



Medellín, lunes 10 de julio del 2.023

DOCTORA

MÓNICA DE JESÚS GRACIAS CORONADO.

SEÑORA JUEZA PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.

E. S. D.

j01ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Radicado: 470013103001 2015-00276 00.

Tipo de proceso: Ejecutivo conexo a verbal.

Demandante: **ROBERTO BERNARDO URIBE CAMPUZANO, c. c. # 13'881.538 Y MIRYAM CRISTINA MILLÁN SUAREZ, c. c. # 63'366.478.**

Demandado: **CONHABITAT S. A. 800.090.7156-1**

Referencia: Solicitud de sanear proceso; actualización de liquidación del crédito; trasladar avalúo de inmueble y solicitud de fijación de fecha de remate.

Respetuosamente, le ruego:

1.- Sanear el trámite procesal en cuanto a la irregularidad de los embargos y secuestros practicados sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 080 - 65997 y 080 - 65998.

De los folios reales de matrícula inmobiliaria correspondientes, obrantes en el expediente se deduce de manera objetiva que los mismos no tenían ya una entidad jurídica por su desmembración, el primero (080-65997) mediante las anotaciones 003 y 007; y el segundo (080-65998) en su anotación 002; es decir, se embargó en contra de lo dispuesto por el inciso 2° del número 1 del artículo 593 del Código General del Proceso y secuestró inmueble que no pertenecía a la fecha de la práctica de medidas cautelares a la parte ejecutada

Como consecuencia de la irregularidad denotada y con fundamento en el número 7 del artículo 597 del C. G. del P, le ruego decretar el levantamiento de sendas medidas cautelares sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 080 - 65997 y 080 - 65998.

Adicionalmente, la parte ejecutante que obró de manera descuidada deberá pagar los gastos de secuestro, los honorarios de la secuestre, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se hará con posterioridad y que considera mi representado se le han causado al proceder de manera negligente en la solicitud de decreto de medidas cautelares.

2.- Ponemos en su conocimiento y de la parte ejecutante, la liquidación actualizada del crédito teniendo como base su auto del 26 de octubre de 2018, donde determinó que el capital correspondía a \$ 34'650.000 y los intereses liquidados entre el 06 de diciembre de 2013 y el 31 de julio de 2018, por la suma de \$ 50'064.023.63

Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	Capital Liquidable	días	Liq Intereses	Saldo de Intereses	Saldo de Capital más Intereses
	1,5		34.650.000,00		0,00	0,00	34.650.000,00
19,94%	2,20%	2,205%	34.650.000,00	30	763.875,34	763.875,34	35.413.875,34
19,81%	2,19%	2,192%	34.650.000,00	30	759.442,49	1.523.317,82	36.173.317,82
19,63%	2,17%	2,174%	34.650.000,00	30	753.294,60	2.276.612,42	36.926.612,42
19,49%	2,16%	2,160%	34.650.000,00	30	748.504,77	3.025.117,19	37.675.117,19
19,40%	2,15%	2,151%	34.650.000,00	30	745.421,83	3.770.539,02	38.420.539,02
19,16%	2,13%	2,128%	34.650.000,00	30	737.186,18	4.507.725,21	39.157.725,21
19,70%	2,18%	2,181%	34.650.000,00	30	755.686,84	5.263.412,05	39.913.412,05
19,37%	2,15%	2,148%	34.650.000,00	30	744.393,53	6.007.805,57	40.657.805,57
19,32%	2,14%	2,143%	34.650.000,00	30	742.678,96	6.750.484,53	41.400.484,53
19,34%	2,15%	2,145%	34.650.000,00	30	743.364,89	7.493.849,42	42.143.849,42
19,30%	2,14%	2,141%	34.650.000,00	30	741.992,87	8.235.842,29	42.885.842,29
19,28%	2,14%	2,139%	34.650.000,00	30	741.306,64	8.977.148,94	43.627.148,94
19,32%	2,14%	2,143%	34.650.000,00	30	742.678,96	9.719.827,89	44.369.827,89
19,32%	2,14%	2,143%	34.650.000,00	30	742.678,96	10.462.506,85	45.112.506,85
19,10%	2,12%	2,122%	34.650.000,00	30	735.123,97	11.197.630,82	45.847.630,82
19,03%	2,11%	2,115%	34.650.000,00	30	732.716,39	11.930.347,21	46.580.347,21
18,91%	2,10%	2,103%	34.650.000,00	30	728.584,90	12.658.932,11	47.308.932,11
18,77%	2,09%	2,089%	34.650.000,00	30	723.758,12	13.382.690,23	48.032.690,23
19,06%	2,12%	2,118%	34.650.000,00	30	733.748,43	14.116.438,66	48.766.438,66
18,69%	2,08%	2,081%	34.650.000,00	30	720.996,70	14.837.435,36	49.487.435,36

18,69%	2,08%	2,081%	34.650.000,00	30	720.996,70	15.558.432,06	50.208.432,06
18,19%	2,03%	2,031%	34.650.000,00	30	703.683,90	16.262.115,96	50.912.115,96
18,12%	2,02%	2,024%	34.650.000,00	30	701.252,65	16.963.368,61	51.613.368,61
18,12%	2,02%	2,024%	34.650.000,00	30	701.252,65	17.664.621,26	52.314.621,26
18,29%	2,04%	2,041%	34.650.000,00	30	707.153,93	18.371.775,18	53.021.775,18
18,35%	2,05%	2,047%	34.650.000,00	30	709.234,15	19.081.009,33	53.731.009,33
18,09%	2,02%	2,021%	34.650.000,00	30	700.210,12	19.781.219,45	54.431.219,45
17,84%	2,00%	1,996%	34.650.000,00	30	691.509,21	20.472.728,66	55.122.728,66
17,46%	1,96%	1,957%	34.650.000,00	30	678.238,53	21.150.967,19	55.800.967,19
17,32%	1,94%	1,943%	34.650.000,00	30	673.335,48	21.824.302,66	56.474.302,66
17,54%	1,97%	1,965%	34.650.000,00	30	681.036,92	22.505.339,58	57.155.339,58
17,41%	1,95%	1,952%	34.650.000,00	30	676.488,30	23.181.827,87	57.831.827,87
17,31%	1,94%	1,942%	34.650.000,00	30	672.984,97	23.854.812,85	58.504.812,85
17,22%	1,93%	1,933%	34.650.000,00	30	669.828,71	24.524.641,55	59.174.641,55
17,21%	1,93%	1,932%	34.650.000,00	30	669.477,82	25.194.119,37	59.844.119,37
17,18%	1,93%	1,929%	34.650.000,00	30	668.424,92	25.862.544,29	60.512.544,29
17,24%	1,94%	1,935%	34.650.000,00	30	670.530,37	26.533.074,66	61.183.074,66
17,19%	1,93%	1,930%	34.650.000,00	30	668.775,93	27.201.850,59	61.851.850,59
17,08%	1,92%	1,919%	34.650.000,00	30	664.912,78	27.866.763,37	62.516.763,37
17,27%	1,94%	1,938%	34.650.000,00	30	671.582,57	28.538.345,94	63.188.345,94
17,46%	1,96%	1,957%	34.650.000,00	30	678.238,53	29.216.584,47	63.866.584,47
17,66%	1,98%	1,978%	34.650.000,00	30	685.229,93	29.901.814,40	64.551.814,40
18,30%	2,04%	2,042%	34.650.000,00	30	707.500,72	30.609.315,12	65.259.315,12
18,47%	2,06%	2,059%	34.650.000,00	30	713.390,55	31.322.705,68	65.972.705,68
19,05%	2,12%	2,117%	34.650.000,00	30	733.404,45	32.056.110,13	66.706.110,13
19,71%	2,18%	2,182%	34.650.000,00	30	756.028,44	32.812.138,57	67.462.138,57
20,40%	2,25%	2,250%	34.650.000,00	30	779.511,99	33.591.650,56	68.241.650,56
21,28%	2,34%	2,335%	34.650.000,00	30	809.215,73	34.400.866,29	69.050.866,29
22,21%	2,43%	2,425%	34.650.000,00	30	840.312,52	35.241.178,81	69.891.178,81
23,50%	2,55%	2,548%	34.650.000,00	30	882.956,57	36.124.135,38	70.774.135,38
24,61%	2,65%	2,653%	34.650.000,00	30	919.204,98	37.043.340,36	71.693.340,36
25,78%	2,76%	2,762%	34.650.000,00	30	956.977,92	38.000.318,28	72.650.318,28
27,64%	2,93%	2,933%	34.650.000,00	30	1.016.134,54	39.016.452,81	73.666.452,81
28,84%	3,04%	3,041%	34.650.000,00	30	1.053.735,06	40.070.187,87	74.720.187,87
30,18%	3,16%	3,161%	34.650.000,00	30	1.095.213,91	41.165.401,78	75.815.401,78
30,84%	3,22%	3,219%	34.650.000,00	30	1.115.450,77	42.280.852,55	76.930.852,55
31,39%	3,27%	3,268%	34.650.000,00	30	1.132.219,13	43.413.071,68	78.063.071,68
30,27%	3,17%	3,169%	34.650.000,00	30	1.097.980,91	44.511.052,59	79.161.052,59
29,76%	3,12%	3,123%	34.650.000,00	30	1.082.269,98	45.593.322,57	80.243.322,57
29,36%	3,09%	3,088%	34.650.000,00	10	356.631,43	45.949.954,00	80.599.954,00
			34.650.000,00			45.949.954,00	

\$ 34.650.000,00

\$ 45.949.954,00

\$ 80.599.954,00

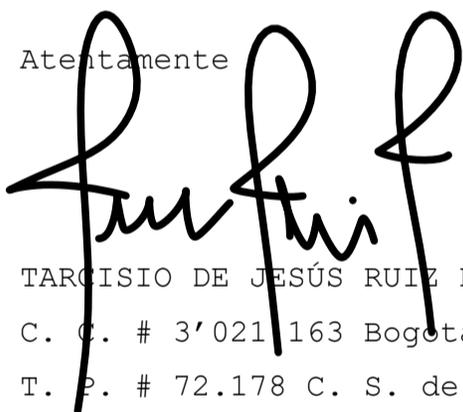
Llegando a un total de lo debido por la suma de	
Capital	\$ 34'650.000
Intereses al 31 de julio de 2018	\$ 50'064.023,63
Intereses entre el 01 de agosto de 2018 a 10 de julio de 2023	\$ 45'949.954
TOTAL CRÉDITO	\$ 130'663.978

3.- Así mismo ponemos en su conocimiento de la parte ejecutante el avalúo que por DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL, TREINTA Y DOS PESOS (\$ 274'256.032) arroja a la fecha el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 080-73644 debidamente embargado y secuestrado dentro de este proceso. Se adjunta como archivo compuesto por 79 folios.

