RAIMUNDO REDONDO MOLINA
Abogado

Señor(a)
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR (CESAR).
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL Y PERSONAL DE BANCO SERFINANZA contra ALCIDES RAFAEL ARREGOCES ATENCIO Y LAYDELINA BARROS DE ARREGOCES.
Rad. No. 20001 – 40 – 03 – 007 – 2018 – 00383 – 00.

RAIMUNDO REDONDO MOLINA, conocido de auto en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, concurro ante su digno Despacho, a fin de aportar avalúo por valor de **SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TRES MIL PESOS M.L. ($677.703.000,oo), practicados por el perito avaluador JOSE MANUEL SALES PUCCINI, miembro de La Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla**, al inmueble aquí embargado y secuestrado de propiedad de la señora LAYDELINA BARROS DE ARREGOCES, el cual se localiza en la Carrera 6 No. 11 – 65, Barrio Novalito, de la ciudad de Valledupar (Cesar), y distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 190 – 6056, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (Cesar).

El anterior avalúo practicado por **el perito Arquitecto JOSE MANUEL SALES PUCCINI, miembro de La Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla**, tiene como objeto demostrar, que el avalúo catastral del predio atrás referenciado, no es idóneo para establecer el precio real del bien, toda vez que incrementados en un 50%, daría como resultado un avalúo por valor de QUINIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS M.L. ($570.633.000,oo), para el inmueble de Matricula Inmobiliaria No. 190 – 6056, de conformidad con el Artículo 444 del Código de General del Proceso.

Por lo anterior solicito al señor(a) Juez, se sirva dar traslado, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 228 del Código General del Proceso, al avalúo realizado por el perito Arquitecto JOSE MANUEL SALES PUCCINI, miembro de La Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla, con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el Numeral 4º del Artículo 444 del del Código General del Proceso.

Calle 15 No. 14- 34, Oficina 204, Edifico Grancolombiana, Piso 2
Teléfono: 589 87 18; Celular: 316 472 0012 - 312 623 0498
E – Mail: raimundo@redondoasociados.com
Valledupar – Cesar

RAIMUNDO REDONDO MOLINA
Abogado

ANEXOS

1. Certificado Catastral del predio distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 190 – 6056, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, del predio objeto del avalúo, el cual aparece con un avalúo catastral para el año 2021, de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS M.L. ($380.422.000,oo).

2. Avalúo del inmueble de Matricula 190 – 6056, realizado por el perito Arquitecto JOSE MANUEL SALES PUCCINI, miembro de La Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla, con Registro Nacional de Avaluador ONAC 1694, No. Aval 72133942, el cual consta de cuarenta y cuatro (44) folios.

Del señor(a) Juez,
Valledupar, Septiembre 29 de 2021.

RAIMUNDO REDONDO MOLINA
C.C. No. 8.744.085 de Barranquilla
T.P. No. 51.194 del C. S. J.

Calle 15 No. 14- 34, Oficina 204, Edifico Grancolombiana, Piso 2
Teléfono: 589 87 18; Celular: 316 472 0012 - 312 623 0498
E – Mail: raimundo@redondoasociados.com
Valledupar – Cesar

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro es de todos — Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 1970-351905-79767-0
FECHA: 28/9/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: LAIDELINA BARROS ARREGOCES identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 26934822 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FISICA
DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:1-VALLEDUPAR
NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0040-0011-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0040-0011-000
DIRECCIÓN:K 6 11 65
MATRÍCULA:190-6056
ÁREA TERRENO:0 Ha 664.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:137.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:$ 380,422,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LAIDELINA BARROS ARREGOCES	CÉDULA DE CIUDADANÍA	26934822
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	1

El presente certificado se expide para **INTERESADO.**

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogota, Barranquilla, Cali, Medellin, los municipio de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO),El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolivar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

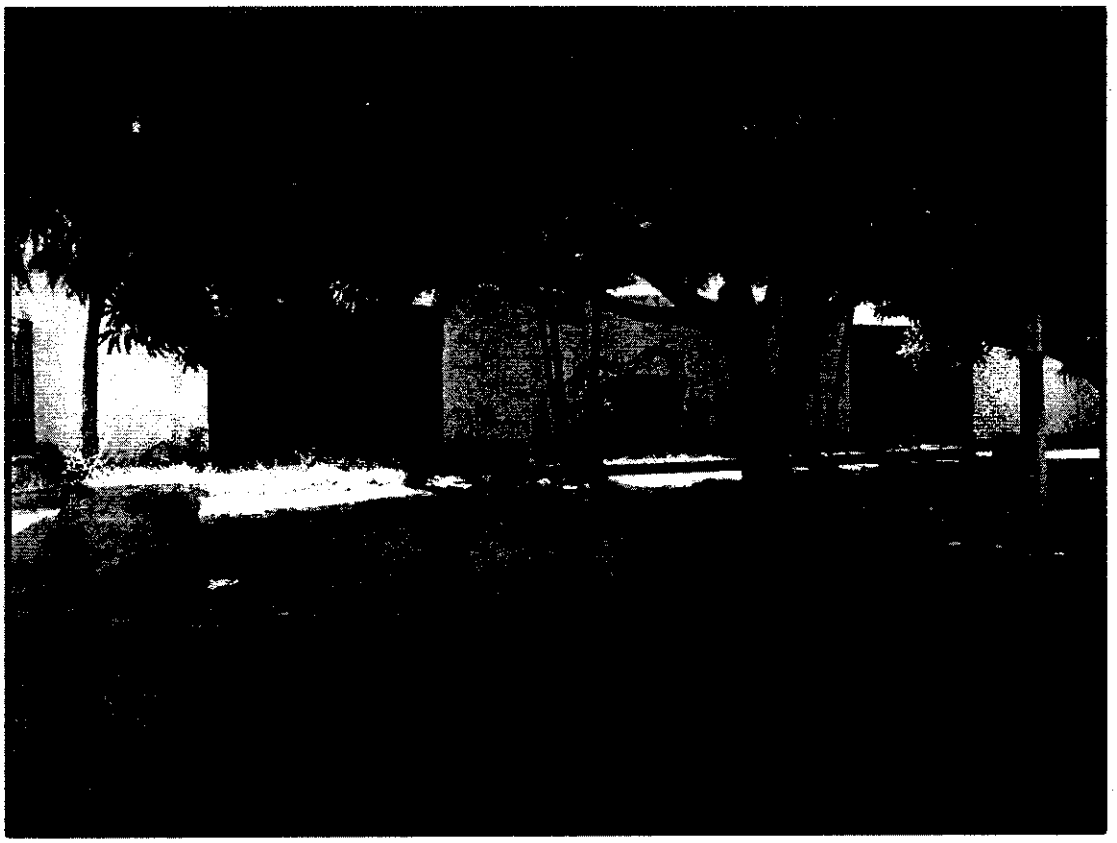
https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

IGAC

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

AVALÚO COMERCIAL
Carrera 6 #11 – 65
Br. Novalito
Valledupar (Cesar)



BARRANQUILLA, AGOSTO 31 DE 2021

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE	:	**SERFINANZA S.A.**
CIUDAD	:	**VALLEDUPAR**
DIRECCION	:	**CARRERA 6 #11 – 65**
TIPO DE INMUEBLE	:	**CASA DE UN PISO, ACONDICIONADA PARA USO COMERCIAL**
FECHA	:	**AGOSTO 31 DE 2021**

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

1. INFORMACION GENERAL

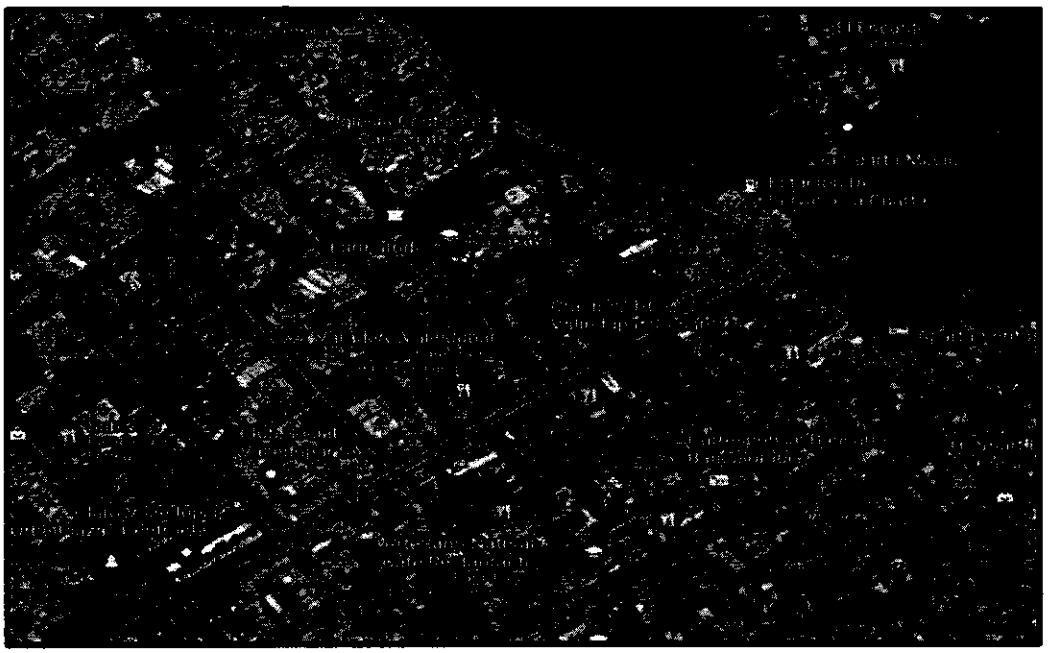
1.1 DIRECCIÓN	:	Carrera 6 #11 – 65
1.2 TIPO DE INMUEBLE	:	Vivienda de Un Piso, acondicionada para Uso Comercial
1.3 URBANIZACION	:	Novalito
1.4 CIUDAD	:	Valledupar
1.5 DEPARTAMENTO	:	Cesar
1.6 PROPIETARIOS	:	LAIDELINA BARROS DE ARREGOCES
1.7 FECHA DE INSPECCIÓN	:	08 de Agosto de 2021
1.8 ENCARGO VALUATORIO	:	Estimar el valor comercial de mercado a la fecha, del bien avaluado, para fines crediticios con la entidad bancaria.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2 Decreto 1420 de 1.998).

