el presupuesto de cantidades de obras, el inmueble o taller de repuesto, además se sacó el valor comercial del inmueble y nos dio un valor **de CIENTO TREINTA Y CUATROS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L (\$ 134.587.618)**, el gran total del bien inmueble en estudio.

Existen dos factores:

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

El Factor Desvalorizante, El Plan de Alcantarillado del sector.

El Factor valorizante. Se encuentran bien ubicado es medianero, es un sector, de un crecimiento en el renglón de la economía local dicha zona viene en crecimiento en el sector Inmobiliario. Por estar el lote frente de la vía o calle 8 en medio y cerca del mercado público.

En estos momentos se encuentran posicionado viviendas de un y dos pisos, una actividad comerciales como Restaurantes, locales comerciales, tiendas de barrios además se pudo establecer el valor comercial del Inmueble utilizando el método Media Aritmética y el método comparativo de mercado en el sector. Abre una alternativa para la valoración plena del sector a proyecto habitacional.

el valor por metro cuadrado se estimó haciendo un estudio con Profesionales concedores del mercado inmobiliario y venta realizada por propietarios de predio 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 lo estimamos en **\$185.980** por metros Cuadrados (M2), utilizando el método valuatorio como la media Aritmética en este caso en particular para demostrar dicho valor de la Tierra o terreno donde se ubica el Inmueble en estudio.

Además se utilizó el método de Reposición para la construcción de la Mejoras los cuales nos arrojó la cifra de **\$ 1.123.096** por metros cuadrados de construcción.

Utilizando los dos métodos más usuales como la media Aritmética y el de Reposición). Como se puede observar en el plano Arquitectónico levantado con cinta métrica, como medio de medición.

El Lote de mayor extensión, aparece registrado en la Oficina del (IGAC) con número N° **01-01-061-0005-000**, y certificado de libertad y tradición en el documento que se aportó aparece la señor(a); **ROSALBA OCHOA DE SOSA**, como propietaria del derecho,

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

8.- CERTIFICACION DEL DICTAMEN.

- No tengo interés presente ni futuro del inmueble en cuestión
- Este reporte de Dictamen, 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.

9.-ANEXOS:

- HOJA DE PRESENTACION
- DICTAMEN DEL AVALUO.
- ESTUDIO FOTOGRAFICOS DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES O PISOS
- PLANO ARQUITECTONICO DEL TALLER DESINTEGRACION DE VEHICULOS "LOS AUTOS"
- 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
- REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA).
- EXPERIENCIA LABORAL DE LOS PROYECTOS QUE HE INTERVENIDOS
- EXPERIENCIA EN LOS PROCESOS QUE HE INTERVENIDOS EN LA RAMA JUDICIAL.

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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

Registra Abierto de Avaluadores (RAA).

AVAL-12.552.184

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO



**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

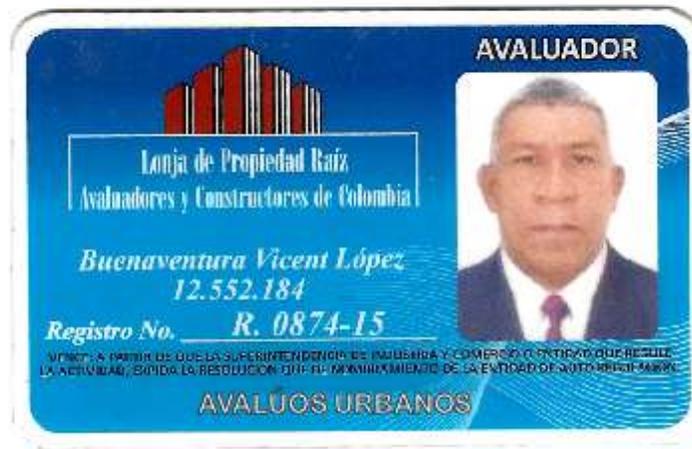
buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO





BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES

Otorga certificado en competencias laborales a:

