



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
D.T.C.H. DE SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, Diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

TRASLADO SECRETARIAL

1.- CLASE DE PROCESO: PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

DEMANDANTE: JUAN MANUEL LARA BAQUERO
SERVICIOS Y SUMUNISTROS CJVN S.A.S.

DEMANDADO: SOCIEDAD INVERSIONES NEZJA LIMITADA
PERSONAS INDETERMINADAS

RADICACIÓN: 2019 - 00003 - 00

Tres (3) días del escrito por medio del cual la parte demandante allega dictamen pericial, archivo 058 dl expediente digital.

LUIS CARLOS SANTANDER SOTO
Secretario

envio avaluo

Buenaventura Vicent lopez <buenaventuravicent1960@gmail.com>

Mié 9/08/2023 8:38 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (10 MB)

INFORME PERICIAL CALIXTO VEGA.docx;



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

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

**INFORME PERICIAL URBANO DE UN LOTE DE TERRENO Y MEJORAS EXISTENTE
EN EL, QUE SE DESPRENDE DE UN LOTE DE MAYOR EXTENSION, DENOMINADO
“RINCONCITO”, EN EL BARRIO “AEROMAR”.
EN EL CORREGIMIENTO DE GAIRA DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA.**

Propietario Poseedor:

**JUAN MANUEL LARA BAQUERO
C.C. N° 85.469.884 de Santa Marta.**

**HOY
SUMINISTROS CJVN S.A.S
NIT. N° 900455156-8**

Dirección:

**Carrera 3 con Calle 151 # 3-147, de la Vivienda o Mejoras y Lote de Terreno de
Menor Extensión D.T.C e H de Santa Marta, Dpto –Magdalena**

Fecha: Junio /29 / 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)
AVAL-12.552.184**

Objeto: La Pertenece y conocer su valor

buenaventuravicent190@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

TABLA DE CONTENIDO

1^o INFORME DE PERICIAL.

- 1.1 Reseña Histórica
- 1.2 La Ciudad
- 1.3 Departamento
- 1.4 Localización
- 1.5 Ubicación
- 1.6 Dirección del Inmueble.
- 1.7 Nomenclatura Oficial
- 1.8 Tipo de Inmueble.
- 1.9 Solicitante
- 1.10 Tipo de Avalúo
- 1.11 Destinación actual.
- 1.12 Fecha de visitas.
- 1.13 Fecha del Informe del Avalúo

.2^o ASPECTO JURIDICO

buenaventuravicent190@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

2.1. Marco Jurídico.

2.2. Fuente

2.3 Determinación Física de los linderos Generales del Inmueble o Lote y Mejoras

2.4.- Cuadro de Área

3^o Características del Inmueble o Lote de Terreno de Menor Extensión

3.1. Características Generales del predio

3.2. Vías de Acceso

3.3. Infraestructura Urbanística

3.4 Vías Clasificación y Estado

3.5. Transporte público o Intermunicipal

3.6. Perspectiva de Valorización

4. Reglamentación Urbanística

4.1 Normatividad (Vigente)

5.1 Características

5.2 Formas Geométrica

buenaventuravicent190@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

6. Consideraciones Previas del Informe Pericial.

6.1 Metodología de Valuación

6.2 Investigación de Mercado

6.3 Media Aritmética

6.4 Fuentes Consultadas

6.5 Describe Brevemente la forma como se determinó, el valor de la

Propiedad

7. Formula Aritméticas

8. Notas

9 conclusión

ANEXOS:



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO

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

ORIGINAL



**INFORME PERICIAL URBANO DE UNA VIVIENDA DE UN PISO,
MEJORAS Y CERCADO DE ALAMBRE PUA, EN EL BARRIO “AEROMAR”
SECTOR DEL RINCONCITO DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA
AÑO -2023**