1.9 DESTINATARIO DE LA VALUACION	:	LAIDELINA BARROS DE ARREGOCES
1.10 MARCO JURIDICO	:	El marco legal para la valuación de acuerdo con el objeto y alcance contemplado en la solicitud, es la ley del avaluador 1673 del 19 de Julio de 2013 y su decreto reglamentario 556, las normas técnicas sectoriales NTS 03 y NTS 04.
1.11 DESTINO (USO)	:	Comercial.
1.12 CLASE (NUEVO O USADO)	:	Usado.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

2. ESPECIFICACIONES DEL SECTOR



2.1 SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas natural, aseo público, alumbrado público y vigilancia.

2.2 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO: El inmueble tiene todos los servicios públicos del sector.

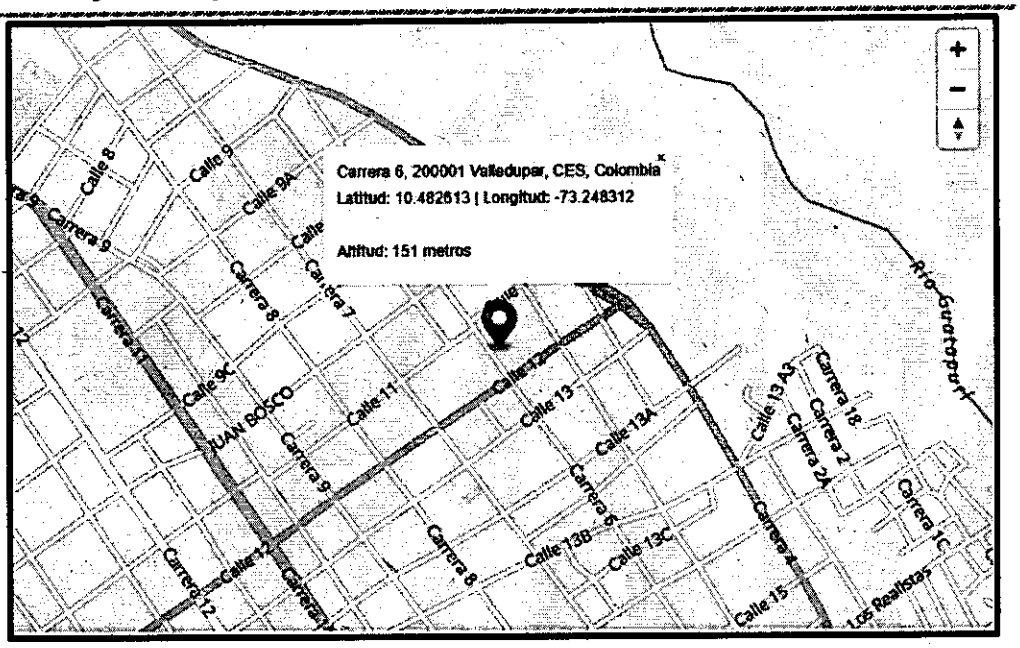
2.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: El sector donde se localiza el inmueble cuenta con bordillos, andenes en concreto, parques, separador vial, alumbrado en postería de cemento con luminarias. Equipamiento comunal completo y en buen estado.

2.4 TRANSPORTE PUBLICO: El transporte público es suficiente y con bastante regularidad. Por la Carreras 4 y 9 y la Calle 12, circulan rutas de transporte urbano, taxis y colectivos que recorren a la ciudad de Valledupar.

2.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR: La actividad edificadora en el sector es moderada. Durante la visita se observó la construcción de nuevos edificios de apartamentos en el sector.

2.6 USO PREDOMINANTE EN LA ZONA: En el sector donde se localiza el inmueble en estudio predomina el uso residencial, con presencia de los usos comercial e institucional.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla



2.7 LOCALIZACION SATELITAL: N 10°28'57.41" W 73°14'53.92"

2.8 ESTRATO EN EL SECTOR: De acuerdo con la información consignada en la base de datos de la Alcaldía de Valledupar (Secretaria de Hacienda – Oficina de Impuesto Predial), el predio está ubicado en un sector clasificado como ESTRATO CINCO (5) MEDIO ALTO.

Referencia Catastral:	01-01-00-00-0040-0011-0-00-00-0000
Avaluo:	$380.422.000
Dirección:	K 6 11 65
Área Terreno:	664
Clase:	URBANO
Estrato:	5 MEDIO ALTO
Estado:	Activo

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

Referencia Anterior:	01-01-0040-0011-000
Propietario:	LAIDELINA BARROS ARREGOCES .
Dirección Notificación:	CL 12 5 68 BRR NOVALITO
Área Construida:	137
Destino:	HABITACIONAL
Uso Suelo:	No Definido

Fuente: https://taxation-valledupar.gobiernoit.com/ords

2.9 URBANISMO:

- Calles: Las calles son vehiculares, pavimentadas y en buen estado.
- Andenes: Plantilla concreto.
- Alumbrado: Postería en concreto y luminarias halógenas
- Bordillos: Los bordillos son de concreto y están en buen estado.
- Ambiente: Caluroso.
- Dotacionales: Cuenta con equipamiento comunal completo.

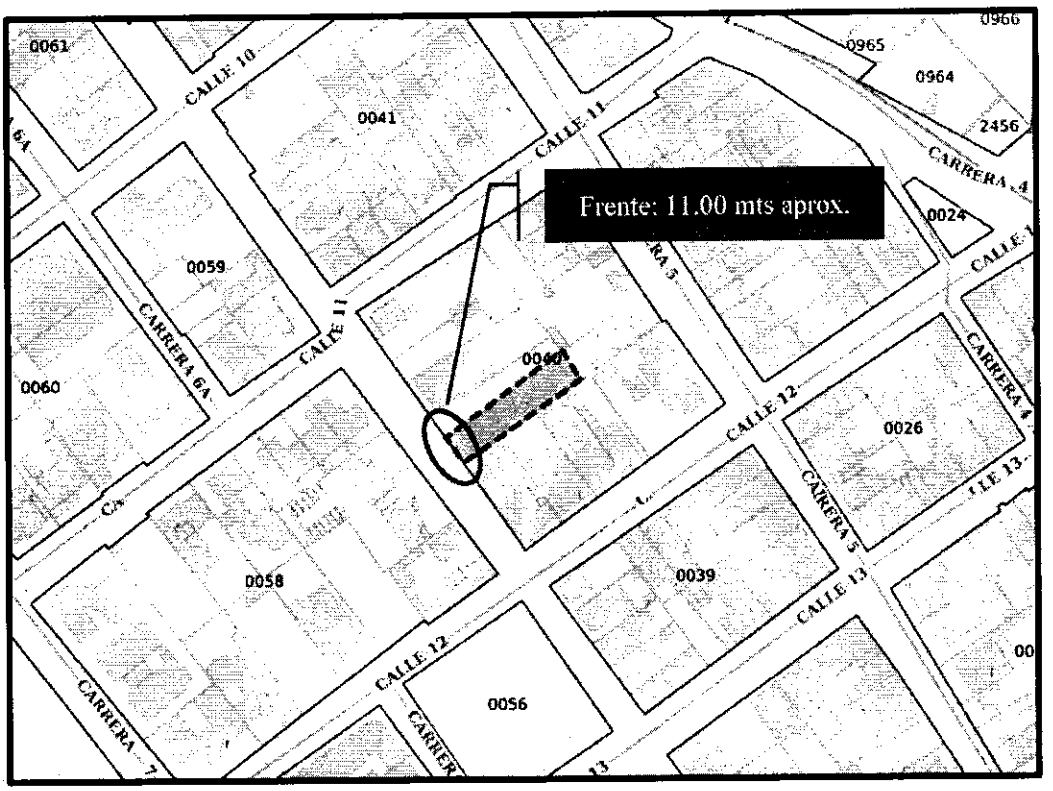
2.10 DENSIDAD POBLACION DEL SECTOR: La densidad poblacional en el sector es Media.