4.- Hacemos oficialmente la propuesta de pagar lo debido y sus costas procesales (gastos procesales y agencias en derecho) causados dentro de este proceso con el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 080-73644 o en su defecto, se ofrece para realizar diligencia de remate sobre el mismo, para así proceder a pagar lo debido y evitar mayores dilaciones procesales, que perjudican la parte ejecutante y la ejecutada por el interminable proceso que data desde 2015.

ANEXOS: Lo indicado, formando con éste, cuaderno de 85 folios

Atentamente



TARCISIO DE JESÚS RUIZ BRAND.

C. C. # 3'021.163 Bogotá

T. P. # 72.178 C. S. de la J.

COPIA: gabrielprietog@hotmail.com;
rafaeldelgadorobinson@hotmail.com;



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

**AVALUO COMERCIAL RURAL DE UN LOTE DE TERRENO
IDENTIFICADO CON N° 35 EN LA PARCELACION DEL OASIS SECTOR
DE NEGUANJE, FRACCION DE LAS COLINAS CORREGIMIENTO DE
BONDA DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA.**

Propietario:

**CONHABITAT S.A
NIT.8000907161**

Dirección:

**Sector de la Troncal del Caribe- Santa Marta - Riohacha, ubicada en
la Parcelación del “Oasis”, Sector de Neguanje, Fracción de las
Colinas Corregimiento de Bonda - Ciudad de Santa Marta.**

Fecha: Junio 10 de 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° 0874-14
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

Objeto: Conocer su Valor Comercial

**ORIGINAL PLANTAMIENTO URBANISTICO DE LA
PARCELACION “OASIS” LOTE N° 35 EN ESTUDIO.**



buenaventuravicent1960@gmail.com

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

**AVALUO COMERCIAL RURAL DE UN LOTE DE TERRENO N° 35,
PARCELACION DEL "OASIS", I ETAPA, SECTOR DE NEGUANJE,
FRACCION DE LAS COLINAS - CORREGIMIENTO DE BONDA DE LA
CIUDAD DE SANTA MARTA
AÑO -2023**

**AVALUO COMERCIAL RURAL DE UN LOTE DE TERRENO N° 35,
PARCELACION DE OASIS, I ETAPA, SECTOR DE NEGUANJE DE LA
CIUDAD DE SANTA MARTA.**

CORREGIMIENTO DE: BONDA

D.T.C.H: SANTA MARTA

DEPARTAMENTO DE: MAGDALENA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

SOLICITANTE DEL AVALUO: GABRIEL PRIETO

FECHA: Junio 10 / 2023

Santa Marta, D, T, C e H, Junio 13 / 2023

Señor(a);
GABRIEL PRIETO.
La Ciudad.

Cordial Saludo.

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 inscrito en la agencia judicial como perito avaluador con el Registro Nacional de Avaluó N° **0874-15** y Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**). Muy respetuosamente

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico me dirijo ante usted para comunicarle, que según visita ocular sobre el LOTE DE TERRENO N° 35, I Etapa en la Parcelación del “OASIS” de Neguanje, cuya dirección es kms 12, sector de Neguanje, corregimiento de Bonda de la nomenclatura actual de la ciudad de Santa Marta. Además todo con el objeto de poder suministrarle mi opinión relacionada al LOTE DE TERRENO N° 35 enunciado anteriormente. Basado en el estudio de campo recopilé toda la información, donde obtuve todos los datos en el sitio o Lote de terreno en estudio, por el señor, **GABRIEL PRIETO**, quien me manifestó ser representante de la promotora los bienes o inmuebles ante referenciado.

En la ilustración del estudio fotográfico, se aportó los documentos necesarios como es la escritura y certificado de Libertad y Tradición, Plano del loteos del inmueble en estudio. En el Avalúo Comercial, se adjuntó datos que se utilizaron para llegar a la conclusión expresada abajo.

Entre tanto, agradezco la confianza depositada.

Usted, Cordialmente,

buenaaventuravicent1960@gmail.com

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

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

**MEMORIA TÉCNICA DEL AVALUO COMERCIAL RURAL DE UN LOTE
DE TERENO N° 35, PARCELACION DEL "OASIS2 SECTOR DE
NEGUANJE, FRACCION DE LAS COLINAS DEL CORREGIMIENTO DE
BONDA DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA**

1. INFORMACIÓN BÁSICA

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

1.1. GENERALIDADES.

El Lote de terreno N° 35, en la Parcelación del “Oasis” I Etapa, sector de Neguanje, Fracción de las Colinas, materia del presente, Informe de Avalúo comercial, se encuentra ubicado dentro del corregimiento de Bonda del Distrito de Santa Marta, Departamento de Magdalena, República de Colombia. En su mayoría la zona inmediata donde se ubica el inmueble tiene vocación agropecuaria especialmente encontrándose, una explotación Ecoturismo que despierta a la inversión nacional y extranjera, además se encuentran dentro del predio la Parcelación del “OASIS”, cultivos de Mangos, Cocos, plantas exóticas, limoncillos, etc., dicha Lote de terreno N° 35, tiene un área de mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados **(1.440mts²)** aproximadamente.

1.2.-REPÚBLICA DE COLOMBIA

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

República unitaria situada en la región noroccidental de América del Sur. Está constituida en un estado social y democrático de



derecho cuya forma de gobierno es presidencialista. Está organizada políticamente en 32 departamentos descentralizados y un Distrito Capital. La capital de la república es Bogotá.

La superficie de Colombia es de 2.129.748 km², de los cuales 1.141.748 km² corresponden a su territorio continental y los restantes

988.000 km² a su extensión marítima. Limita al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador y al noroeste con Panamá; en cuanto a límites marítimos, colinda con Panamá, Costa Rica, Nicaragua, Honduras, Jamaica, Haití, República Dominicana y Venezuela en el mar Caribe, y con Panamá, Costa Rica y Ecuador en el océano Pacífico.

buenaaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico



1.3.- DEPARTAMENTO DE MAGDALENA.

El Departamento del Magdalena está situado en el extremo norte de Colombia, limita por su extremo sur - occidental con el río Magdalena; hace parte de la región del Caribe y está enmarcado dentro de las siguientes coordenadas: 08° 54' 59" y 11° 20'

58" de latitud norte, y 73° 32' 32" y 74° 56' 51" de longitud oeste.

Limita por el norte con el mar Caribe en una extensión aproximada de 220 km, desde Bocas de Ceniza hasta la Boca del Palomino, sitio limítrofe con el departamento de La Guajira; por el este con el departamento de La Guajira en una extensión de 80 km y con el departamento del Cesar en 390 km; por el suroeste y oeste con el río Magdalena que lo separa de los departamentos de Bolívar y Atlántico, en una extensión aproximada de 375 km.

Como unidad político-administrativa tiene una extensión de 23.188 kms² que representan aproximadamente el 2% del territorio nacional y el 15% del área de la región Caribe colombiana, incluyendo cuerpos de agua (ríos, ciénagas y

buenaventuravicent1960@gmail.com

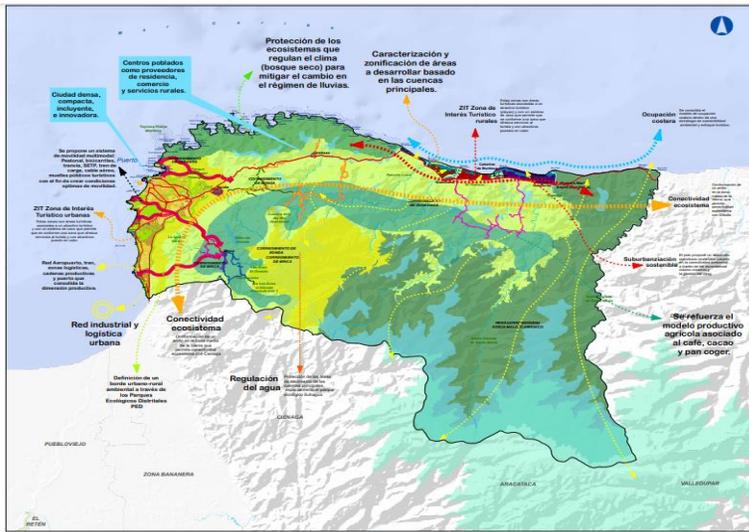
Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

embalses). En este departamento se presentan cinco tipos de paisajes: el montañoso, correspondiente a la Sierra Nevada de Santa Marta, situado a orillas del mar caribe, sus cumbres se elevan considerablemente, dando como resultado la presencia de todos los pisos térmicos, diversidad de especies de flora y fauna y abundancia de agua; el lomerío, con lomas y colinas de poca altura; el piedemonte, ubicado en la base de la Sierra Nevada en el sector occidental; la planicie, compuesta por terrazas y planos inundables,



hace parte principalmente de la zona de influencia del río Magdalena y el valle, ubicado al sureste del departamento en la zona de influencia del río Ariguani.

**1.4.- DISTRTO
TURISTICO CULTURAL**

E HISTORICO DE SANTA MARTA.

El Distrito de Santa Marta está conformado por un mar territorial, una área montañosa correspondiente a la Sierra Nevada, cuerpos de agua interiores, las islas y bahías localizadas en el mar territorial

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico y en los cuerpos de agua, el suelo consolidado constituido por una zona costera y una zona continental, el suelo no consolidado constituido por la zona de Bajamar, el subsuelo y el espacio aéreo asociado. Parágrafo. Los suelos consolidados por acciones antrópicos o naturales y que no constituyan reserva ambiental pertenecen al Distrito, en virtud del artículo 123 de la Ley 138-97, sobre terrenos baldíos que se encuentren en terreno urbano. Límites del municipio: Por el Norte y el Oeste con el Mar Caribe, al sur los municipios de Ciénaga y Aracataca y por el oriente los departamentos de la Guajira y Cesar
 Extensión total: 2,393.35 Km²
 Extensión área urbana: 55.10 Km²
 Extensión área rural: 2,338.25 Km²
 Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 6 msnm, con máxima elevación de 5775 msnm en las cumbres de la Sierra Nevada
 Temperatura media: Posee un clima cálido y seco, con precipitación media anual de 362 mm, humedad relativa del 77% y rango de temperatura entre los 23 - 32 °C
 Distancia de referencia: Distancias y tiempos a Bogotá: Terrestre: 965 km, Aéreo: 1 hora 25 minutos.
 Fuente: <http://www.santamarta.gov.co/web/ven-y-vive>

1.5.- ESTACION DE POLICIA : BONDA

buenaaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

1.6.- SOLICITANTE DEL AVALUO: GABRIEL PRIETO

1.7.- DOCUMENTOS APORTADOS PARA EL AVALUO:

- ❖ Escritura Publica
- ❖ Certificado de Libertad y Tradición
- ❖ Plano de Localización y Mapa.