buenaventuravicent190@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

Calle 31 # 8-85 Manzanares

Santa Marta -Magdalena

E-mail: buenaventuravicent1960@gmail.com

Cel. 301-242-2045

INFORME PERICIAL DE UN LOTE DE TERRENO Y MEJORAS

No. Folio 33 / Und.
Fecha Solicitud 16/06/2023
Vencimiento 16/06/2024
Expedición 29/06/2023
Solicitante Juan Manuel Lara Baquero Hoy Suministro CJVN
Tasador Buenaventura Vicent López
Arquitecto Buenaventura Vicent López
Objeto del Informe Reconocer la posesión (Lote y Mejoras)
Inmueble que se valúa Un Lote de Terreno y Mejoras
Ubicación "Aeromar"- Santa Marta
No cuenta catastral 011000300002000 Lote de mayor extensión
No. De Matrícula Inmb. 080-11876 de la Ofic. de Instr. Publico
Régimen de propiedad Privada
Documentos Suministros Escritura, certificados de Libertad Tradición
Propietario INVERSIONES NEZJA LTDA.

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores Constructores de C/bia

buenaventuravicent190@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

Santa Marta, D, T, C e H, Junio /29/ 2023

Señor(a);

JUZGADO (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.

La Ciudad.

ASUNTO: ACLARACION Y COMPLEMENTACION DEL DICTAMEN PERICIAL YA PRESENTADO A ESTE JUZGADO.

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 lista de Auxiliar de la Justicia como perito Avaluador con el Registro Nacional de Avalúo N° **0874-15** y Registro Abierto de Avaluadores (**RAA**). Muy respetuosamente me dirijo ante usted o quien le interés, para comunicarle, Según visita ocular sobre el predio, ubicado en el Barrio “Aeromar” sector del “Rinconcito” de la Ciudad Santa Marta, cuya dirección carrera 3 con calle 151, de la vivienda de un piso, identificada en la parte de arriba del marco de la puerta con N° 3- 147, que es asignado al inmueble o mejora, además para resolver los siguientes puntos como:

- determinar sobre la Localización,
- Ubicación,
- medidas y linderos del inmueble,
- estrato socio-Económico,
- áreas del Lote,
- vetustez de las mejoras o construcciones, sobre el mismo
- Posesión Material del Lote y Mejoras

(Ver Plano Topográfico del Inmueble fraccionado en lotes que se pretende adjudicar), señalado en la ilustración del estudio del Informe Pericial.

buenaventuravicent190@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

Además, todo con el objeto de poder suministrarle mi opinión relacionada al Informe del Lote de mayor extensión medianero asignado con la matrícula Inmobiliaria N° **080-11876** y el código Catastral N° **011000300002000**. Dicho inmueble o lote, ubicado en el barrio “Aeromar” de la actual nomenclatura Urbana de Santa Marta. Basado en el estudio de campo recopilé toda la información, donde obtuve los datos suministrados en el predio por el señor(a); **JUAN MANUEL LARA BAQUERO**), que era el propietario poseedor del Lote de menor extensión, Hoy propietarios poseedores SUMINISTROS CJCN S.A.S, juntos con sus Mejoras y cercado de alambre pua existente. Además (Anexo informe Pericial, el registro fotográfico del inmueble en estudio).

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

De Usted Cordialmente;

Arq.:

BUENAVENTURA VICENT LOPEZ

C.C. N° 12.552.184 de Santa Marta

Mat. Prof. N° 08700-72695 del Atlco.

Registro N° 0874-15 Perito Avaluador-

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

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

AVAL-12.552.184

buenaaventuravicent190@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

1.- INFORMACION BASICA DEL INFORME PERICIAL

1.2.-GENERALIDADES

El Lote de Terreno de menor extensión, Mejoras y cercado en alambre púa, existente en este momento, se encuentra ocupado inicialmente por el señor; **JUAN MANUEL LARA BAQUERO**. Hoy en posesión de la sociedad SUMINISTROS CJVN S.A.S, identificado con el NIT. N° 900455156-8, ubicado en el barrio “Aeromar”, sector del “Rinconcito”, materia del presente Informe Pericial, se encuentra ubicado dentro del D.C.T.H de Santa Marta, Departamento de Magdalena, República de Colombia. En su mayoría la zona inmediata donde se ubica el inmueble tiene vocación Residencial Comercial y Servicios.

1.3.-REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

La superficie de Colombia es de 2.129.748 km², de los cuales 1.141.748 km² corresponden a su territorio continental y los restantes 988.000 km² a su

extensión marítima. Limita al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador y al noroeste con Panamá; en cuanto a límites marítimos, colinda

buenaventuravicent190@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 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.