2.11 TIPO DE CONSTRUCCION: En el sector encontramos construcciones de uno, dos y hasta doce pisos para uso residencial, en menor intensidad locales comerciales.

2.12 VIAS DE ACCESO Y ESTADO: Las vías de acceso al inmueble son la Carrera 6 y las Calles 11 y 12. Las cuales se encuentran construidas en concreto y están en buen estado.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

3. INFORMACIÓN DEL TERRENO



Construcción 1	
Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Puntaje:	35
Área Construida:	114 m2
Uso Construcción:	1-VIVIENDA HASTA 3 PISOS

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

Construcción 2	
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Puntaje:	40
Área Construida:	23 m2
Uso Construcción:	21-KIOSCOS

Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

3.1 IDENTIFICACIÓN: El lote terreno objeto del presente estudio se identifica con el número #11 – 65, de la Carrera 6, de la nomenclatura asignada a la ciudad de Valledupar (Atl.).

3.2 TOPOGRAFIA: Sensiblemente plano.

3.3 UBICACIÓN: El inmueble en estudio es un predio medianero, con frente sobre la carrera 6, entre las calles 11 y 12, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Valledupar (Cesar).

3.4 MEDIDAS, CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO: **NORTE**, con propiedad de la señora Alba Parodi de Britto; **ORIENTE**, con Manuel José Vega Hinojosa; **SUR**, con los señores Aristides López Guerra, Carlos A. Parejo, Edith Rojas de Gloria y Alcides Arregoces y por el **OCCIDENTE**, con la carrera 6A.74-44 Valledupar.

Área de terreno: **669.00 M2**

NOTA: *La medida de los linderos del terreno no aparecen registrados en el certificado de tradición y libertad y escritura, suministrados. De acuerdo con medidas en sitio el linderos de frente, sobre la calle 6, mide 11.00 mts, y el fondo 13.30 mts, los linderos laterales 52.55 mts aproximadamente. La página del IGAC muestra también una medida aproximada de frente, sobre la calle 6, de 11.00 mts aproximados*.

Esta oficina no se hace responsable de diferencias que se presenten entre lo encontrado en sitio y lo registrado en títulos de propiedad no suministrados a esta oficina.

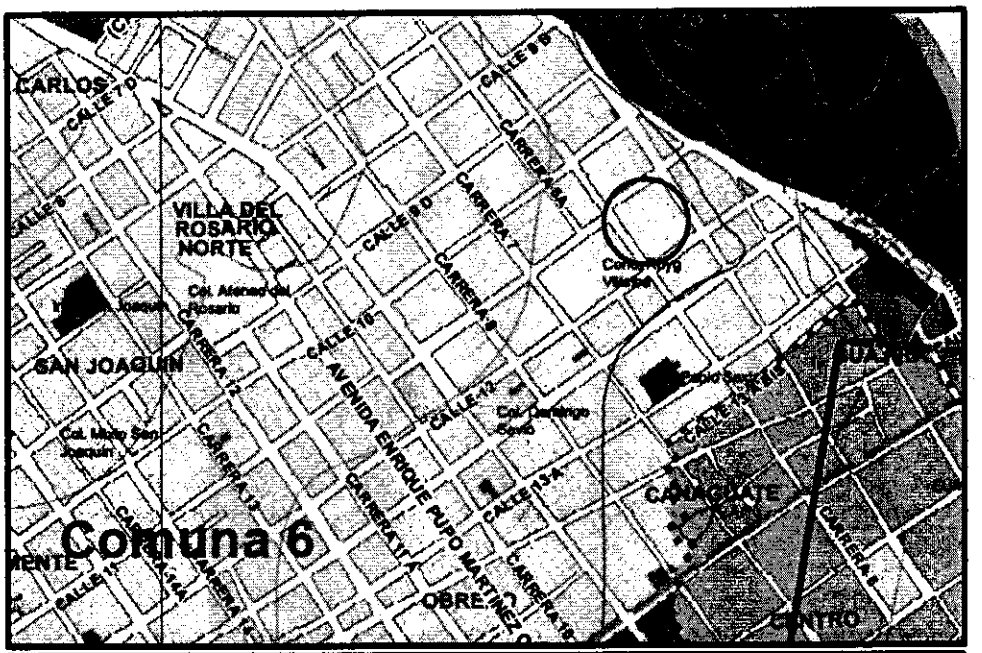
3.5 FORMA GEOMÉTRICA: Regular – Rectangular.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

4. NORMA URBANA DE LA ZONA:

4.1 USOS DEL SUELO: Según el POT de la ciudad de Valledupar (Acuerdo 011 de 05 de Junio de 2015), el predio se encuentra clasificado como:

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Renovación Reactivación 1 (TRA-1)



MAPA DE TRATAMIENTOS				
TRATAMIENTO	CATEGORIA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)
CONSOLIDACIÓN	Consolidación Urbana	TC-1		986,17
	Consolidación Recup. Espacio Público	TC-2		221,79
RENOVACIÓN	Renovación Reactivación 1	TRA-1		315,16
	Renovación Reactivación 2	TRA-2		184,01
	Renovación Reactivación 3	TRA-3		89,66
CONSERVACIÓN	Conservación Grupo Urbano	TCo-1		25,84
	Conservación Grupo Arquitectonico	TCo-2		1,46
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Mejoramiento Integral Complementario	TMI-1		216,26
	Mejoramiento Integral Reordenación	TMI-2		206,47
	Mejoramiento Integral Regularización	TMI-3		109,35
DESARROLLO	Desarrollo	TD		3417,71

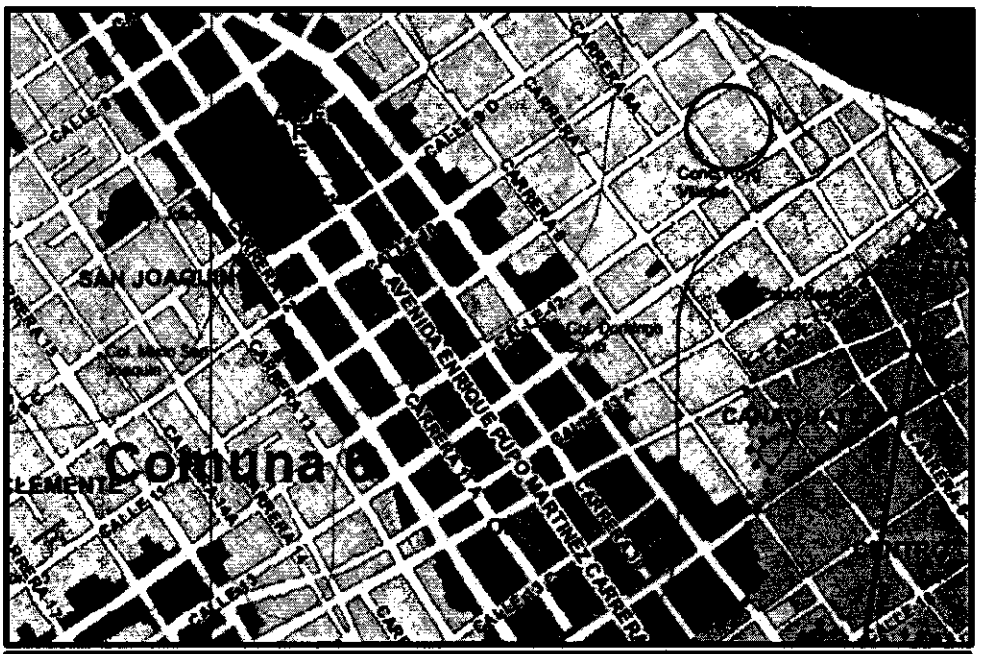
CONTIENE:

FORM-URB-10
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARCHIVO:	FECHA:
FORM-URB-10.MXD	5 DE JUNIO DE 2015
ESCALA:	**PLANO:**
1:15.500	10

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

AREAS DE ACTIVIDAD: Residencial Neta



MAPA DE AREAS DE ACTIVIDAD

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)
RESIDENCIAL	Residencial neta	R-1		1741,51
	Residencial con comercio y servicios	R-2		1099,06
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3		348,55
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-1		20,32
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2		183,86
	Comercial y de servicios urbanos	C-3		161,81
DOTACIONAL	Dotacional o institucional	D		686,09
MULTIPLE	Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana	M-1		1640,87
	Múltiple de grandes establecimientos	M-2		180,75
CENTRO HISTORICO	Centro histórico	CH		25,94