PA-000086-17



ISO/IEC 17024:2012
16-OCF-001

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

CE-F-026

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO



buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 - 85 Manzanara - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO



buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO



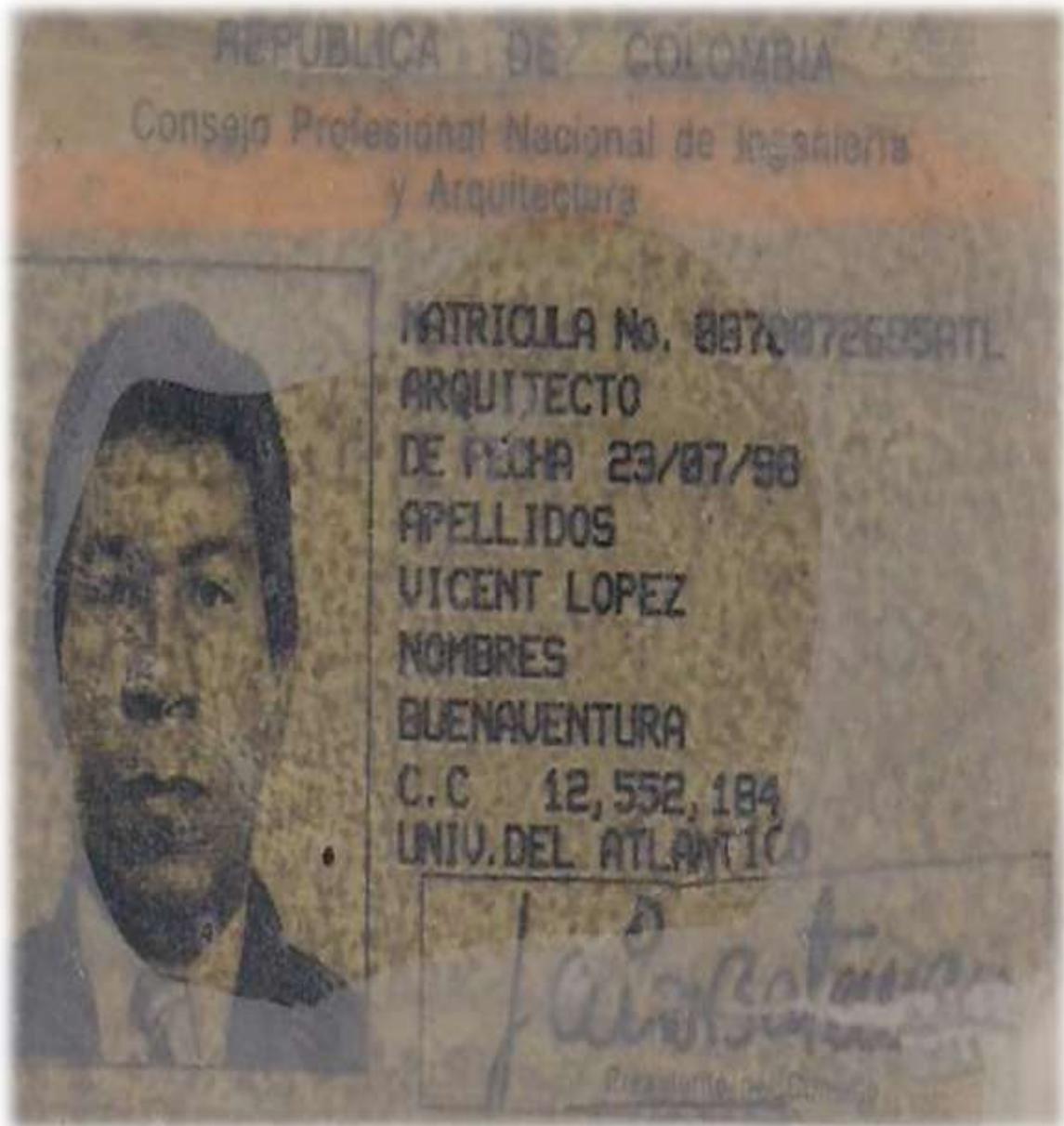
buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 - 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. Nº - 08700-72695 ATLANTICO