1.4.- 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^o 54' 59" y 11^o 20' 58" de latitud norte, y 73^o 32' 32" y 74^o 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 embalses).

buenaventuravicent190@gmail.com

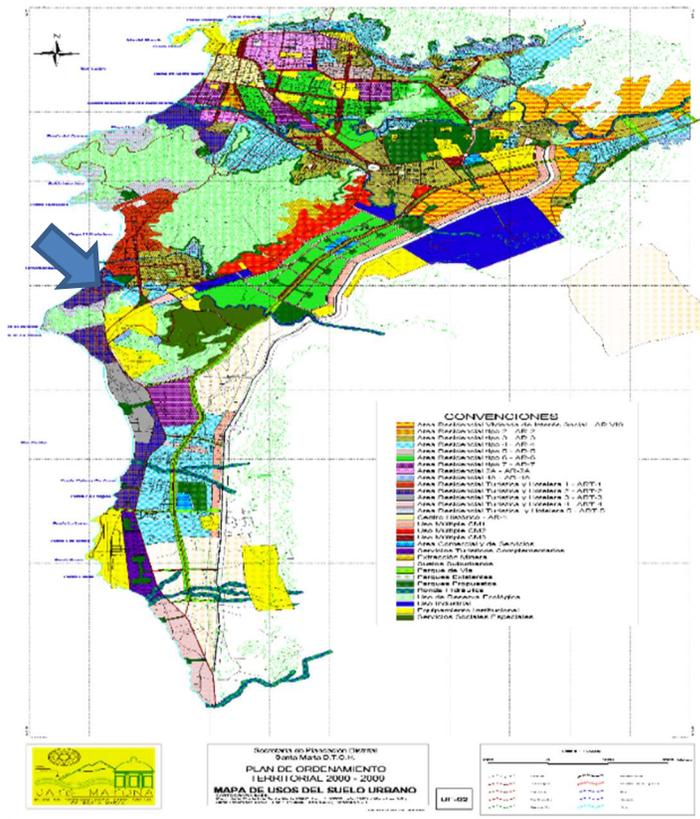
Dir. Calle 31 No 8 – 85 Manzanares - Cel.301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

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

1.5.- CIUDAD DE SANTA MARTA D. T. C e H.



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

buenaventuravicent190@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

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.

1.6. - LOCALIZACION DEL LOTE DE MENOR EXTENSION.



El Lote de Terreno de menor extensión, fraccionado en cuatro lotes que se pretende adjudicar, Mejoras y cercado en alambre púa, en este momento, se localiza en la parte Sur-Oeste de la Ciudad de Santa Marta, exactamente cerca a la Vía Troncal del Caribe de Santa Marta a Ciénaga en el barrio, “Aeromar”, sector del “Rinconcito” del Distrito Turístico,

buenaventuravicent190@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 Cultural e Histórico. Material de este análisis para nuestro informe pericial.

1.7.- VECINDARIO.

El Lote de Terreno de menor extensión, fraccionado en cuatros lotes que se pretende adjudicar, Mejoras y cercado en alambre pua, se encuentra con los siguientes vecindarios por el Norte con playa dormida, el Barrio Cristo Rey, Barrio La Paz, Zurana; por el Sur; Don Jaca, por el Este, vista hermosa, Los Lirios, vía Alternativa al Puerto de Santa Marta, por el Oeste con el Aeropuerto Simón Bolívar y Mar Caribe

1.8.- VEREDA GAIRA.

El Lote de Terreno fraccionado en cuatros lotes que se pretende adjudicar, Mejoras y cercado en alambre pua existente, se encuentra en el corregimiento de Gaira, se encuentra dentro del sector del “Rinconcito” del barrio “Aeromar” de la ciudad de Santa Marta.

1.10.- UBICACIÓN ESPECÍFICA DEL LOTE DE MENOR EXTENSION.