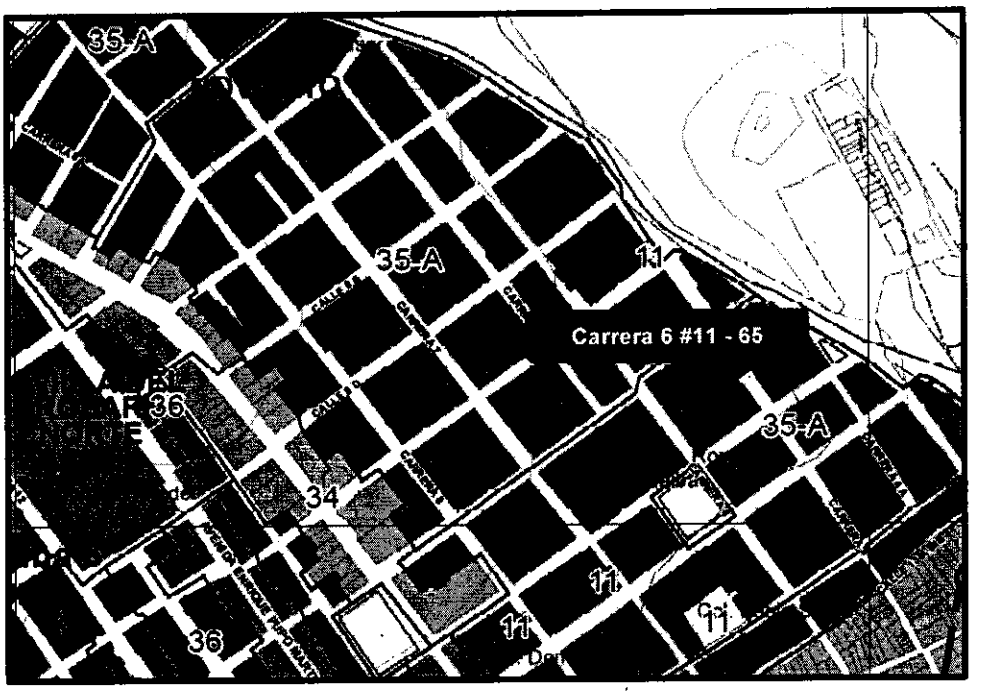
CONTIENE:

FORM-URB-09
ÁREAS DE ACTIVIDAD

ARCHIVO:	FECHA:
FORM-URB-09.MXD	5 DE JUNIO DE 2015
ESCALA:	**PLANO:**
1:15.500	09

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

EDIFICABILIDAD - FICHA NORMATIVA COMUNA 6



EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD			
SECTOR	**35 - A**		
TRATAMIENTO	Renovacipón, Reactivación 1		
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial 1		
FRENTES	Frente < 20 mts	Frente >= 20 mts y < 30 mts	Frente >= 30 mts
INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	0,50	0,50	0,50
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO	1,50	4,50	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (No. PISOS)	3	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA		
OBSERVACIONES			

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

AISLAMIENTOS

ALTURA DE EDIFICACIONES	Aislamientos	
	Lateral (m)	Posterior (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	8,00

ANTEJARDINES

ANTEJARDINES		VOLADIZOS	
CLASIFICACIÓN	DIMENSIÓN	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)
Vias de la red vial Arterial	5	1,5	0,80
Vias de la red vial Intermedia	5	1,2	0,80
Vias de la red vial Local	3	1,0	No se permite
Vias Peatonales	-	No se permite	No se permite

Fuente: Ficha Normativa Comuna 6 (FN-C6) – Plano 06. Plan de Ordenamiento Territorial De Valledupar (Acuerdo 011 de 05 de Junio de 2015).

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

5. CONSTRUCCIONES:

5.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: Vivienda de un piso, adecuada para uso Comercial con construcciones anexas.

5.2 ASPECTO TÉCNICO: Construcción de un piso con cimentación en concreto, muro en bloque de cemento y cubierta de asbesto cemento. Kiosco de palma con pisos en gres y cubierta con lamina ondulada de asbesto-cemento sobre estructura de madera.

DISTRIDUCIÓN: Terraza, salón, oficina, hall de circulación, dos cabinas de grabación, un baño, patio, kiosco y área cubierta labores.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: La construcción se encuentra en buen estado de conservación.

ÁREA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL: 82.27 M2
ÁREA KIOSCO: 27.95 M2
ÁREA CUBIERTA: 30.00 M2

NOTA: Estas medidas fueron realizadas en sitio y son aproximadas.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

ACABADOS GENERALES:

Altura	:	2,40 MTS aproximadamente.
Acabado pisos	:	Cerámica, gres y madera.
Cielo raso	:	Machimbre.
Estructura	:	Concreto y muro de carga.
Muros	:	En block, acabados en pintura sobre pañete y estuco.
Cubierta	:	Lámina ondulada de asbesto-cemento.
Ventanas	:	Aluminio con vidrio.
Puertas	:	Aluminio con vidrio y portones metálicos en entrada principal.
Edad de construcción	:	45 años aproximadamente.
Factores depreciantes	:	Ninguno.

6. DATOS JURIDICOS:

Especificaciones	:	0101 - Compraventa
Escritura Pública	:	#1263 de 30 de Agosto de 1976, Notara Única de Valledupar.
Propiedad Horizontal	:	No registra.
Matricula	:	#190-6056
Referencia Catastral	:	#20001-01-01-0040-0011-000.
Documentos observados	:	Certificado de Tradición y Libertad #190-6056 del 30 de Julio de 2021.

OBSERVACIONES: Este informe no se constituye en un estudio jurídico de los títulos, asumimos la veracidad de estos y no nos hacemos responsables por cualquier inexactitud que se presente

7. COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE (Posibilidades y tiempo estimado): Teniendo en cuenta la situación actual de confinamiento que vive el país, producto de la epidemia COVID-19, el mercado inmobiliario, por averiguaciones realizadas en las principales inmobiliarias de la ciudad, al igual con la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla se observa una disminución en negociaciones de inmuebles y sobre ofertas, por lo tanto se prevé incertidumbre en la comercialización.

8. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: Por lo descrito en el punto anterior, los inmuebles también verán afectada la valorización, mientras pasa esta situación.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

9. **TIEMPO DE DESOCUPACION DEL INMUEBLE:** El predio actualmente está ocupado.

10. **ANEXOS:** Documentos aportados.

11. **SUSTENTACIÓN:**

- Encargo específico: Estimar el valor razonable a la fecha del inmueble avaluado.

- Métodos Aplicados: Técnica Residual y Enfoque del Costo.

- Base de Valor: El avalúo se refiere a la determinación del valor de mercado, definido en las Normas Internacionales de Valuación 2017. "30.1 El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o un pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción."

- Valuadores
  José Alberto Ponce Caballero: Administrador de empresas, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8682452, Registro Nacional de Avaluadores RNA, acreditado por ONAC 1483, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

  José M. Sales Puccini: Ingeniero Civil, Matrícula Profesional No. No.08202-28555 del Atlántico, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72133942, Registro Nacional de Avaluadores RNA®, acreditado por ONAC 1694. Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

- Limitaciones y restricciones
  El presente Informe de Avalúo se refiere únicamente a las propiedades descritas y plenamente identificadas en este informe y solo es válido en su impresión original, sin tachones ni enmendaduras, firmado por el valuador.

  El presente Informe de Avalúo no fue solicitado ni se elaboró con fines judiciales, por lo que no es un dictamen pericial y no está autorizado su aporte como prueba en un proceso jurídico.

  La utilización de este Informe de Avalúo está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado.

  El alcance del presente Informe de Avalúo está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido en su contenido de manera clara en los ítems correspondientes.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

- Responsabilidad Del Valuador
  Los Valuadores no serán responsables por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada o al título legal de la misma.

  Los Valuadores asumen que la documentación recibida es legítima y que los datos en ella consignados son ciertos.

  Los Valuadores no entregarán información sobre esta valuación a nadie distinto de la persona que lo solicitó y solo lo harán con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la información sea solicitado por una autoridad competente.

- Vigencia del Avalúo
  Por tratarse de condiciones de incertidumbre y cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá vigencia específica, debido a que ésta depende que las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan, y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descritas en el mercado es bastante alta. Se recomienda mantener una revisión frecuente de la tasación de acuerdo a los cambios que se puedan ir presentando en el mercado inmobiliario.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

12. VALOR RAZONABLE:

ITEM	AREA m2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	669,00	$854.651	$571.761.550
Construcción GLOBAL			$105.941.450
VALOR TOTAL			**$677.703.000**
VALOR FINAL ADOPTADO			**$677.703.000**

Son: SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TRES MIL PESOS COLOMBIANOS M/L.

NOTA: Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.