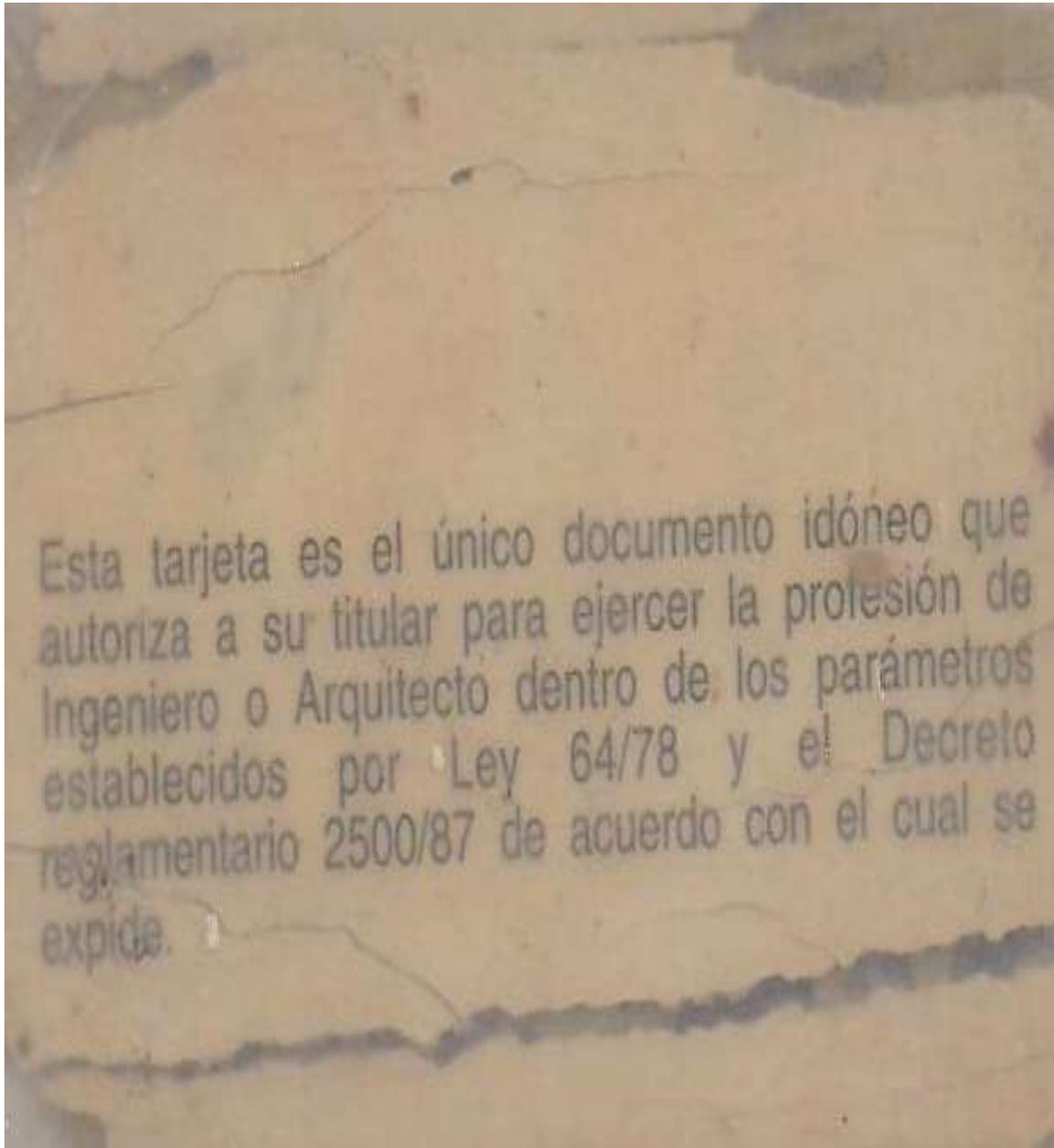
buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO



buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO



buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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 (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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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 (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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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 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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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: 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**

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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 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 Altillo 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 **Altillo** 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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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**

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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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, Parquaderos, 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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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° 080700-72695 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 2019., además doy fe a cada una de las documentaciones que aquí aportada son copia de los originales.