Coordenadas acceso principal Longitud: 74°-12-39.57” , Latitud: 11°-8’-13.95

buenaventuravicent190@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 Lote de Terreno de menor extensión, fraccionado en cuatros lotes que se pretende adjudicar, Mejoras y cercado alambre de pua existente, es un sector Privilegiado ya que se encuentra ubicado a 3 minutos del aeropuerto Simón Bolívar a 10 minutos del Rodadero a 15 minutos, de la Ciudad de Santa Marta a 45 minutos de la ciudad de Barranquilla, además se accede partiendo del casco urbano de la ciudad de Santa Marta tomando la Troncal del Caribe o la Vía Alternativa intersectando con la carrera 151, donde se encuentra el Lote de terreno y Mejoras en estudio, que nos une con el Lote, las Mejoras y cercado de alambre pua, que se encuentra dentro del predio de mayor extensión.

1.11.- DIRECCION DEL INMUEBLE.

El Lote de Terreno de menor extensión fraccionado en cuatros lotes que se pretende adjudicar, Mejoras y cercado de alambre pua, se observa una Vivienda de un (1) piso, en el sector del “Rinconcito” del barrio “Aeromar”, cuya dirección es calle 151 número del inmueble o mejoras es N° 3-147, de la Nomenclatura Urbana de la Ciudad de Santa Marta.

1.12.- TIPO DE INMUEBLE.

Un Lote de Terreno de menor extensión, fraccionado en cuatros lotes que se pretende adjudicar, Mejoras y cercado de alambre pua, se encuentra en una Zona residencial, Turístico, comercial del casco urbano de la Ciudad de Santa Marta.

1.13.- DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el Lote de menor extensión fraccionado en cuatros lotes que se pretende adjudicarse se encontró una Vivienda de un piso en material y un cercado en alambre pua lo cual se encuentra ocupado por el hoy poseedor, **SUMINISTROS CJVN S.A.S**, quien manifestó que viene ocupando el bien inmueble hace más de 15 años aproximadamente por suma de posesiones de su anterior poseedor; **JUAN MANUEL LARA BAQUERO**, y además existe un cercado, en cerca viva con alambre de púa

buenaventuravicent190@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 de 6 hilos y maleza, además dentro del lote que se pretende adjudicar hay dos inmuebles que ya están desprendido por sentencia judicial.

1.14.- SOLICITANTE DEL INFORME PERICIAL PERICIAL.

El nombre del solicitante de esta aclaración y complementación del informe pericial es la DOCTORA MONICA LOZANO, quien es la Juez del **JUZGADO (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA** y su poseedor señores SUMINISTROS CJVN S.A.S, quien es poseedor, hace más de 15 años del lote de terreno y sus mejoras.

1.15.- FECHA DE VISITA.

La Única visita efectuada al Inmueble, se realizó con la señora JUEZ DEL **JUZGADO (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA**, el día 16 del mes junio 9: 30 a.m. del año 2023.

1.16.- FECHA DEL INFORME PERICIAL.

El informe pericial se elaboró el día 29 de junio del año 2023.

1.17.- TIPO DE PROPIEDAD.

En posesión en particular.

1.18. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL INFORME: PERICIAL

Contrato de Compraventa con cesión de Derechos y Acciones de un Bien Inmueble.

2.- ASPECTO JURIDICA.

Titulo Observado.

2.1.- PROPIETARIO: Según la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Santa Marta, aparece inscripto en el código catastral con el número **011000300002000**, a nombre del señor(es); **INVERSIONES NEZJA LTDA.**