Fue un placer servirle,

ATENTAMENTE

JOSE MANUEL SALES P.
VALUADOR RNA1694
RAA 72133942

Ing. JOSÉ M. SALES PUCCINI
PERITO VALUADOR
R.N.A. 1694 1483
R.A.A.-AVAL72133942

Adm. JOSE ALBERTO PONCE
PERITO VALUADOR
R.N.A. 1483
R.A.A.-AVAL8682452

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

13. DESARROLLAR LOS CÁLCULOS PARA LA DEFINICIÓN DEL VALOR FINAL DEL AVALUO:

ANALISIS – ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

COMPARATIVO DE MERCADO:

Durante la visita se realizó un recorrido en el sector en busca de lotes de terreno en venta, encontrando un solo dato de mercado. Se contactó al señor Salvador Yanis de Grupo Inmobiliario Link S.A.S. con número de teléfono 3154624078, que ofréce lote de 427 M2 por valor de $427.000.000, valor de M2 $1.000.000.
Debido a la escasa oferta de lotes disponibles para la venta se opta por aplicar el Método (técnica) Residual descrito a continuación.

ANÁLISIS RESIDUAL:

Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 14°.- Método (Técnica) Residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Fuente: Resolución Número 620 de 2008 (23 Septiembre 2008). Expedida por el Instituto Agustín Codazzi.

Para la aplicación de la técnica residual en el predio avaluado, se tuvo en cuenta el desarrollo hipotético de un proyecto viable, ajustado a la normatividad vigente en el POT de Valledupar. Se propuso la construcción de un edificio de apartamentos de tres pisos con zona de parqueaderos.

DESARROLLO DEL PROYECTO - EDIFICIO DE APTOS DE TRES PISOS

I. Índice De Ocupación Edificio

De acuerdo con el POT de Valledupar para un lote con un FRENTE de longitud menor a 20 mts el Indice de Ocupación es del 50%.

	Residencial 1		
	Frente < 20 mts	Frente >= 20 mts y < 30 mts	Frente >= 30 mts
	0,50	0,50	0,50

Indice de Ocupación Adoptado por Norma del Sector Edificabilidad Sector 35A (Frentes menores a 20 mts: 0,50)	**334,5**	**M2**

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

II. Cuadro General De Áreas

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA TERRENO	669,01 M2	
AISLAMIENTOS Y OTROS	334,50 M2	I.O.
AREA UTIL DEL LOTE	334,50 M2	
AREA APTOS		
3 Pisos	1003,51	
INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMO	1.003,51 M2	
DISEÑO (10%)	100,35 M2	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	903,16 M2	
ÁREAS COMUNES / CIRCULACIÓN (5%)	45,16 M2	
ÁREA VENDIBLE		858,00 M2
TOTAL AREAS CONSTRUIDAS	903,16 M2	
TOTAL AREAS VENDIBLES		858,00 M2

III. Estudio De Mercado De Aptos Similares Al Proyecto

DATOS DE MERCADO DE APTOS SIMILARES AL PROYECTO

Dirección	Inmobiliaria	Oferta	Area M2	Valor Renta/M2
Barrio San Carlos cerca a Novalito	www.fincaraiz.com.co	$ 303.900.000	85,00	$ 3.932.824
Barrio San Carlos cerca a Novalito	www.fincaraiz.com.co	$ 331.300.000	94,00	$ 3.876.915
Barrio San Carlos cerca a Novalito	www.fincaraiz.com.co	$ 374.600.000	104,00	$ 3.962.115
Barrio Novalito	www.olx.com.co	$ 716.000.000	199,00	$ 3.957.789
Barrio Novalito	www.fincaraiz.com.co	$ 450.000.000	121,00	$ 4.090.909
MEDIA ARITMETICA (X Promedio)				$ 3.964.110
MEDIANA ARITMETICA				$ 3.957.789
DESVIACIÓN ESTANDAR (S)				$ 78.587
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,0%
LÍMITE SUPERIOR				$ 4.042.698
LÍMITE INFERIOR				$ 3.885.523

Nota: Los datos de mercado en oferta se ajustaron un 10% por ser inmuebles usados.

Valor m2 de Aptos Obtenido	$ 3.957.789
VALOR ADOPTADO M2	$ 4.000.000

Según SISPAC N°.176 (Multifamiliar Medio - Alto 5 a 8 Pisos) Ajustado por Altura	$1.946.609

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

IV. Cuadro General De Valores Y Costos

CUADRO GENERAL DE VALORES Y COSTOS				
AREA TERRENO	669,01 M2			
				COSTOS
3 Pisos				
AREA CONSTRUIDA PROYECTO	903,16 M2			$ 1.946.609 $ 1.758.095.505
AREA VENDIBLE PROYECTO		858,00 M2	$ 4.000.000	$ 3.432.000.780
TOTAL AREAS CONSTRUIDAS	**903,16 M2**			**$ 1.758.095.505**
TOTAL AREAS VENDIBLES		**858,00 M2**	**$ 3.432.000.780**	
PROMEDIOS POR M2			**$ 4.000.000**	**$ 1.946.609**

V. Análisis Residual – Potencial De Desarrollo Proyecto

POTENCIAL DE DESARROLLO - METODO RESIDUAL CARRERA 6 #11 - 65 Br. NOVALITO - VALLEDUPAR DECRETO 0212 DEL 28 DE FEBRERO DE 2014				
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION PROMEDIO		$	1.946.609	
VALOR M² DE CONSTRUCCION PARQUEO		$	-	
TOTAL COSTOS DIRECTOS SEGÚN SISPAC		$	**1.758.095.505**	51,23%
INDIRECTOS				
GENERALES				
LICENCIA	1,00% C.D	$	17.580.955	
SEGUROS	0,15% C.D	$	2.637.143	
IMPUESTOS	0,10% C.D	$	1.758.096	
SERVICIOS	0,30% C.D	$	5.274.287	
HONORARIOS TOTAL	11,45% C.D	$	201.301.935	
GERENCIA DE OBRA/VENTAS	2,50% VTAS	$	85.800.020	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	5,00% VTAS	$	171.600.039	
NOTARIALES Y ESTAMPILLAS	1,00% VTAS	$	34.320.008	
TOTAL INDIRECTOS	**29,59% C.D.**	$	**520.272.482**	15,16%
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS		$	**2.278.367.987**	
FINANCIEROS	1,86% VTAS	$	**63.794.304**	
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (Directos + Indirectos + Financieros)		$	**2.342.162.291**	68,24%
UTILIDAD Y LOTE		$	**1.089.838.489**	31,76%
UTILIDAD		$	**411.840.094**	12,00%
LOTE		$	**677.998.396**	19,76%
VALOR M2 LOTE		$	**1.013.441**	
VALOR M2 LOTE		**$**	**1.013.000**	
VALOR COMERCIAL LOTE		**$**	**677.703.078**	

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

Se adopta un valor de M2 para el terreno (incluyendo las construcciones) de **UN MILLON TRECE MIL PESOS ($1.013.000) M/L.**

VI. Tasa Interna de Retorno del Proyecto

ANALISIS DE LA TASA INTERNA DE RETORNO	
MESES	**FLUJO**
1	-677.998.396 lote
2	-683.510.396 30 % costos totales
3	0
4	0
5	0
6	0
7	0
8	0
9	0
10	0
	1.773.348.885 utilidad, lote e inversion
TIR	**2,82%**
	39,6%

VALOR CONSTRUCCIÓN

ENFOQUE DEL COSTO: Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado menos la depreciación por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia, para ello se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, que nos indica de acuerdo a la edad del inmueble y su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción.

Utilizamos los valores estándares de la revista CONSTRUDATA Edición No. 199 de 2.021 y consulta con peritos constructores de la Lonja.

RESUMEN CONSTRUCCIONES				
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Vivienda Comercial	82,27	$ 1.100.000,00	$ 90.497.000
2	Kiosco	27,95	$ 471.000,00	$ 13.164.450
3	Cubierta	30,00	$ 76.000,00	$ 2.280.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				**$ 105.941.450**

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raiz de Barranquilla

NOTA: De acuerdo con la Resolución 620 del IGAC, el valor de las construcciones obtenidas por el método del costo serán descontadas del valor total del inmueble obtenido en la Técnica Residual.

CALCULO REPOSICIÓN CONSTRUCCIONES

VIVIENDA COMERCIAL

Cuadro 1 - Valor de Reposición Estudio - Area: 82,27 M2			
ITEM	DESCRIPCION		VALOR
Vida útil de la edificación		años	80
Edad de la edificación		años	45
Edad en porcentaje de la edificación		%	56,25
Clase o estado de conservación		Clase	3
% de depreciación (Fitto Corvinni)		%	48,8%
Costo total construccion CONSTRUDATA No. 199. Unifamiliar medio - Alto			$ 1.698.005
Costo directo CONSTRUDATA No. 199. Unifamiliar medio - Alto	$ 1.492.752		
Costo financiero 7% de los directos			$ 118.860
Costo gerencia de proyecto 3% de los directos			$ 50.940
Venta-publicidad 5% de los directos			$ 84.900
Total costo de reposición			$ 1.952.706
Ajuste por área de construcción y acabados	-10%		$ 2.147.977
Valor depreciado Estudio			**$ 1.099.461**
Valor Adoptado de M2			**$ 1.100.000**

El valor de M2 obtenido para la construcción es de **Un Millón Cien Mil ($1.100.000) Pesos M/L**.