JUZGADO	REFERERENCIA	FECHA
JUEZ OCTAVO (8) ADMINISTRATI VO	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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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
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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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
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: IGLESIA CONCILIO DE IGLESIAS EVANGELICAS DIOS ES AMOR: EN CONTRA DE LOS QUERELLADOS: PERSONAS INDETERMINADAS.	Diciembre / 2018
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno.	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	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 QUERELLA POLICIVA DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA POSESION POR PERTURBACION A LA SERVIDUMBRE, PEATONAL Y VEHICULAR: INSTAURADA POR LOS 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	Julio 12 / 2018
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE	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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

GUACHACA.		
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 GUTIERREZ Y NUBIA LOPEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS	Agosto 21 / 2018
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 4 ^a CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA	REFERENCIA: PROCESO VERBAL DIVISORIO DEMANDANTE: ANA MARQUEZ BARBOSA DEMANDADO: EBERTO JIMENEZ CANTILLO	

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

	Radicado: 2019- 253	
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA	Asunto: Respuesta al Requerimiento del traslado del auto de 15 de agosto de 2019	agosto 20 / 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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE DEMANDANTE 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

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

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
----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

	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 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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVÁLUOS EN GENERAL M&T PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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. Avaluáis Comerciales

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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
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 Valuatoria 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 Valuatoria 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 Valuatoria 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 Valuatoria y el servicio de Avalúos
NORMATIVIDAD IGAC .-2006	Presentación de Avalúos – Tipo de letra ARIAL tamaño.
RESOLUCION 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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

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

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

DISEÑOS, CONSTRUCCIONES AVALUOS EN GENERAL MAT PROF. N° - 08700-72695 ATLANTICO

buenaventura_vicent@hotmail.com

Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 302-373-1117



INFORME PERICIAL URBANO DE UN LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS, EN DOS NIVELES O PISOS UBICADO EN EL BARRIO "EL PRADITO" DEL DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA DPTO - MAGDALENA Y REPUBLICA DE COLOMBIA



SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

CIUDAD	SANTA MARTA		
POSEEDORA	EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO		
DIRECCION	CALLE 8 N° 11-86 BARRIO EL PRADITO	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
OBJETO	PRESCRIPCION ADQUISITIVO DE DOMINIO	MAT INMOBILIARIA N° 080-82436	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12.552.184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE UN PREDIO O LOTE DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS DE UN PISOS Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 2

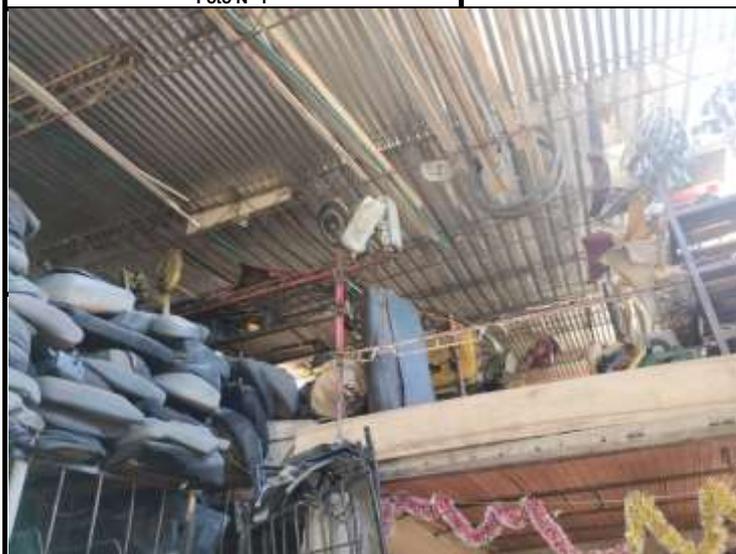


Foto N° 3



Foto N° 4

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



INFORME PERICIAL URBANO DE UN LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS, EN DOS NIVELES O PISOS UBICADO EN EL BARRIO "EL PRADITO" DEL DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA DPTO - MAGDALENA Y REPUBLICA DE COLOMBIA