buenaventuravicent190@gmail.com

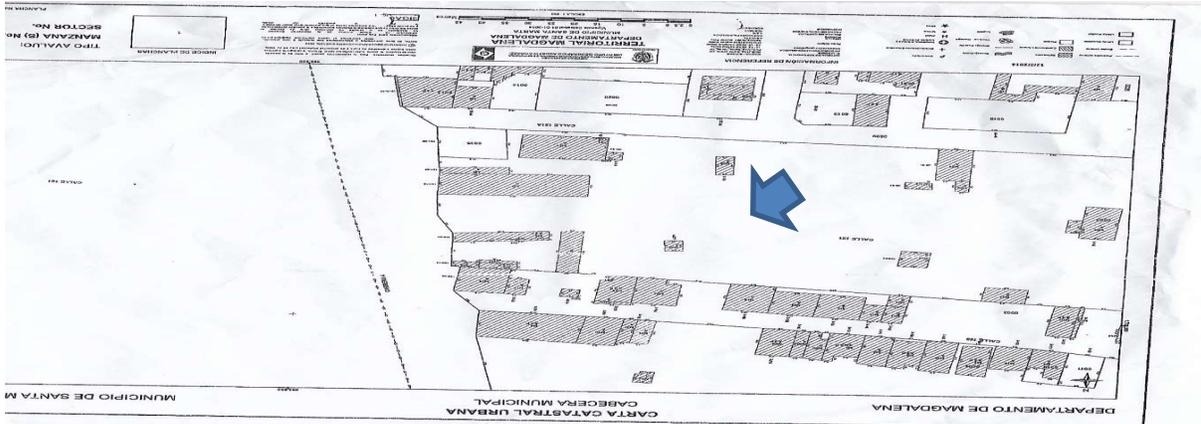
Dir. Calle 31No 8 – 85 Manzanares - Cel.301-242-4045



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

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

2.2.-TITULO DE ADQUISICION: Que la sociedad que promete vender



adquirió el inmueble objeto de Compraventa mediante Escritura N° 1126 de Julio 23 de 1991 corrida en la Notaria Primera de Santa Marta y Matricula Inmobiliaria N° **080-83596** de la oficina de Registro Instrumento Públicos de Santa Marta.

2.3.-ESCRITURA PÚBLICA: O CONTRATO DE COMPRAVENTA CON CESION DE DERECHOS Y ACCIONES DE UN BIEN INMUEBLE

2.4.-**MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-11876** de la Oficina de Registro de Instrumento Público de Santa Marta, aparece registrado el número del lote de Mayor extensión de propiedad de **INVERSIONES NEZJA LTDA.** Además, el Lote de menor extensión, fraccionado en cuatro lotes que se pretende adjudicar. (Ver Plano, Topográfico levantado, por el topógrafo David Rodríguez).

2.5.- **CODIGO CATASTRAL: N° 011000300002000**, de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) del lote de mayor extensión, inscrito a nombre de **INVERSIONES NEZJA LTDA.**

2.6.- **GRAVAMENES Y LIMITACIONES JURIDICAS:** Se encontró una servidumbre de paso o vía o calle (151) que pertenece al lote de menor extensión, el cual el poseedor cede al barrio.

buenaventuravicent190@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

2.7.- FICHA TECNICA Y FORMA GEOMETRICA: El Lote de Terreno menor extensión, fraccionado en cuatros lotes que se pretende adjudicar, Mejoras y cercado de alambre pua, se encuentran fraccionado por la vía o calle 151 que lo partió en dos y tiene una Forma geométrica Rectangular cada uno y en este momento hay una vivienda de un piso en material, el lote de menor se fracciona porque hay dos inmueble de material ocupando, la señora, YURLEINIS MENDOZA JIMENEZ, quien dijo ser propietaria y que por sentencia judicial fue adjudicado en la Radicación 47-001-40-53-008-2018-000037-00 en proceso de pertenencia por el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Santa Marta y otro inmueble que se encuentra al frente del otro que no se pudo encontrar su propietario.

2.8- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: El Lote terreno de menor extensión, Mejoras y cercado de alambre pua, se encuentra en el barrio “Aeromar” y le pasa cerca la Troncal del Caribe y cerca la Vía Alterna al puerto, el lote es medianero, donde dicho terreno es relativamente plano, (Ver Plano Topográfico, donde le pasa una servidumbre o vía o calle 151, vía destapada que se creó generando una servidumbre de paso partiendo el lote en dos unidades de lotes Mitad N° 1 y Mitad N° 2 y se generan dos restante por dos inmueble que pidieron por sentencia Judicial en el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Santa Marta

2.9.-LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO O EL LOTE DE MAYOR EXTENSION

NORTE: Línea recta que va de Este a Oeste pasando por el sitio conocido con el nombre de Piedra de los linderos.