MEJORAS

CONSTRUCCIONES	AREA	UND	COSTO REPO	%VIDA ÚTIL	EDAD	FACT-CON	%-DEPRE	VALOR NETO
Kiosco	27,95	M2	$ 704.417,11	70	20	3	33,14%	$13.163.217
Cubierta	30,00	M2	$ 147.586,75	30	15	3	48,81%	$2.266.308
TOTAL CONSTRUCCIONES								**$15.429.526**

VALOR INTEGRAL DE MERCADO

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Lote	669,00	$ 854.673,47	$ 571.776.552
2	Casa Estudio	82,27	$ 1.100.000,00	$ 90.497.000
3	Kiosco	27,95	$ 470.955,90	$ 13.163.217
4	Cubierta	30,00	$ 75.543,61	$ 2.266.308
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				**$ 677.703.078**

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

REGISTRO FOTOGRÁFICO

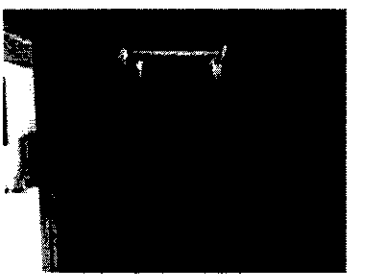
VIA DE ACCESO

FACHADA

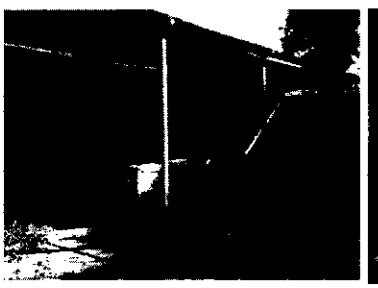
NOMENCLATURA

SALA

CABINA


CIRCULACION

BAÑO


CUBIERTA

KIOSCO

VSTA PATIO

VISTA PATIO

VISTA ACCESO

ING. JOSE M. SALES PUCCINI
RAA AVAL-72133942 R. N. A.® ONAC 1694
Miembro Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones

1. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven. Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
3. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
4. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. Este informe fue realizado el día 31 de Agosto de 2021, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
7. Este informe no se puede aportar ante ningún estamento judicial como prueba.
8. Vigencia del Avalúo: Por tratarse de condiciones de incertidumbre y cambios en las dinámicas del mercado, la presente valuación no tendrá vigencia específica, debido a que ésta depende que las condiciones físicas, jurídicas y económicas del bien se mantengan, y actualmente la probabilidad de cambio de algunas de las variables anteriormente descritas en el mercado es bastante alta. Se recomienda mantener una revisión frecuente de la tasación de acuerdo a los cambios que se puedan ir presentando en el mercado inmobiliario.

RNA® RegistroNacionalde Avaluadores

Bogotá D.C, 02 de septiembre de 2021

RNA- 9648-2021

Señor (es):
A QUIEN INTERESE
Ciudad

Asunto: Estado de valuador

Respetado (s),

El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. es una entidad sin ánimo de lucro fundada en 1985 por FEDELONJAS y la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA.

Su función es la Certificación voluntaria de personas, en este caso de avaluadores, la normalización y la formación especializada.

Certificación: el R.N.A. es la única entidad actualmente que certifica bajo la norma internacional ISO 17024 a los avaluadores de las diferentes latitudes ya que cuenta con la acreditación otorgada por ONAC la cual tiene un alcance internacional, esta certificación demuestra la competencia de los avaluadores bajo un procedimiento que involucra la evaluación periódica a los avaluadores, y podrá encontrar nuestros avaluadores vigentes en el siguiente link: http://rna.org.co/directorio/.

En la actualidad R.N.A. es el diferenciador en el mercado, en el entorno colombiano es la única entidad que a través del proceso de certificación bajo normas internacionales puede dar confianza de avaluadores altamente calificados, por ello entidades reconocidas de carácter privado exigen a los valuadores contar con esta certificación.

Por otro lado R.N.A. ha certificado actualmente valuadores de: México, Costa Rica, Panamá, República Dominicana, Ecuador, Perú, Chile, Venezuela, Bolivia y Argentina.

A diferencia del R.A.A (Registro Abierto de Avaluadores), R.N.A valida la experiencia del valuador y evalúa sus conocimientos certificando finalmente **competencia e idoneidad.**

Normalización: El R.N.A. es el representante por Colombia ante el International Valuation estándar Council, por tal motivo y en convenio con ICONTEC a emitido más de 20 documentos técnicos de buenas prácticas bajo parámetros ISO que actualmente son soporte de valuaciones en varias categorías y aporte para el país.

R.N.A ha recibido autorización y delegación por parte de Ministerio de Comercio como única entidad para Realizar la normalización no solo de documentos técnicos sino normas de competencias para el sector valuatorio.

RNA
RegistroNacionalde
Avaluadores

Formación especializada: R.N.A Agrupa a los mejores y más reconocidos valuadores en diferentes categorías además de contar con sus aliados internacionales, es así que desde hace más de 3 años ha realizado capacitaciones especializadas a valuadores ya en ejercicio sobre temas específicos en diferentes categorías, con el fin de elevar las competencias de los valuadores en temas específicos.

Respecto a su solicitud nos permitimos informar que el Señor **JOSE MANUEL SALES PUCCINI**, identificado con número de cédula **72.133.942** y **R.N.A 1694**, se encuentra certificado con nosotros desde noviembre de 2001, dando cumplimiento a los prerrequisitos y requisitos aprobando los exámenes de evaluación de idoneidad profesional para la certificación y renovación cada 4 años, actualmente el estado con el R.N.A es el siguiente:

ESPECIALIDAD	DESDE	HASTA
AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS	01/12/2015	30/11/2023
AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES	01/12/2015	30/11/2023
AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES	01/04/2017	31/03/2025
INTANGIBLES ESPECIALES EN INMUEBLES URBANOS	01/07/2019	31/06/2023
INTANGIBLES ESPECIALES EN INMUEBLES RURALES	01/07/2019	31/06/2023
INTANGIBLES ESPECIALES EN INMUEBLES ESPECIALES	01/07/2019	31/06/2023

Esperamos haber resuelto satisfactoriamente su solicitud,

Quedamos muy atentos a cualquier inquietud o información adicional que se requiera.

NAYIBE MARTÍN BETANCOURT
SUBDIRECTORA DE CERTIFICACIÓN
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

PIN de Validación: a14c09d5

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE MANUEL SALES PUCCINI , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72133942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72133942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MANUEL SALES PUCCINI se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 06 Dic 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 06 Dic 2017	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	**Fecha** 19 Jul 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 06 Dic 2017	**Regimen** Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	**Fecha** 19 Jul 2018	**Regimen** Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 19 Jul 2018	**Regimen** Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0023, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Diciembre de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 30 de Noviembre de 2021 y hasta el 30 de Junio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 20 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0020, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Diciembre de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 30 de Noviembre de 2021 y hasta el 30 de Junio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 20 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0004, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Abril de 2021, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 30 de Abril de 2021 y hasta el 30 de Junio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 20 de Diciembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

PIN de Validación: a14c09d5

https://www.raa.org.co

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CRA 52 #76-167 OF 308
Teléfono: 3126158679
Correo Electrónico: jomasa66@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad del Norte.
Magister en Administración - Universidad de los Andes.
Diplomado en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios - Universidad Externado de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MANUEL SALES PUCCINI , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72133942.

El(la) señor(a) JOSE MANUEL SALES PUCCINI se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a14c09d5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: a14c09d5

https://www.raa.org.co

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

HOJA DE VIDA

DATOS PERSONALES

NOMBRE	:	**JOSE MANUEL SALES PUCCINI**
LUGAR DE NACIMIENTO	:	Barranquilla (Atlántico)
FECHA DE NACIMIENTO	:	Marzo 2 de 1966
IDENTIFICACION	:	C.C. # 72.133.942 de Barranquilla
ESTADO CIVIL	:	Casado
PROFESION	:	Ingeniero Civil - Matrícula 08202-28555 Atlántico. Valuador Finca Raíz – Inmuebles Urbanos y Rurales Matrícula. R.N.A. # 1694- Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla
DIRECCION DOMICILIO	:	Cra 59 # 81 – 64 . Apto 401 Celular: (312) 6158679
DIRECCION OFICINA	:	Carrera 52 # 76 – 167 Oficina 308 . Teléfonos: 360 - 3060 Fax: 360 - 8936 E – mail : jomasa66 @hotmail.com

ESTUDIOS REALIZADOS

POST- GRADO	:	**MAGISTER EN ADMINISTRACION** Universidad de Los Andes – Bogotá Octubre 1990.
	:	**DIPLOMADO EN GERENCIA DE EMPRESAS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS CON ENFASIS EN AVALUOS** Universidad Externado de Colombia - B/quilla Abril – Junio de 1997
UNIVERSITARIOS	:	**INGENIERO CIVIL** Universidad del Norte – Barranquilla. Diciembre 1987

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

SECUNDARIOS : **BACHILLER ACADEMICO**
Colegio de San José – Barranquilla.
Diciembre 1982

OCUPACION ACTUAL

- Socio - Gerente de la firma Constructora Pérez Sales SAS.
- Consultor y contratista de Obras Civiles
- Valuador Finca Raíz

EXPERIENCIA PROFESIONAL EN AVALUOS DE FINCA RAIZ

COMPAÑIAS A LAS QUE SE LES PRESTA SERVICIOS :

- **BANCO DE OCCIDENTE** – Nov. 09 - Actual · Barranquilla.
- **SALOMÓN SALES Y CIA** – Jun. 02 - Actual. Barranquilla.
- **SERFINANSA S.A.**– Dic. 98 – Actual. Barranquilla
- **BANCOLDEX** - Agosto 2011 - Actual.
- **GASES DEL CARIBE** – Octubre 2012 - Actual
- **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA.** Enero 2.002 – Marzo 2.007 Barranquilla
- **AVALUOS PARA PARTICULARES.** Enero 2.002 – Actual . Más de 3000 avalúos realizados.