1.8.- FECHA DE LA VISITA : Junio 6 del año 2023 hora 8:30 a.m.

1.9.- FECHA DEL AVALUO : Junio 10 del año 2023, hora 10 a.m.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. Titulación e Identificación Predial.

Nota: El presente informe **no constituye un estudio jurídico de los títulos**, sino una referencia de titulación conforme a los documentos aportados para el Avalúo Comercial.

2.2.-REPRESENTANTE : **GABRIEL PRIETO.**

2.3.-ESCRITURA PUBLICA N°:217/16/02/2018/ Notaria Veintiséis (26) de Medellín. A nombre de la **CONHABITAT S.A,**

buenaaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

2.4.- MATRÍCULA INMOBILIARIA : N° 080-73644, Inscrito en la oficina de registro de instrumentos Públicos de la ciudad de Santa Marta del lote de terreno N° 35, en la Anotación N° 10, A nombre de **CONHABITAT S.A.** Reglamento de Propiedad Horizontal

2.5.- CÉDULA (NÚMERO) CATASTRAL: N° 47001000200050130801, Registrado en las oficinas del Instituto Geográficos Agustín Codazzi (IGAC) del Lote de terreno N° 35 de la ciudad de Santa Marta. A nombre de **CONHABITAT S.A.**, Reglamento de Propiedad Horizontal

2.6.- SERVIDUMBRES : No Se encontró servidumbre alguna

2.7.- OTROS GRAVÁMENESS : No se encontró ningún Gravamen.

3.- TIPO DE AVALÚO : Avalúo Comercial – Rural

3.1.-TIPO DE INMUEBLE : Lote de terreno N° 35, Agropecuaria y Eco turística

3.2.- DESTINACIÓN ACTUAL : Parcelación del “OASIS” Lote de terreno N° 35 dentro de la parcelación.

3.3.- NOMBRE DEL PREDIO : Parcelación de “Oasis” Primera Etapa

3.4.- LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL LOTE N° 35:

Coordenadas del acceso principal : Norte: 11° 9.94’N

buenaventuravicent1960@gmail.com

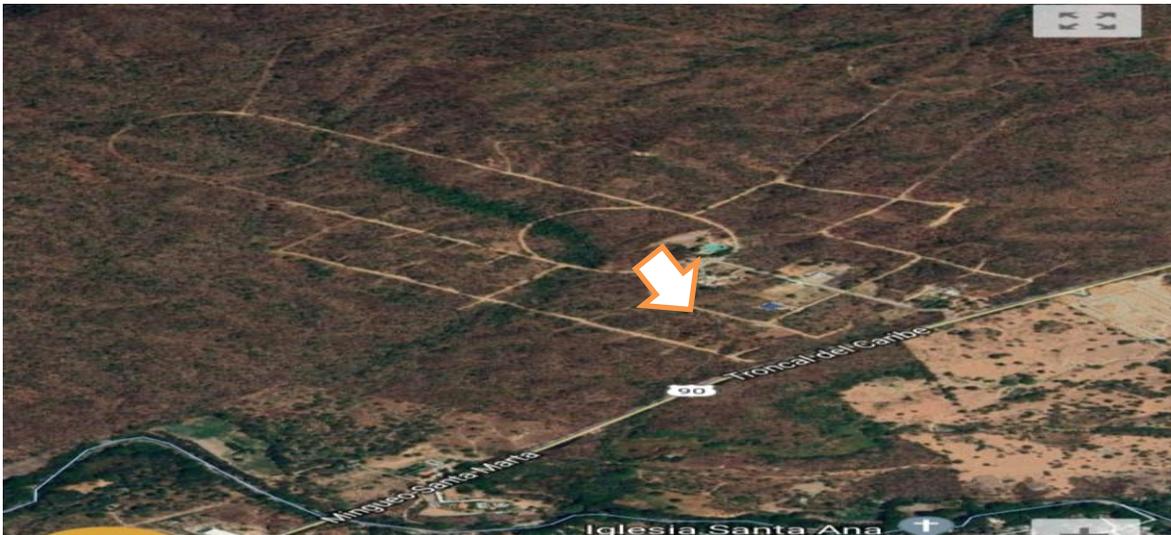
Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel. 301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

Oeste: 74°8.179'0



El Lote de Terreno N° 35, se encuentra en la parcelación el “OASIS”, Vía Troncal del Caribe vía Santa Marta- Riohacha kms 6, sector de Neguanje, vía en buenas condiciones de transporte, pasa por el frente del proyecto urbanístico.

3.5.- UBICACIÓN ESPECÍFICA :

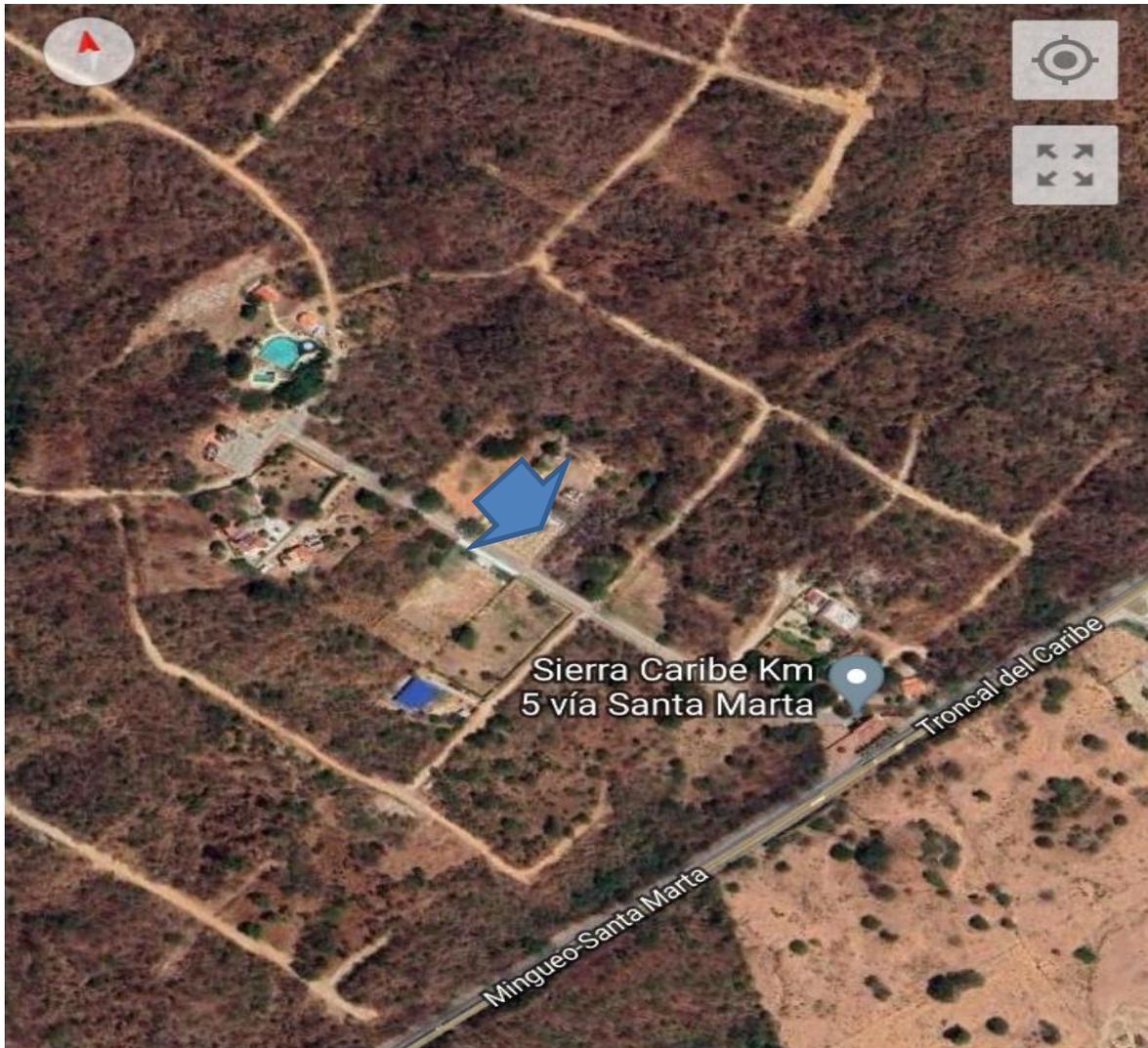
buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico



El Lote de terreno N° 35, se encuentra Ubicado sobre la Troncal del Caribe Santa Marta-Riohacha, que nos conduce al sector de Neguanje, Parcelación de "OASI" del corregimiento de Bonda, del D.T .C e H de Santa Marta al

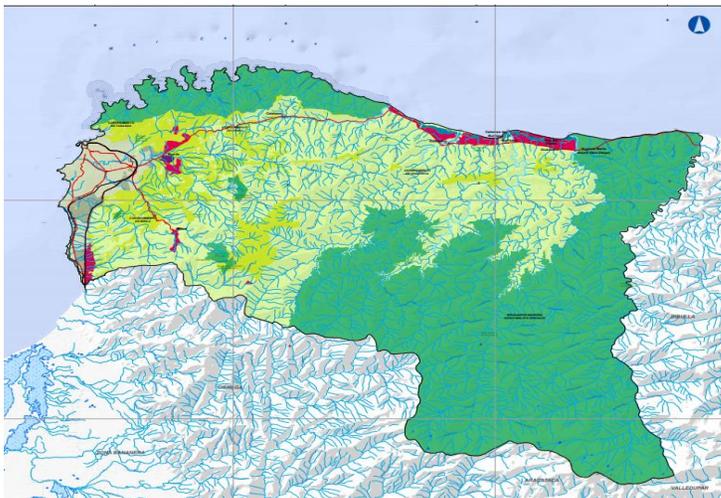
buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico
margen izquierdo de vía que nos conduce a la parcelación a una distancia



12 kilómetros del casco urbano del Distrito de Santa Marta.

3.6.- VEREDA DE BONDA:

a) El Corregimiento de Bonda: Con una extensión de 34.533.63 hectáreas comprendidas dentro

de la unidad geográfica representada en el Plano de la División Política del área rural; se establece como corregimiento con vocación alterna agropecuaria, con la siguiente jerarquía en los centros poblados de su jurisdicción:

■ **Nodo Central:** La cabecera corregimental dentro del área determinada por el perímetro y el suelo de expansión urbana.

■ **Nodo en Avance:** San Isidro.