SUR: Con la quebrada del Doctor

buenaventuravicent190@gmail.com

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



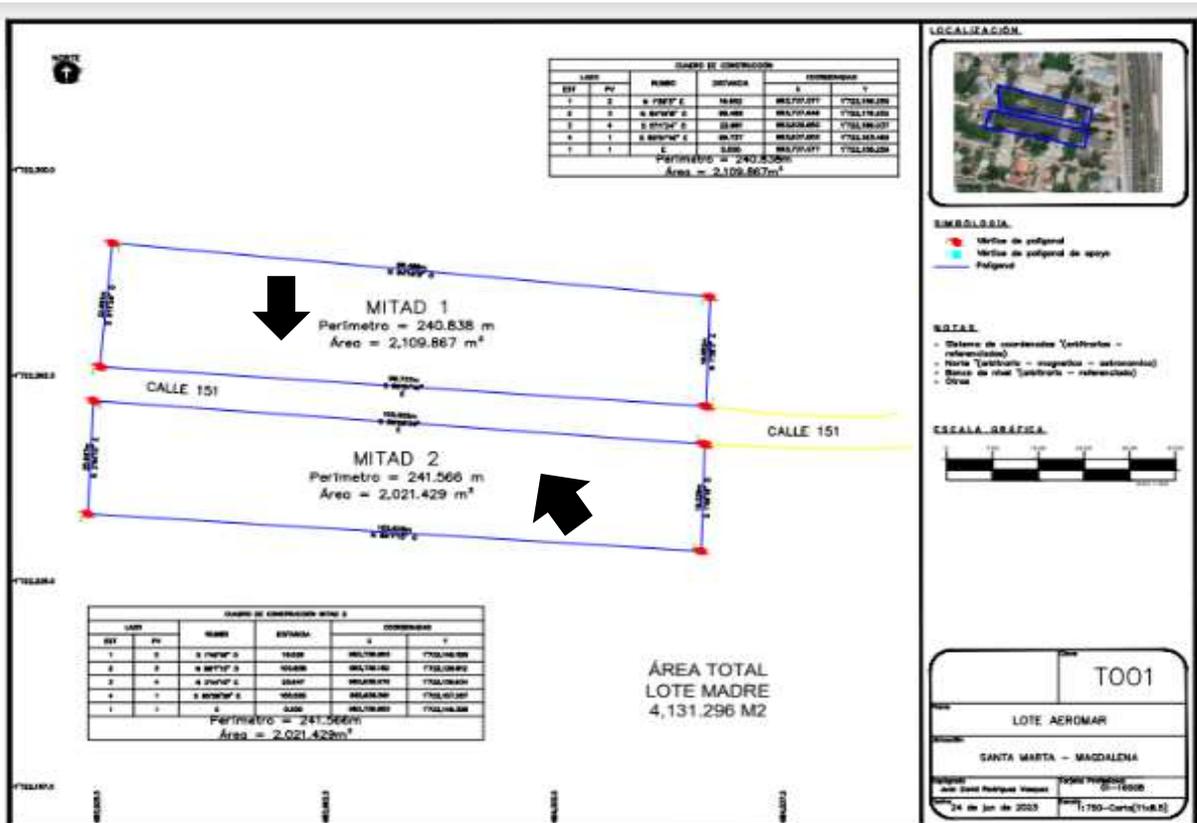
**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

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

ESTE: Con la cumbre de los cerros que componen la serranía de San José de propiedad de CESAR CAMPO Y JOSE MARIA CAMPO SERRANO

OESTE: Con línea de costa del Mar Caribe.

2.10.- LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO O EL LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION (Según Contrato de Compraventa con cesión de Derechos y Acciones de un bien Inmueble)



buenaventuravicent190@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

NORTE: 96,00 metros lineal con lote que es o fue de propiedad de Cerro Blanco S.A

SUR: 102,00 metros lineal **con** lote que es o fue de propiedad de Cerro Blanco S.A