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

EXPERIENCIA PROFESIONAL EN OBRAS CIVILES Y ARQUITECTONICAS

PROYECTO	:	**BODEGA 121 - MANZANA 13 ZONA FRANCA INTERNACIONAL DE BARRANQUILLA**
DIRECCIÓN	:	Km. 14 Vía a Galapa
AREA DE CONSTRUCCION	:	1.500 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Gerencia de proyecto
PROPIETARIO	:	Venedig SAS.
FECHA DE INICIO	:	Febrero de 2016

PROYECTO	:	**PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL INDUPARK**
DIRECCIÓN	:	Km 110 via Cordialidad - Galapa
AREA DE CONSTRUCCION	:	74.000 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Gerencia de proyecto
PROPIETARIO	:	Inversiones Meridiam y otros
FECHA DE INICIO	:	Febrero de 2015

PROYECTO	:	**EDIFICIO BANCO DE BOGOTA**
DIRECCIÓN	:	Cra 51 B calle 86 esquina
AREA DE CONSTRUCCION	:	12.800 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Interventoría de proyecto
PROPIETARIO	:	Marlou y Cía SCA
FECHA DE INICIO	:	Enero de 2014

PROYECTO	:	**CENTRO COMERCIAL LE CHAMP**
DIRECCIÓN	:	Corredor Universitario. Puerto Colombia , Atl.
AREA DE CONSTRUCCION	:	5.000 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección de Obra
PROPIETARIO	:	Enriqueta Puche de García Ltda.
FECHA DE INICIO	:	Septiembre 02 de 2013.

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**ESTRUCTURA METALICA PARA CUBIERTA HOMECENTER SANTA MARTA**
DIRECCIÓN	:	Sector CC Buenavista .
AREA DE CONSTRUCCION	:	7.800 M2
TIPO DE CONTRATO	:	A Todo Costo
PROPIETARIO	:	A.S. Construcciones
FECHA DE INICIO	:	Mayo 02 de 2012

PROYECTO	:	**BODEGA 45-46-75-76 Manzana 11 ZONA FRANCA ZOFIA**
DIRECCIÓN	:	Vía Galapa Km 2,5 .
AREA DE CONSTRUCCION	:	6800 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Estrategias y Consultores SAS.
FECHA DE INICIO	:	Febrero 3 de 2012

PROYECTO	:	**BODEGA M1-10/11/12/13/20 CENTRO INDUSTRIAL METROPARQUE**
DIRECCIÓN	:	Calle 110 Carrera 6 Av. Circunvalar
AREA DE CONSTRUCCION	:	2.400 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	José Raúl López Daza
FECHA DE INICIO	:	Diciembre 3 de 2010

PROYECTO	:	**CANCHA DE FUTBOL CON CORAZON**
DIRECCIÓN	:	Calle 100 Carrera 53 Esquina
AREA DE CONSTRUCCION	:	2.000 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Todo costo
PROPIETARIO	:	Fundación Futbol con Corazón
FECHA DE INICIO	:	Agosto 26 de 2010

PROYECTO	:	**BODEGA M1-18 CENTRO INDUSTRIAL METROPARQUE**
DIRECCIÓN	:	Calle 110 Carrera 6 Av. Circunvalar
AREA DE CONSTRUCCION	:	450 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Industrias La Coruña Ltda
FECHA DE INICIO	:	Septiembre 15 de 2010

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**CENTRO COMERCIAL " PLAZA 47 "**
DIRECCIÓN	:	Calle 47 # 18-89
AREA DE CONSTRUCCION	:	1220 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
FECHA DE INICIO	:	Agosto de 2009
PROYECTO	:	**CALL CENTER " BILATERAL "**
DIRECCIÓN	:	Calle 47 # 44 – 58
AREA DE CONSTRUCCION	:	4200 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
FECHA DE INICIO	:	Mayo de 2009
PROYECTO	:	**CENTRO COMERCIAL "CASTELLANA PLAZA"**
DIRECCIÓN	:	Cra. 53 # 96-186
AREA DE CONSTRUCCION	:	3900 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
FECHA DE INICIO	:	Octubre de 2008
PROYECTO	:	**CONJUNTO RESIDENCIAL "ALAMEDA DEL PRADO"**
DIRECCIÓN	:	Carrera 61 No. 74-155 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	890 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE INICIO	:	Junio 28 de 2008
PROYECTO	:	**CONJUNTO RESIDENCIAL "TOSCANA"**
DIRECCIÓN	:	Calle 69 No. 63-06 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	1220 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE INICIO	:	Diciembre de 2007
PROYECTO	:	**CENTRO COMERCIAL " PALMAS MALL "**
DIRECCIÓN	:	Cra. 51B # 82-100
AREA DE CONSTRUCCION	:	4.290 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Hernández Bohmer Construcciones S. A.
FECHA DE INICIO	:	Septiembre de 2007

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**CENTRO COMERCIAL " ACQUA 74 "**
DIRECCIÓN	:	Cra. 50 # 74 - 13
AREA DE CONSTRUCCION	:	1320 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE INICIO	:	Julio de 2007

PROYECTO	:	**CONJUNTO RESIDENCIAL "ANDREA"**
DIRECCIÓN	:	Cra. 64 # 94-189
AREA DE CONSTRUCCION	:	1.425 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Celemín Ltda
FECHA DE INICIO	:	Marzo de 2007

PROYECTO	:	**EDIFICIO MAXIM**
DIRECCIÓN	:	Cra. 56 # 68-203 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	4.450 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Promotora Char Muvdi S.A.
FECHA DE INICIO	:	Julio de 2006

PROYECTO	:	**RECUPERACIÓN PAVIMENTO EN ÁREA DE SERVICIOS GENERALES**
DIRECCIÓN	:	Via 40 # 53B-71
AREA DE CONSTRUCCION	:	900 M2
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	FAGRAVE S. A.
FECHA DE INICIO	:	Diciembre 21 de 2006

PROYECTO	:	**CONSTRUCCIÓN NUEVA ÁREA DE ALMACENAMIENTO DE GASES LPG Y ALCOHOL**
DIRECCIÓN	:	Zona Franca de Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	2.000 M2
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	RETYCOL S. A.
FECHA DE INICIO	:	Agosto 15 de 2006

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**ESTRUCTURA EN LOSA DE CONCRETO, VIGAS Y COLUMNAS EN SÓTANO DE PARQUEADERO**
DIRECCIÓN	:	Calle 82 # 52-11
AREA DE CONSTRUCCION	:	1300 M2
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	GRASOT LTDA
FECHA DE INICIO	:	Agosto 04 de 2006
PROYECTO	:	**ADECUACIÓN DE LOCALES COMERCIALES CENTRO COMERCIAL VERSALLES**
DIRECCIÓN	:	Calle 79 carrera 52 Esquina
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	CREDISERVICIOS S. A.
FECHA DE INICIO	:	Agosto 04 de 2006
PROYECTO	:	**CONJUNTO RESIDENCIAL " CASA MEDITERRANEA "**
DIRECCIÓN	:	Calle 66 No. 62-13 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	1200 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE INICIO	:	Marzo de 2006
PROYECTO	:	**ADECUACIONES LOCATIVAS Institución Educativa Las Granjas**
DIRECCIÓN	:	Carrera 16 93 - 191
TIPO DE CONTRATO	:	A Todo Costo
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Distrito de Barranquilla
FECHA DE INICIO	:	Enero de 2006
PROYECTO	:	**ESTRUCTURA METÁLICA PLANTA PROCESAMIENTO INDUSTRIAL**
DIRECCIÓN	:	San Antero - Córdoba
ÁREA CONSTRUCCION	:	1.800 M2
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	AGROSOLEDAD S. A.
FECHA DE INICIO	:	Noviembre de 2005