■ **Corregimiento de Bonda:** El sistema de veredas, caseríos y sitios distintivos del corregimiento de Bonda lo integran los siguientes lugares: Vira Vira, Paso del Mango, Mato giro,



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico Jirocasaca, Onaca, Cuesta Rodríguez, Donama, Tolima, Las Nubes, Páramo de San Isidro, Boquerón, La Lisa, Curval, Curvalito, Cacahualito, La Bogotana, Providencia, Las Tinajas, La Florida, Palangana, Chengue, Gayraca, Nagüanje, Cinto, Guachaquita y demás lugares comprendidos dentro de la unidad geográfica representada el Plano de la División Político administrativa adoptada para el área rural.

b) Límites de Bonda.- El Territorio de este corregimiento se encuentra comprendido entre los siguientes linderos:

NORTE: De la desembocadura de la Quebrada Concha siguiendo la línea costera hasta llegar a la desembocadura de la Quebrada Palmarito. 991904 – 1741047, 1007274 – 1745751,

ORIENTE: Partiendo de la desembocadura de la Quebrada Palmarito siguiendo el cauce de la Quebrada hasta interceptarse con la troncal del caribe en las siguientes coordenadas (1'008.208 – 1'739.890), seguimos hasta interceptar con el Río Mendihuaca en la siguiente coordenada (1'013.473 – 1'732.896). Partiendo de la intercesión del Río Mendihuaca a la altura de la coordenada (1'008.208 – 1'739.890).

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico
SUR: Partiendo de la Quebrada La Negra a la altura de la coordenada (1'010.029 – 1'726.543), seguimos subiendo hasta encontrarnos en la siguiente coordenada (1'006.458 – 1'724.275), donde confluye con el límite del Corregimiento de Minca, seguimos en una línea semicurva hasta encontrarse con la Quebrada Mojada, seguimos el cauce de la Quebrada hasta llegar al punto de convergencia del perímetro urbano de Santa Marta y troncal del Caribe.(992.969 – 1'734.033).

OCCIDENTE :Partiendo de la anterior coordenada siguiendo el perímetro urbano de Santa Marta o cota 40 metros hasta interceptarse con la vía que conduce a Bahía Concha, siguiendo la misma vía hasta llegar a la desembocadura de la Quebrada Concha y en el Mar Caribe.

3.7.- VIA DE ACCESO AL INMUEBLE:

Al Inmueble de Parcelación de “OASIS”, se encuentra en el sector de Neguanje, corregimiento de Bonda se accede partiendo del casco urbano de la ciudad de Santa Marta, tomando la troncal del caribe Santa Marta - Riohacha, que nos desvía por una vía adoquinadas, al interior de la parcelación, dicha vía se encuentra en Buen estado de conservación además se accede en un viaje aproximadamente 20 minutos en carros a un lado de la vía Troncal del Caribe de Santa Marta -Riohacha.

buonaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

3.8.- TIPO DE SECTOR :

La Parcelación de “OASIS” se encuentran en un sector netamente Agropecuaria y Eco turístico en menor escala está despertando al turismo-Ecológico Nacional e internacional.

4.- DESTINACIÓN ECONÓMICA.

La destinación Económica de La Parcelación de “OASIS” son ventas de Lotes, es Agropecuaria, donde se cultivan variedades de Frutales como: Mango de azúcar, limón, yuca, guayaba, cocos, plantas ornamentales todos estos cultivos son transitorio y para el consumo del propietario venta en menor escala.

4.1.- ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS.

En el sector de Parcelación “OASIS” se encuentran predios con distintas características, que tiene aproximadamente las mismas características del Lote de terreno N° 35; hay predios que tiene características similares a esta que se está evaluando.

4.2.- ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS.

En la zona se encuentran predios de un valor similar pero de diferentes características físicas al predio en estudio. Ya que él se encuentra al frente de la parcelación.

4.3.- ZONAS AGROLÓGICAS.

En el sector del predio, se encuentran Finca con diferentes destinaciones agrícolas, cabañas campestres, conjuntos cerrados con diferentes cultivos como mango, papaya coco, guayaba, guanábana y plantas ornamentales etc.

4.4.- RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES.

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

No se encontró Restricciones ni Afectaciones algunas.

5.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA.

La zona tiene unas características muy particular donde se desarrollan diferentes actividades como agropecuaria, Eco turística que son las esenciales o son las principales actividades que se desarrollan en dicho sector.

5.1.- TRANSPORTE DE LA ZONA.

El sistema de transporte hacia la zona donde se encuentra el predio, pasa un sistema de red vial, que se encuentra en buen estado de conservación como la principal vía arterial es la Troncal del Caribe que comunica a las diferentes veredas como son Troncal del Caribe Santa Marta -Riohacha, por esta circulan las rutas de transporte público, buses particulares, y otros medios de transporte particulares para las personas de la región.

Actualmente le están haciendo mejoras a las vías, estos mejoramientos son:

- Construcción vía peatonal (doble carril)

5.2.- ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL MUNICIPIO

En el Municipio de Santa Marta se desarrollan diferentes actividades comerciales, de industria, portuaria, agropecuarias, ganaderas, pero la actividad más predominante es el turismo.

5.3.- CARACTERISTICAS AGRONÓMICAS Y GEDAFOLOGIA TIPOS DE SUELO DE SANTA MARTA.

Los suelos del Distrito de Santa Marta se clasifican como:

- suelos urbanos.

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

- **suelos de expansión.**
- suelo rural.
- suelos suburbanos.
- suelo de protección.

Fuente: POT Santa Marta.

5.4.- CLASES DE TIERRAS POR CAPACIDAD DE USO.

Como el estudio de suelos del Magdalena está conformado por unidades cartográficas cuyos contenidos edafológicos tienden a la homogeneidad (consolidaciones) y otros a la heterogeneidad (asociaciones y grupos indiferenciados), la evaluación en las consolidaciones y asociaciones se aplica al suelo dominante; en los grupos indiferenciados, caracterizados por tener dos o más suelos que no están consistentemente asociados geográficamente y que tienen un atributo tan abrumadoramente limitativo que determina un uso y manejo similar de la unidad, se clasifica el suelo dominante común y el resultado se asigna a toda la unidad.

El sistema de clasificación por capacidad utilizado tiene tres categorías: clase (nivel de abstracción más alto y más general), subclase (categoría intermedia) y grupo de manejo (nivel más bajo y más detallado).

Las clases por capacidad agrupan suelos que presentan similitud en el grado relativo de limitaciones y/o en los riesgos en cuanto a deterioro de los suelos. Las clases son ocho y se designan con números arábigos (1 a 8). Las cuatro primeras son arables, aptas para cultivos y pastos adaptados a las

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico condiciones climáticas. Las limitaciones se incrementan de la clase 1 a la 4, en lo referente a las posibilidades de uso y a la vulnerabilidad del suelo.

6.- DE LA ZONA TIPOS DE SUELO.

Según el estudio general de suelos de la Sierra Nevada de Santa Marta (IGAC) de 1995, los suelos del sector corresponden a paisajes de lomerío con clima cálido Húmedo de profundidad efectiva superficial a moderada, pendientes fuertemente inclinadas con susceptibilidad a la erosión y erosión actual moderada de tipo laminar y en surcos.

6.1.- CARÁCTERISTICAS CLIMATOLÓGICAS Y/O METEREOLÓGICAS DEL MUNICIPIO.

La Temperatura Promedio es de 27°C y predomina un ambiente seco debido a las brisas provenientes de la Sierra Nevada de Santa Marta y Mar Caribe por la diferencia en la topografía de la ciudad se dan todos los pisos térmicos, y varios tipos de vegetación, como húmeda tropical y seca a solo unos pocos kilómetros una de otra en la zona que comprende este macizo montañoso, dando así como resultado la ciudad con mayor biodiversidad del mundo.

Los principales meses de lluvia son junio, julio, septiembre y octubre, y los más secos son desde diciembre hasta abril. La precipitación en esta región varía de 12 a 975 mm mensuales.

6.2.- RECURSOS HÍDRICOS DEL MUNICIPIO.

El principal recurso hídrico del municipio es la sierra nevada de Santa Marta, su Ubicación está entre los departamentos de Magdalena, Cesar y La Guajira en las llanuras del Caribe. Altura máxima: 5.775 metros sobre el nivel del mar, en sus picos Cristóbal Colón y Simón Bolívar Es el complejo montañoso de mayor altitud en Colombia.

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

6.3.- TOPOGRAFIA RELIEVE Y PENDIENTE DEL MUNICIPIO.

Esta zona es la más abrupta del litoral Caribe colombiano, su geomorfología presenta colinas escarpadas, serranías y laderas de montañas fuertemente quebradas, permitiendo la formación de algunos acantilados. Las puntas se hacen más pronunciadas originando ensenadas cuyas áreas son muy visitadas por el turismo.

- Una topografía Fuertemente Quebrada escarpada con pendiente mayor del 30 % en la parte posterior, para un 70% del área total del Lote de Terreno o finca.
- Otra zona 10% de la Topografía es con pendiente del suelo suavemente en la entrada del predio

7.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA DEL DISTRITO TURISTICO CULTURAL e HISTORICO

El Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta cuenta con los siguientes servicios públicos como:

- Agua Potable
- Energía Eléctrica
- Gas natural
- Alcantarillado.

7.1.- DE LA ZONA.

La zona cuenta con los servicios públicos como:

- Cuenta con Agua Potable tanque de agua suficiente para el proyecto
- Se encontró postes y tendido de cables de Energía Eléctrica

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

- no se encontró alcantarillado se utiliza posa sépticas
- gas natural

En el sector de la Parcelación de “OASIS” se utiliza sistema de poza Séptica para las aguas residuales, me comento que está en la vuelta de instalar la energía eléctrica en el Lote de terreno N° 35

7.2.- PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO.

La ciudad viene despertando a la Inversión en servicios de Infraestructura como al Sistema Vial Integrado en las Troncales, las vías Terciarias, Construcciones de Centros Comerciales, Recuperación del Centro Historias, ampliación del puerto de Marítimo de Santa Marta, adecuación de parques, la Educación ha venido Acondicionando Planteles Educativos.

7.3.- DE LA ZONA.

La situación del orden público del sector Inmobiliario y del país en general y su localización dentro del corregimiento de Bonda, viene despertando a la inversión Local como la proyección de la vía Santa Marta- Riohacha, lo cual hay perspectiva de valorización en la zona para casas campestres, turismo eco turístico, parcelación de lote de terreno en parcelacion, lotes de sembrados de cultivos variables y el turismo Ecológicos, la inversión está cerca como la nacional y Extranjera.

8.- CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO AVALUADO.