CIUDAD	SANTA MARTA		
POSEEDORA	EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO		
DIRECCION	CALLE 8 N° 11-86 BARRIO EL PRADITO	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
OBJETO	PRESCRIPCION ADQUISITIVO DE DOMINIO	MAT INMOBILIARIA N° 080-82436	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O.C.C.	12.552.184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE UN PREDIO O LOTE DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS DE DOS NIVELES O PISO Y SU ENTORNO



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



INFORME PERICIAL URBANO DE UN LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS, EN DOS NIVELES O PISOS UBICADO EN EL BARRIO "EL PRADITO" DEL DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA DPTO - MAGDALENA Y REPUBLICA DE COLOMBIA



CIUDAD	SANTA MARTA		
POSEEDORA	EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO		
DIRECCION	CALLE 8 N° 11-86 BARRIO EL PRADITO	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
OBJETO	PRESCRIPCION ADQUISITIVO DE DOMINIO	MAT INMOBILIARIA N° 080-82436	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12.552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE UN PREDIO O LOTE DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS DE DOS NIVELES O PISOS Y SU ENTORNO



Foto N° 1



Foto N° 2



Foto N° 3



Foto N° 4

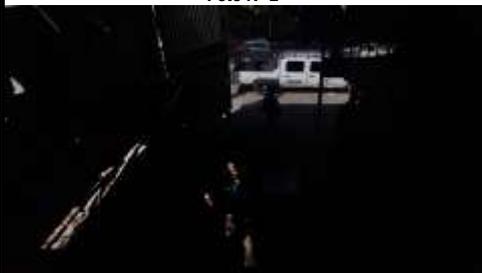


Foto N° 5



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 URBANO DE UN LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS, EN DOS NIVELES O PISOS UBICADO EN EL BARRIO "EL PRADITO" DEL DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA DPTO - MAGDALENA Y REPUBLICA DE COLOMBIA



CIUDAD	SANTA MARTA		
POSEEDORA	EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO		
DIRECCION	CALLE 8 N° 11-86 BARRIO EL PRADITO	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
OBJETO	PRESCRIPCION ADQUISITIVO DE DOMINIO	MAT INMOBILIARIA N° 080-82436	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12.552.184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE UN PREDIO O LOTE DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS DE DOS NIVELES O PISOS 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

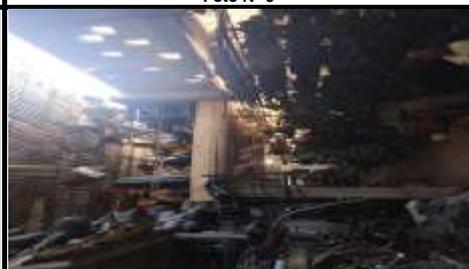


Foto N° 12

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



INFORME PERICIAL URBANO DE UN LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS, EN DOS NIVELES O PISOS UBICADO EN EL BARRIO "EL PRADITO" DEL DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA DPTO - MAGDALENA Y REPUBLICA DE COLOMBIA



CIUDAD	SANTA MARTA		
POSEEDORA	EDELMIRA ESTHER PACHECO PACHECO		
DIRECCION	CALLE 8 N° 11-86 BARRIO EL PRADITO	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)	
OBJETO	PRESCRIPCION ADQUISITIVO DE DOMINIO	MAT INMOBILIARIA N° 080-82436	
ARQUITECTO	BUENAVENTURA VICENT LOPEZ	NIT O C.C.	12.552,184 MAT, PROF, N° 0800-700-72695 ATLCO

REGISTRO FOTOGRAFICOS DE UN PREDIO O LOTE DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS DE DOS NIVELES O PISOS Y SU ENTORNO



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