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**ADECUACION LOCALES 27 Y 28 FRISBY S. A. Santa Marta**
DIRECCIÓN	:	Avenida Ferrocarril con Av. del Río Centro Comercial Ocean Mall Santa Marta
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	FRISBY S. A.
FECHA DE INICIO	:	Octubre de 2005
PROYECTO	:	**CONJUNTO RESIDENCIAL "VILLA SOFIA"**
DIRECCIÓN	:	Calle 69 No. 63-06 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	700 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE INICIO	:	Julio de 2005
PROYECTO	:	**ESTRUCTURA Y BASES DE CONCRETO PARA TANQUES 280 TONELADAS**
DIRECCION	:	Vía 40 # 53B-71
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	FAGRAVE S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Marzo de 2005
PROYECTO	:	**REMODELACIÓN DE CUBIERTA DE BODEGA SILOS Y PAVIMENTO INTERNO**
DIRECCION	:	Vía 40 # 53B-71
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	FAGRAVE S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Diciembre /2004
PROYECTO	:	**DUTY FREE SANTA MARTA:** Contrato Civil y Mueblería.
DIRECCIÓN	:	Sociedad Portuaria de Santa Marta
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIOS	:	IBW SANTA MARTA LTDA.
FECHA DE TERMINACIÓN	:	Noviembre /2004
PROYECTO	:	**CONTRATO DE BODEGA DE DESCARGE DE ACEITE Y PAVIMENTO.**
DIRECCION	:	Vía 40 # 53B-71
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	FAGRAVE S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Noviembre /2004

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**CONJUNTO MULTIFAMILIAR CASA DE CAMPO**
DIRECCIÓN	:	Carrera 56 No. 96-155 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	1.680 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE TERMINACION	:	Julio 04/04
PROYECTO	:	**ADECUACION LOCAL FRISBY - EXITO Barranquilla**
DIRECCIÓN	:	Centro Comercial Éxito Barranquilla
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	FRISBY S. A.
FECHA DE INICIO	:	Noviembre 10 de 2003
PROYECTO	:	**CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLAS DEL JORDAN**
DIRECCIÓN	:	Carrera 70B Calles 88A y 89 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	1200 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE TERMINACION	:	Mayo /-2003
PROYECTO	:	**CONJUNTO MULTIFAMILIAR PLAZA COLONIAL**
DIRECCIÓN	:	Carrera 62 Calle 64 esquina Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	1.750 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE TERMINACION	:	Febrero /2003
PROYECTO	:	**AMPLIACION PLANTA INDUSTRIAL: Novartis**
DIRECCIÓN	:	Bodega # 5 Zona Franca
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIOS	:	RETYCOL S.A.
FECHA DE TERMINACIÓN	:	Febrero /2003

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**REMODELACIÓN DE BODEGA DE JABONERIA:** Suministro e Instalación Pisos Bodega Linter **Fagrave S. A.**
DIRECCIÓN	:	Vía 40 # 53B-71
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIOS	:	FAGRAVE S. A.
FECHA DE TERMINACIÓN	:	Marzo /2002
PROYECTO	:	**CONJUNTO MULTIFAMILIAR VILLAS DEL EDEN**
DIRECCIÓN	:	Carrera 7H Calle 40 esquina Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	500 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE TERMINACION	:	Febrero /2002
PROYECTO	:	**ESTRUCTURA BODEGA JABONERIA: -**
DIRECCION	:	Vía 40 # 53B-71
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	FAGRAVE S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Julio 12 de 2.001
PROYECTO	:	**CONSULTORIA** - Cálculos técnicos y prueba de carga Proyecto Jabonería **Fagrave s.a.**
DIRECCION	:	Vía 40 # 53B-71
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	FAGRAVE S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Julio 12 de 2.001
PROYECTO	:	**REMODELACIÓN OFICINAS A.A.A**
DIRECCION	:	Centro Comercial Bahía Oficinas 30 y 31
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	SOCIEDAD DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE B/QUILLA
FECHA DE TERMINACION	:	Mayo 17 de 2000
PROYECTO	:	**EDIFICIO FILADELFIA**
DIRECCION	:	Clle. 66 # 41-101 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	2100 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE TERMINACION	:	Julio de 1999

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**REMODELACIÓN OFICINAS ORBITEL**
DIRECCION	:	Prado Office Center – Piso 3
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	ORBITEL
FECHA DE TERMINACION	:	Mayo de 1999
PROYECTO	:	**CONSULTORIA** - Pliego de Condiciones Pavimento Nave # 3
DIRECCION	:	Calle 79 No. 40-362
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	ALUMINIO REYNOLDS
FECHA DE TERMINACION	:	Noviembre 11 de 1998
PROYECTO	:	**EDIFICIO COLINAS DEL RECREO**
DIRECCION	:	Calle 63 # 37-71 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	3.200 M2
CARGO	:	Dirección y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Limitada
FECHA DE TERMINACION	:	Septiembre de 1998
PROYECTO	:	**CONSULTORIA** - Pliego de Condiciones Foso de Fundición
DIRECCION	:	Calle 79 No. 40-362
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	ALUMINIO REYNOLDS
FECHA DE TERMINACION	:	Septiembre 18 de 1998
PROYECTO	:	**CONSULTORIA OBRAS CIVILES PUENTE GRUA DE FUNDICION**
DIRECCION	:	Calle 79 No. 40-362
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	Aluminio Reynolds Santo Domingo S.A
FECHA DE TERMINACION	:	Noviembre 20 de 1997
PROYECTO	:	**DEMOLICION BASE CONCRETO Y ADECUACIÓN DE BASE PARA 4HIS # 7**
DIRECCION	:	Calle 79 No. 40-362
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	Aluminio Reynolds Santo Domingo S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Julio 2 de 1997

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**BASE PARA PRENSA RASKIN Y REFILADORA No. 2**
DIRECCION	:	Calle 79 No. 40-362
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	Aluminio Reynolds Santo Domingo S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Julio 2 de 1997
PROYECTO	:	**DEMOLICION Y PAVIMENTO EN BASE ANTIGUA DEL HORNO HOLCROFT**
DIRECCION	:	Calle 79 No. 40-362
TIPO DE CONTRATO	:	A todo costo
PROPIETARIO	:	Aluminio Reynolds Santo Domingo S.A.
FECHA DE TERMINACION	:	Julio 15 de 1997
PROYECTO	:	**EDIFICIO MONTERREY**
DIRECCION	:	Cra. 62 # 75-68 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	2.400 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Diseño, Construcción y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora Pérez Sales Ltda.
FECHA DE TERMINACION	:	Febrero 1997
PROYECTO	:	**EDIFICIO ALAMEDA**
DIRECCION	:	Cra. 41 · 68-16 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	4.250 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Diseño, Construcción y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Inversiones Pérez Sales Ltda.
FECHA DE TERMINACION	:	Enero 1996
PROYECTO	:	**EDIFICIO CARRARA**
DIRECCION	:	Cra. 51 Clles 79 y 80 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	5.800 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Interventoría de Obra
PROPIETARIO	:	Constructora e Inversiones Omni Ltda.
FECHA DE TERMINACION	:	Febrero de 1995
PROYECTO	:	**BODEGAS SAMMIH FARAH**
DIRECCION	:	Calle 33 # 41-115
AREA DE CONSTRUCCION	:	2100 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Cálculos Estructurales y Dirección de Obra
PROPIETARIO	:	Sammih Farah.
FECHA DE TERMINACION	:	Octubre 1994

José Manuel Sales
Ingeniero Civil

PROYECTO	:	**EDIFICIO PARQUE CISNEROS**
DIRECCIÓN	:	Cra. 62 Calle 68 Esquina Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	2.400 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Interventoría de Obra
PROPIETARIO	:	Jorge Barake y Otros
FECHA DE TERMINACION	:	Noviembre de 1993
PROYECTO	:	**EDIFICIO OMEGA**
DIRECCION	:	Calle 86 # 47-107
AREA DE CONSTRUCCION	:	1.700 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Diseño, Construcción y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Inversiones Pérez Sales Limitada
FECHA DE TERMINACION	:	Septiembre de 1993
PROYECTO	:	**DISEÑO Y CONSTRUCCION AMPLIA-CION CLINICA OFTALMOLOGICA DEL CARIBE**
DIRECCION	:	Calle 86 Carrera 51B. Esq. Barranquilla
TIPO DE CONTRATO	:	Cálculos Estructurales
PROPIETARIO	:	Dr. Luis J. Escaf J.
FECHA DE TERMINACION	:	Abril de 1993
PROYECTO	:	**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ROMANA**
DIRECCION	:	Calle 74 # 61-35 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	1100 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Diseño, Construcción y Gerencia de Obra
PROPIETARIO	:	Inversiones Pérez Sales Ltda.
FECHA DE TERMINACION	:	Octubre de 1992
PROYECTO	:	**AMPLIACION OFICINAS ELECTROTAR LIMITADA**
DIRECCION	:	Carrera 52 # 76-183 Barranquilla
AREA DE CONSTRUCCION	:	1300 M2
TIPO DE CONTRATO	:	Dirección de Obra
PROPIETARIO	:	Electrotar Ltda
FECHA DE TERMINACION	:	Diciembre de 1991