El predio en estudio, del Avaluó tiene una características muy particulares donde se Presentan una Topografía, con pendientes y relieves Fuertes, que se incorpora al macizo Montañoso como es la Sierra Nevada de Santa Marta, dicha terreno tiene diferentes Ondulaciones o valle lo que permite

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico
hacer cultivos en forma aterrizados, además dan Variedad de pisos
térmicos.

8.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

El Lote de terreno N° 35 de ella se desprende un lote de Terreno que se encuentra a orilla de una vía como La Troncal del Caribe de Santa Marta-Riohacha, lo cual tiene acceso por uno de su Frente lo que facilita la salida de sus Productos y salida a la ciudad de Santa Marta en una parte del terreno se encuentra vías internas, además existe un cercado vivo en alambre de púa de 4 hilos, planta de limoncillo parcial por el frente, que se pudo observar en el frente del Predio dicho terreno es Franco limoso Arenoso.

9.-LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO DEL PREDIO O LOTE N° 35, (Según Escritura N°217/16/02/2018 Notaria Vinisteis (26))

Los límites medidas y linderos se encuentran consignado en la Escritura N° 803 /21/07/1999/ de la Notaria 2 de Envigado del Reglamento de Propiedad Horizontal. El LOTE N° 35 Ubicado en la Parcelación “OASIS DE NEGUANJE”, Fracción de las colindas del municipio de Santa Marta. Con un área de 1.440 Mts², cuyos linderos son:

NOROESTE: Limita con el lote numero 34

NORESTE: Limita con vía interna de la parcelación

SURESTE: Limita con vía interna de la parcelación

SUROESTE: Limita con el lote numero 36



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

9.1- CUADRO DE AREA

DESCRIPCION	COEFICIENTE %	AREA /MTS2
AREA DEL LOTE DE TERRENO N° 35 EBN ESTUDIO.	0,427%	1.444 MTS2

9.2.- FORMA GEOMETRICAS:

El predio o Lote de terreno N° 35, presenta una forma geométrica Rectangular, la cual no afecta a la construcción de cualquier proyecto según la figura del plano del polígono de la parcelación.

10.- TEMPEATURA MAXIMA, PROMEDIO Y MINIMA

La temperatura promedio máxima en el año es de 32° C

La temperatura promedio mínima en el año es de 23° C

10.1.- PRECIPITACION PROMEDIO

La precipitación en promedio de esta región varía de 12 a 975 mm mensuales.

10.2.- MESES DE VERANO.

Los meses de verano son considerados desde Diciembre hasta abril, alcanzando temperaturas hasta de 39° C

10.3.- MESES DE INVIERNO

Los meses aproximados de lluvia principales para la región son Junio, Julio, septiembre, Octubre, Noviembre y diciembre.

10.4.- INFRAESTRUCTURA PRESENTE.

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

Se encontró en el predio o Lote de terreno N° 35, del Avalúo Comercial, se encontró unos tipo de construcción unas mejoras como vías, tendidos de cables, como en la Parcelación del “OASIS” se encontró Un Salón comunal, piscina grande y piscina pequeña, Baños, escalinatas en piedras coralinas, adoquines de cementos, tanque subterráneo de agua potable y posa séptica y pastos verdes arborizaciones de árboles de todas la clases.

11.- OTROS (Bosques, selvas, pastos naturales, artificiales, etc.)

Existen pastos, Plantas y árboles nativos, bosques tropicales en mayor cantidad.

12.-CÁLCULO DE AVALUO

12.1. CONSIDERACIONES TENIDAS EN CUENTA EN EL AVALÚO.

12.2.-Factores intrínsecos de la propiedad.

Entre las características físicas intrínsecas se pueden mencionar, forma del Lote de terreno N° 35, relación frente fondo, localización que se encuentre medianero, frente sobre una vía y un paso para atravesar al otro lado de la orilla.

12.3.- Factores extrínsecos a la propiedad.

No cuenta con los servicios públicos, cuenta con una vía de fácil acceso acondicionada para transitar, está cerca al casco urbano de la ciudad de Santa Marta.

12.4.- Factores Positivos (Valorizan)

Con la Ampliación de la Malla Vial de la Ciudad de Santa Marta y para el sector donde se encuentra el Lote de Terreno se va a modernizar la vía que une Santa Marta-Riohacha, lo cual abre la Cobertura a que haya mejor movilidad

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico a los diferentes sitios de la región a los propietarios de terrenos para que puedan explotar el Ecoturismo y cabañas Campestre.

12.5.- Factores Negativos (Desvalorizan).

Un Factor desvalorizaste es que en estos momento se ve un fenómeno como el de la niña ya que estas tierras son fuente de aguas permanente a pesar que los fenómenos atmosféricos se están dan en la región y la Inseguridad que todavía existen en la región por los grupos ilegales en menor proporción.

13.- MÉTODOS DE AVALÚO UTILIZADOS

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

- **Método Sintético, Comparativo o De Mercado.**

13.1.- CONSULTA A PROFESIONALES AVALUADORES O ENCUESTAS (Artículo 9)

ENCUESTA	VALORES ENCONTRADO
N°	ENCUESTADO / \$ /Ha.
1	\$ 170.000
2	\$ 150.000
3	\$ 180.000
4	\$175.000
5	\$165.000
VALOR PROMEDIO:	\$ 840.000/ 5= \$168.000



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

Para que me dé el promedio encuestados sumamos los valores, que nos arroja \$ **840.000** lo cual los dividimos por las cinco unidades encuestadas o personas, Profesionales y nos da \$ **168.000** pesos promedios actual (hoy) en el sector en estudio venta por metros cuadrados (Mts2.). Además a personas conocedoras del tema Inmobiliarios de la Ciudad de Santa Marta.

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

13.3.- FORMULAS ESTADISITICAS (Articulo 35 º) Utilizado en el Avalúo comercial del Lote.

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

Media Aritmética (X)

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

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

También llamamos promedio aritmético, e

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

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

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

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

X = Indica medida aritmética

= Signo que indica sumatoria

N = Número de casos estudiados

Xi = Valores obtenidos en la encuestas.

Datos	Precios \$ / M2 (\$000)
1-----	190.000
2-----	150.000
3-----	180.000
4-----	175.000
5-----	185.000

TOTAL-----	\$ 880.000
 PROMEDIO-----	 \$ 880.000 / 5 = \$ 176.000



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

El valor promedio de esta serie de datos es de \$ **176.000**. 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.

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

Datos	Precios \$M2/	Desviación	(Desviación) ²
1	190.000	-14.000	196.000.000
2	150.000	-26.000	676.000.000
3	180.000	-4.000	16.000.000
4	175.000	-1.000	1.000.000
5	185.000	-9.000	81.000.000
TOTAL:	880.000.		970.000.000



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

PROMEDIO: 880.000 / 5 = 176.000

VARIANZA: 970.000.000 / 5 = 194.000.000

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 = 194.000.000

$$S = 13.928$$

La desviación estándar es la raíz cuadrada de **194.000.000** y por lo tanto puede ser **+/- 13.928**

Desviación Estándar = **+/- 13.928**, 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 metros cuadrados (Mts²) fue **\$ 176.000**. La desviación Estándar es **+/- \$ 13.928**, lo anterior significa que el precio por **metros cuadrados** puede estar en un rango de:

$$\text{\$ } 176.000 - \text{\$ } 13.928 \text{-----} \text{\$ } 176.000 + \text{\$ } 13.928$$

Significa que el precio puede estar entre **\$ 162.072-- \$ 189.928**, Se optó por el valor mayor para hacer la operación con la media Aritmética.

- Se optó un valor aproximado por metro cuadrados (M²). **\$ 189.928**

buenaaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

Coeficiente de Varianza :(V)

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

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

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

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

Se puede formalizar en la siguiente expresión:

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

Dónde:

V = Coeficiente de Variación

S= Desviación Estándar

X= Media Aritmética

Aplicando estos conceptos; C.V = 13.928/189.928 x 100 = C.V 0,07 %

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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico
 Cuando el C.V. sea menor de 15 %, la media aritmética obtenida podrá adoptarse como precio que probablemente tenga el avaluó.

Para hallar el valor por metros cuadrados utilizamos el método de la media Aritmética lo que nos arrojó un valor por metros cuadrados (M2) \$ **189.928**, y por considerar que el valor del coeficiente de Dispersión que nos da es del 0,07 % que es razonado este porcentaje establecido por el INSTITUTO AGUSTIN CODDAZZI, valor que tomamos para darle un precio a la tierra, según los cuadros de encuesta de los Avaluadores profesionales, antecedentes de negocios de ventas realizadas en predio vecinos en estos momentos y predios que se encuentran en venta, como se puede observar en fotos o registros Fotográficos que se anexa a este Avaluó Comercial rural.

14.- CERTIFICACION DEL AVALUO COMERCIAL.

- 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.

15.- MÉTODO DE AVALÚO Y CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las descripción y características más relevantes de la propiedad expuestas en los items anteriores, se ha considerado para determinar su valor los siguientes aspectos:

buonaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

- Para la determinación del valor se tomó como método valuatorio el de mercado o comparación con inmuebles del sector analizando el comportamiento de este dentro del mercado de acuerdo a sus características físicas, además de la investigación económica realizada a expertos profesionales inmobiliarios concededores del municipio y del sector.
- Se tuvo en cuenta que el sector viene mejorando en la seguridad y la mejoría de la vía ya que se están adelantando la ampliación de las vía hoy en etapa de construcción

16.- SUSTENTACION DEL AVALUO:

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial Rural de un Lote de terreno N° 35, se han tenido en cuenta las siguientes variables, que influye directamente sobre el precio y para su calificación estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- Reglamento de la zona y del predio en particularmente
- Servicios públicos
- Posibilidades de valorización

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmueble de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avaluó
- Nivel socio – económico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Estudio de plano normas y demás (método Reposición).

De todo lo anterior si se tuvo en cuenta todas las reglas mencionadas en esta normatividad para elaborar el Avaluó Comercial rural del predio quien es representante el señor; **GABRIEL PRIETO**.

Además en el campo del avaluó nosotros como peritos Avaluadores nos ceñimos a las normas reglamentarias de ley en Colombia, ya que el avaluó se presentó y cumple con todos estas normas y que se aplicó la metodología exigida y se aportó documentación requerida para estos avalúos y métodos aplicados:

- El presente Avaluó tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable (Dec. 422/2000).
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad evaluada.
- No tenemos interés ni prejuicios con respecto a este informe de avaluó.

buenaaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

- El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

17.- NOTA IMPORTANTE:

Consideraciones Generales:

El Informe de avalúo no incluye un estudio jurídico de la propiedad, por ser los avalúos criterios personales y no una ciencia exacta, se convierten fundamentalmente en un concepto subjetivo, el cual debemos procurar objetivar hasta donde nos sea posible.

Debemos tratar de apoyarnos en formulas, estadísticas, estudios de mercadeo y métodos de avalúo diferentes.

Las formulas son una ayuda, pero no son la última palabra, influye bastante el criterio que adquiere el avaluador a lo largo de su experiencia.

18.- CONCLUSION: Teniendo en cuenta toda información requerida y sobre el estudio de campo se observó en el predio o una parte del lote de Terreno en estudio que se encuentra en una zona de muchas vegetaciones como se ve en el Registro Fotográficos del Lote de terreno N° 35, además existen dos factores como son:

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

❖ factores desvalorizante:

- a) No existe Alcantarillado.
- b) el lote se verá en la necesidad de cortar faldas de cerro para cualquier proyecto Urbanístico de casas campestres

❖ factores valorizante :

- a) En el sector despierta a la inversión para la elaboración de proyecto campestres dispersas y Eco turístico.
- b) Sembrar y cultivar a gran escalas por estar cerca de la Ciudad de Santa Marta,
- c) todas estas necesidades que se ve y percibe de los Inversionistas Nacionales y Extranjeros.
- d) cifra de un metro cuadrado (M2) se aproximó o estimo en \$ **189.928**, pesos por metros cuadrados (MTS2).
- e) Investigación de mercado en el sector y su entorno en el negocio de la Finca Raíz y profesionales conocedores del tema.
- f) el predio o lote de terreno N° 35, que se encuentra bien ubicado para cualquier inversión.

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

- g)** de acuerdo al proyecto que se vaya hacer de acuerdo a la Normatividad Ambientales del Municipio y del sector como es el uso del Suelo.
- h)** El sector donde se encuentra el predio en estudio es la mayor fuente de agua de captación donde se extrae por bombeo hacia el acueducto de la ciudad de Santa Mara.
- i)** Cuenta con una espesa selva Tropical de árboles y malezas, flores de la región y gran cantidades de agua que llegan de los cerros y aguas profundas de la tierra, una vía como la Troncal del Caribe, que le dan al sitio un valor agregado y además se encuentra cerca al casco Urbano de Santa Marta, lo ubican como unas de las tierra mejor apetecida para casas Campestre eco turísticas.

19. CALCULO DEL VALOR DEL LOTE DE TERRENO N° 35 EN LA PARCELACION DE "OASIS" I ETAPA DE NEGUANJE.

DESCRIPCION	Lote/M	CONST.	VALOR /	VR.TOTAL
	2	/M2	PARC.	
Área del Lote de Terreno de terreno N° 35	1.444		\$ 189.928	\$ 274.256.032
VALOR TOTAL REAL DEL LOTE DE TERRENO N° 35				\$ 274.256.032



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

EL VALOR MÁS PROBABLE DEL INMUEBLE RURAL SEGÚN NUMERO DE MATRICULAINMOBILIARIA 080- 73807 DEL LOTE DE TERRENO N° 35	\$ 274.256.032
--	-----------------------

**SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS
CINCUENTA Y SEIS MIL TREINTA Y DOS PESOS M/L.**

20.- ANEXOS:

- HOJA DE PRESENTACION
- DICTAMEN DEL AVALUO.
- ESTUDIO FOTOGRAFICOS DEL LOTE DE TERRENO N° 35” EN LA PARCELACION OASIS SECTOR DE NEGUANJE.
- 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.

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-

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Auxiliar de la Justicia- Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

Y Constructores de Colombia.
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)
AVAL-12.552.184

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico



PIN de Validación: aa1e0a0c



<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) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12552184, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12552184.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Regimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 12 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CALLE 31 NO. 8-85 MANZANARES
Teléfono: 3012424045
Correo Electrónico: buenaventuravicent1960@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Página 1 de 2



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico



PIN de Validación: aa1e0a0c



Arquitecto - Universidad del Atlántico

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) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12552184.

El(la) señor(a) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ 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

aa1e0a0c

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 un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

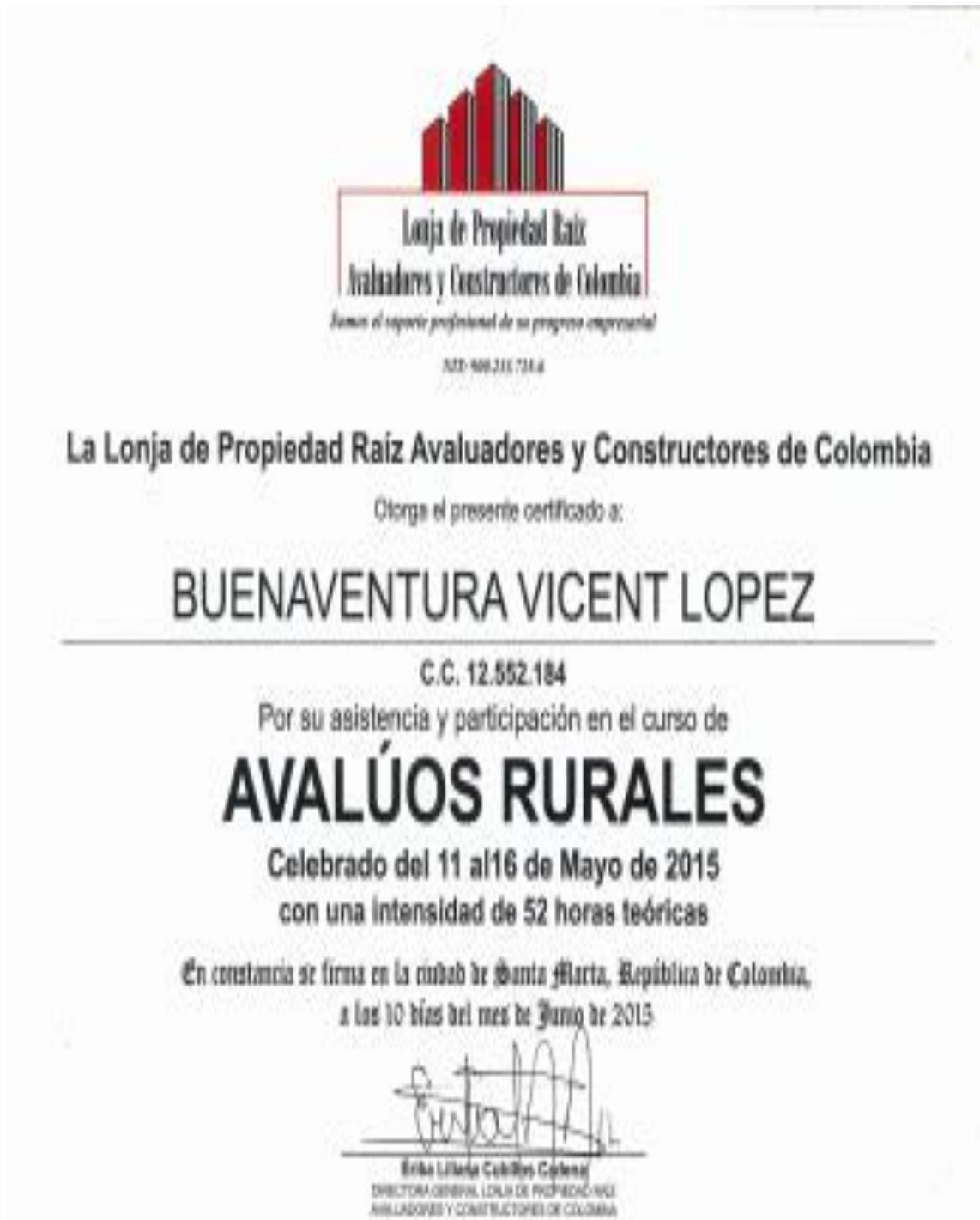
buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

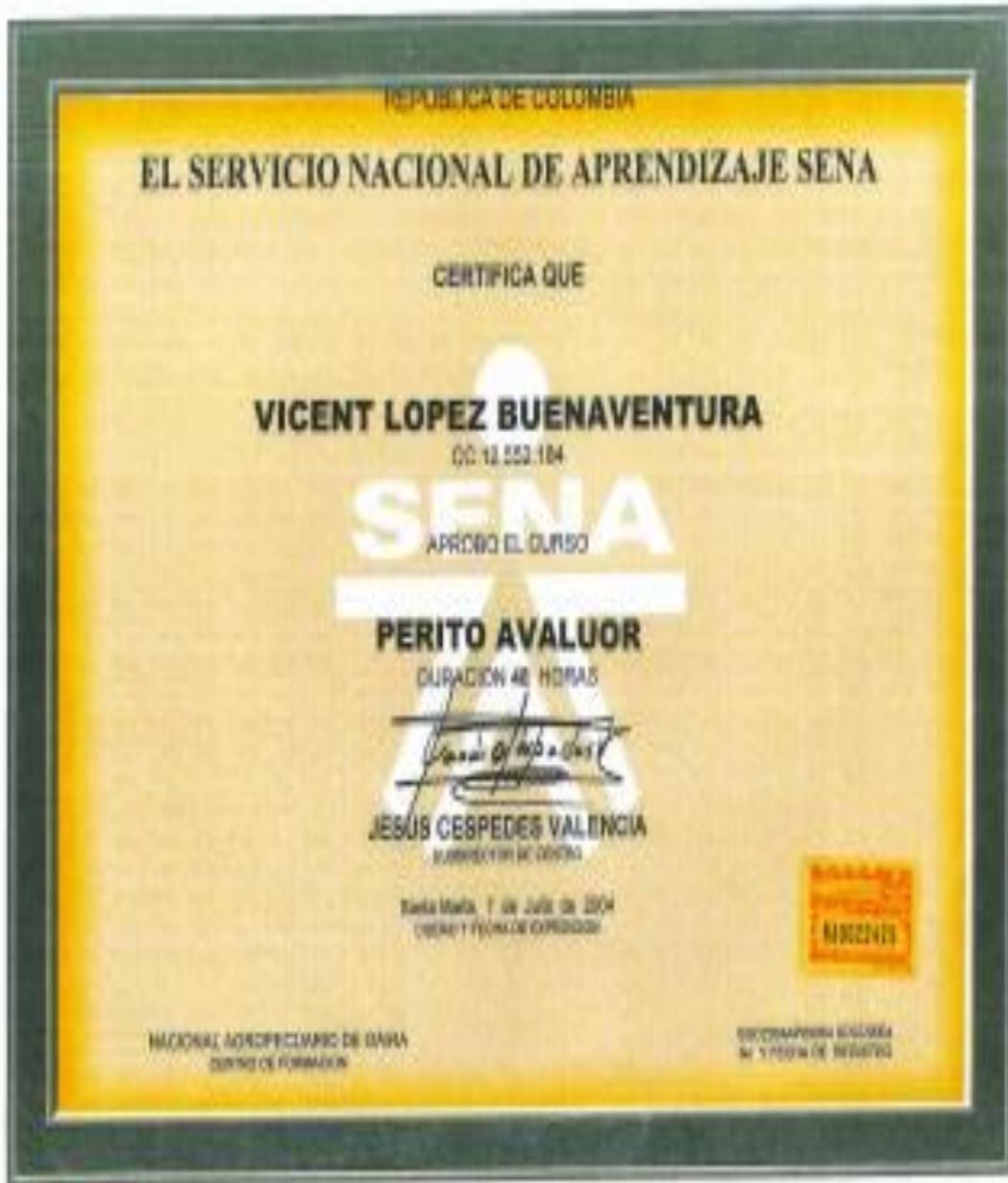
Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico





**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico





BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

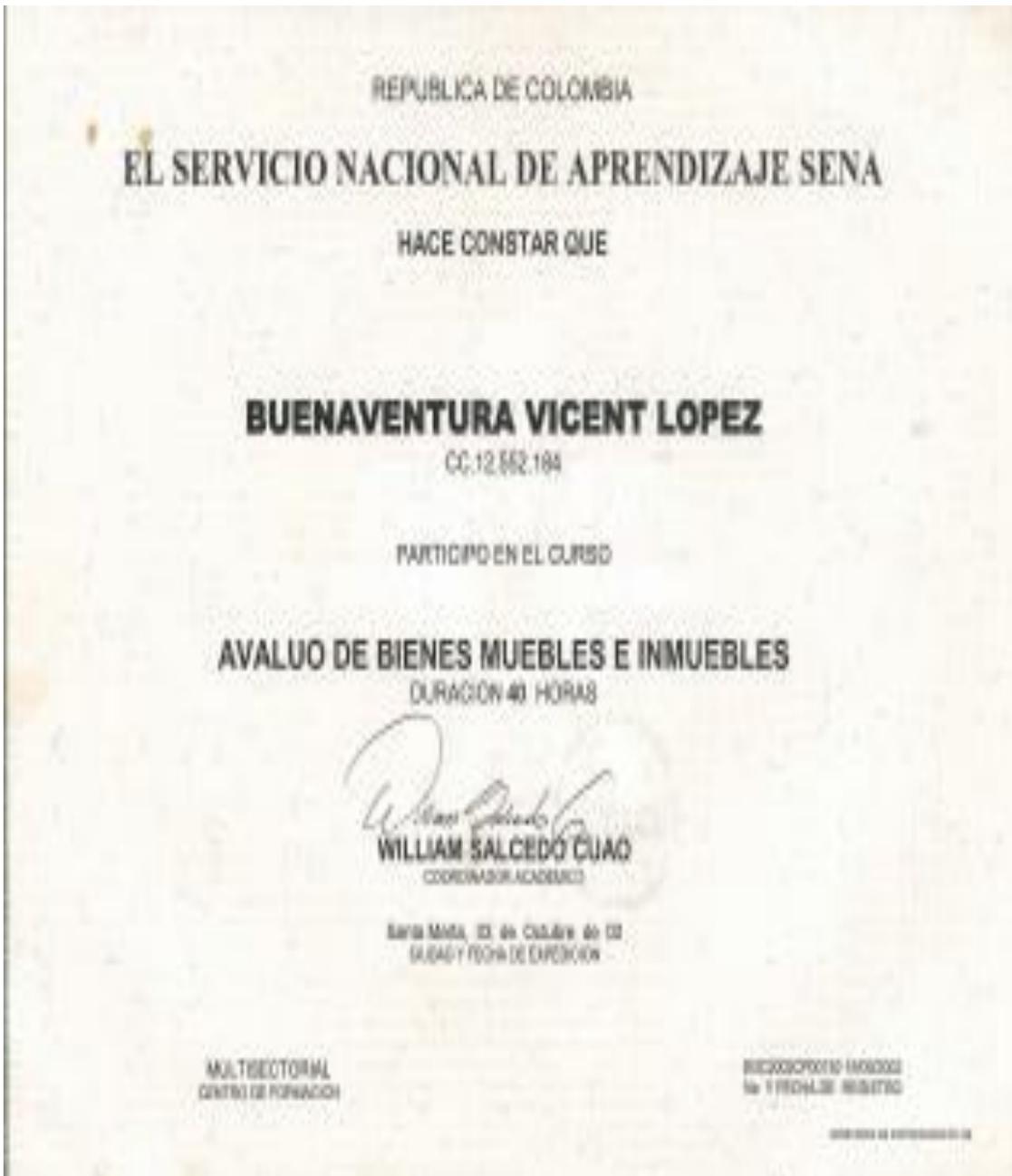
buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

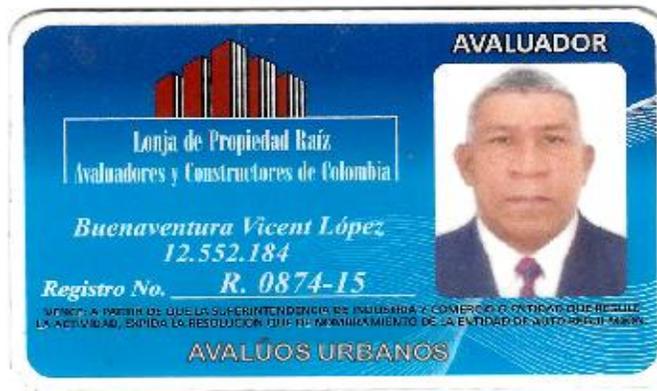
Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico





**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico





**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

SABER
SISTEMA DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES DE REAL ESTATE

**PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

**ACREDITADO
ONAC**
ORGANISMO NACIONAL DE
NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN

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 LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico



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

PA-000086-17



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional



Universidad del Atlántico
confiere el título de
ARQUITECTO

a: **BUENAVENTURA VICENT LOPEZ**
C.C. No. 12.808.104 SANTA MARTA

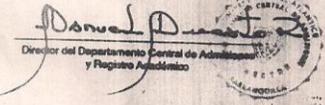
En testimonio de ello expide el presente Diploma en Barranquilla,
el día 22 del mes de DICIEMBRE de 1.995 y lo refrenda con las
firmas y los sellos respectivos.


Decano de la Facultad

Secretaría de la Facultad


Presidente del Consejo Superior

-Recordatorio de Universidad


Director del Departamento Central de Admisión
y Registro Académico



Secretario General de la Universidad


Registrado en el Folio _____ del Libro de Diplomas
SECRETARIA DE EDUCACION DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

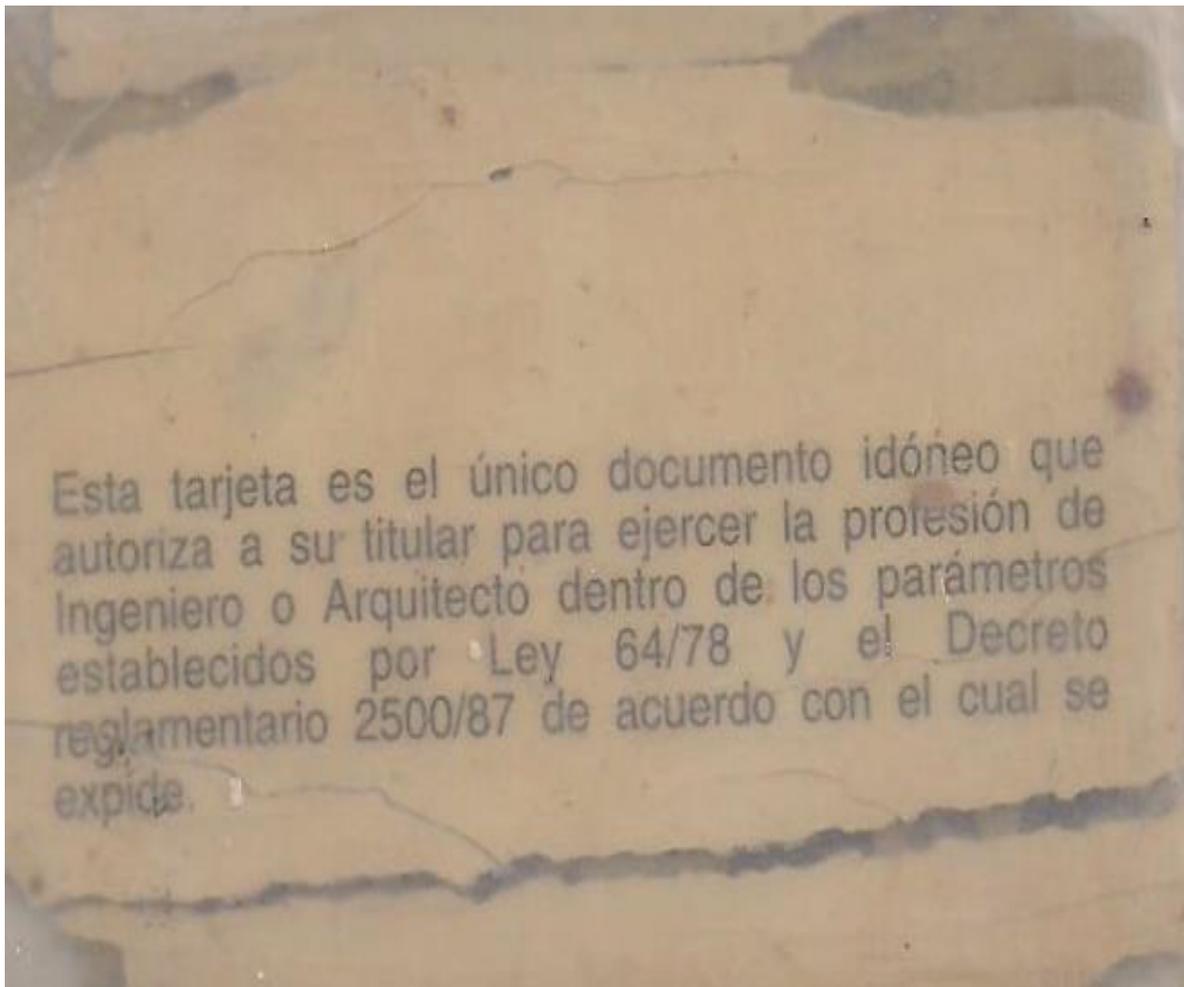
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

Registrado Bajo el No. 231
Del Libro No. 001 Folio No. 18
Acta No. 004 de Fecha: 22-12-95.
Barranquilla, 09-Julio-1996.



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o - 08700-72695 Atlántico



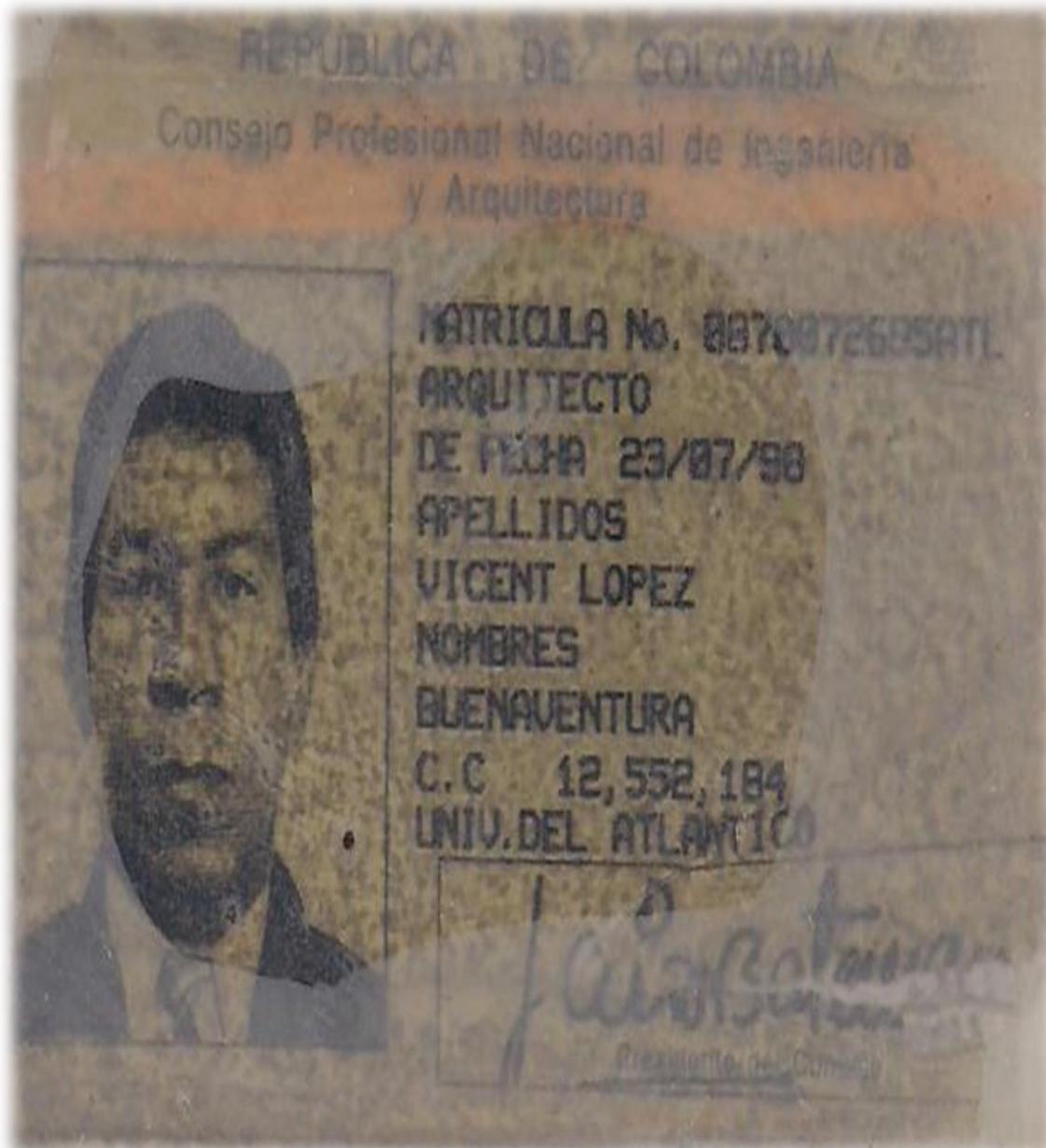
buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico



buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



E318188

CERTIFICA

Que el Arquitecto BUENAVENTURA VICENT LOPEZ identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 12552184 de Santa Marta, registra matrícula profesional No. 08700-72695, expedida en cumplimiento de la Resolución No.01273 del 23 de julio de 1998 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 27 días del mes de abril de 2020.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente código de verificación IWNg9Yq

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co



SC 5502-1



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

ESTUDIO FOTOGRAFICOS

DE LA

**DEL LOTE N° 35 EN LA PARCELACION DEL OASIS I ETAPA
FRACCION DE LAS COLINAS**

**Dirección: Troncal del Caribe km 12, Sector de Neguanje,
Corregimiento de Bonda**

Santa Marta - Magdalena

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

Junio / 18 /2022

ANEXO: EXPERIENCIA LABORALES.

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

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

Desde Septiembre 28 / 2014 Hasta 30/ 01/ 2015

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

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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

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

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

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

1. Detalle de las actividades Asignadas: Levantamiento, Elaboración de Planos de la Planta de **TERLICA S.A.S** y cada una de las tuberías de Petróleos, de Aceite, Tanques, el Gerente es el Capitán Héctor Lacerna, Celular 3157528380, 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^o 1: con un área construida de **68,82 mts²**, tiene sala, comedor, balcón, dos alcobas, baño internos. Apartamento N^o 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^o 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^o 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^o 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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico obra , presentar actas parciales y final de obra , Responder por toda clase de reclamos o procesos que instaure el personal o los Subcontratistas, Realizar todos los ensayos de laboratorios de los elementos que se instalen en la obra, cumplir a cabalidad con el objeto del contrato , ejecutando la obra contratada, de acuerdo con planos , especificaciones de construcción, cantidades de obra, supervisar que todos los elementos estructurales se hiciera a cabalidad, **la Resolución N° 164 de fecha 16 de mayo de 2014, Licencia de Construcción N° 044**, expedida por la Curaduría Urbana N° 2 de Santa Marta, a nombre de la Señora Yicell Oliveros Campo. Por un Valor de **\$ 450.000.000** de Acuerdo al Presupuesto.

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

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

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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

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

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

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

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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

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

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

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

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

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

Empresa: **Consortio 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,

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico
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 Atillo 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 **Atillo** por cocina, una barra una (1) , terraza , zona de lavandería, patio de ropa (dicha resolución N° 47001-1-10-0403(28 de Octubre de 2010 fue expedida por la Curaduría Urbana N° 1). El área de Construcción **344,22** metros cuadrados (MTS2), el Monto del Proyecto es \$ **350.000.000**

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

Año: 2010

Lugar: sector del Barrio Santana –Santa Marta

Contratante: Calixto Vega Navarro.

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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico MTS2) el **tercer piso**: con 7 Habitaciones. El área de Construcción **145,57** metros cuadrados (MTS2), el Monto del Proyecto es **\$ 380.000.000**

Actividades desempeñadas: Diseñador y Administración Delegada

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

Año: 2010

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

Contratante: Calixto Vega Navarro.

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

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

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

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

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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

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
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.

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

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 2020., además doy fe a cada una de las documentaciones que aquí aportada son copia de los originales.

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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

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 REINVINDICATORIO PROMOVIDO POR LUIS GREGORIO MUNIVE SANCHEZ Y OTROS CONTRA: PEDRO NEL ALVAREZ NOREÑA Y OTROS RADICACION N° 2017-000378	Julio 08 / 2019
JUEZ TERCERO (3) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA	REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR. DEMANDANTE: MARMILLON LTDA. DEMANDADO: RAFAEL RICAURTE GOMEZ Y OTROS. Radicación N° 41-001-4003-008-2015-00321	Abril 08 / 2019
JUEZ OCTAVO (8) CIVIL MUNICIPAL	REF: PROCESO: DIVISORIO SEGUIDO: EDUARDO CAYON PIMIENTA CONTRA: IRASEMA LEONOR EREBRIE GRANADOS	Julio 07 / 2017

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

	RAD: N° 47-001-4003-008-2015-00741	
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 QUERRELLA CIVIL POLICIVA DE PERTURBACION A LA POSESION: INSTAURADA POR LOS QUERRELLANTE: DAIRO RAFAEL LINERO NUÑEZ, YAMILES DEL VALLE FORNARIS, NELSON ROJAS ROJAS Y BLANCA ROJAS ROJAS: ATRAVES DE APODERADO ABOGADO; PEDRO LUIS ORTIZ CARRILLO EN CONTRA LOS QUERRELLADO: MARIA DE LOS ANGELES PULGAR Y PERSONAS INDETERMINADAS	Agosto 15 / 2017
ALCALDIA DISTRIAL DE SANTA MARTA. Secretaria de Gobierno. INSPECCION DE POLICIA DE MAMATOCO. Resolución N° 001 - 14 de Febrero - 2018	DILIGENCIA DE DENTRO DE LA QUERRELLA POLICIVA DE COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA POSESION POR PERTURBACION A LA SERVIDUMBRE, PEATONAL Y VEHICULAR: INSTAURADA POR LOS 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.	AMPARO POLIVIVO POR PERTURBACION A LA POSESION: INSTAURADA POR EL QUERELLANTE: ENOC RAMOS PEREZ: EN CONTRA DE LOS	Marzo 19 / 2019

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

INSPECCION DE GUACHACA.	QUERELLADO: JUAN MEJIA BARRETO Y BLEDYS MEJIA PEREZ.	
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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

JUEZ CUARTO 4 ^a CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA	REFERENCIA: PROCESO VERBAL DIVISORIO DEMANDANTE: ANA MARQUEZ BARBOSA DEMANDADO: EBERTO JIMENEZ CANTILLO Radicado: 2019- 253	
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA 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

buenaaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

CONTRALORIA GENEAL DE LA REPUBLICA- Seccional Magdalena COORDINACION DE INVESTIGACION	REF: PROCESO DIVISORIO.	Marzo 07 / 2017
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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

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 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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° – 08700-72695 Atlántico

	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
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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

	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
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

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

	Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos
CODIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR-NTS 04	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 Cartográfica, Avalúo Comercial, Infraestructura de la actividad Transportadora.
MARCO POLITICO DE REASENTAMIENTO	Proyecto Nacional de Transporte Urbano del Ministerio de Transporte RP832, Febrero 2014 – Revisado mayo 2009- Actualización y revisado Noviembre 2009
NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION	Del International Valuation Estándar Comité (IVSC
VIGENCIA DEL AVALUO	De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1990,

buenaventuravicent1960@gmail.com

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N° - 08700-72695 Atlántico

	<p>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.</p>
--	--



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

Diseños, construcciones Avalúos en general Mat Prof. N^o – 08700-72695 Atlántico

buenaventuravicent1960@gmail.com

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