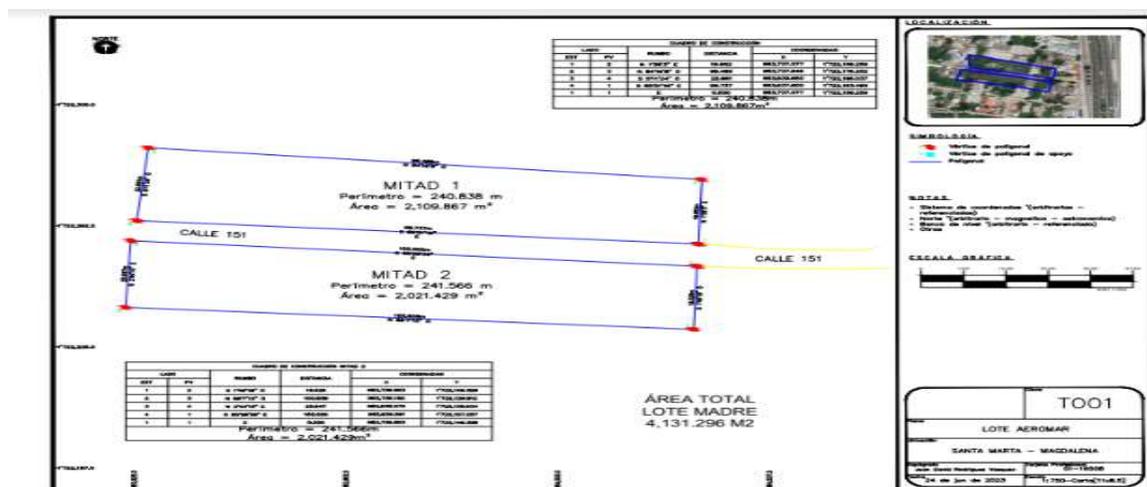
ESTE: 56,00 metros lineal carrera Troncal Caribe en medio con lote que es o fue de propiedad de Cerro Blanco S.A.

OESTE: 55,00 metros lineal con lote que es o fue de propiedad de Cerro Blanco S.A

Dicho Lote hace parte de un Lote de mayor Extensión que tiene un área superficial de 5.950 metros cuadrados (MTS2).

- **AREA DEL LOTE TERRENO =5.950 MTS2**

2.9.- LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO O EL LOTE DE MENOR EXTENSION (Según Levantamiento Topográficos). EL TOPOGRAFO: (DAVID RODRIGUEZ)





**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

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

NORTE: 99,41 metros lineal con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO

SUR: 99,90 metros lineal con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERRO BLANCO

ESTE: 47,24 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO

OESTE: 52,65 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO

AREA DEL LOTE DE MENOR EXTENSION =4.978 MTS2

Dicho Lote hace parte de un Lote de mayor Extensión que tiene un área superficial de 4.978 metros cuadrados (MTS2).

2.10.- LIMITES MEDIDAS Y LINDEROS DE CUATROS (4) PREDIOS O LOTES QUE SE ENCUENTRA AISLADO O IDENTIFICADO CON COMO LOTE MITAD N° 1, LOTE MITAD N° 2, LOTE N° 3, Y LOTE N° 4 QUE PERTENENCERL AL LOTE DE MENOR EXTENSION SEGÚN PLANO TOPOGRAFICO.

LOTE MITAD N° 1 ((LOTE DE MENOR EXTENSION)

NORTE: 71,60 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO

SUR: 72,65 metros línea con lote de mayor extensión o Via o calle 151 en medio

ESTE: 20,44 metros línea con lote un predio o Vivienda de un piso

buenaventuravicent190@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: 22,66 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO.

AREA DEL LOTE MITA N° 1 = 1.554,34MTS2

LOTE MITA N° 2 (LOTE DE MENOR EXTENSION)

NORTE: 73,42 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO o Via o calle 151 en medio.

SUR: 73,30 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERRO BLANCO

ESTE: 20,44 metros línea con la Vivienda de un piso de propiedad de la señora, YURLEINIS MENDOZA JIMENEZ, quien se lo adjudicaron por sentencia judicial

OESTE: 20,64 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO

AREA DEL LOTE MITA N° 2 = 1.507,16 MTS2

LOTE N° 3

NORTE: 18,03 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO

SUR: 18,28 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERRO BLANCO o Via calle 151 en medio

buenaventuravicent190@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

ESTE: 19,95 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de CIRO TRUJILLO por sentencia judicial

OESTE: 20,44 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de empresa de suministros de productos

AREA DEL LOTE N° 3 = 366,66MTS2

LOTE N° 4

NORTE: 18,28 metros línea con Via o Calle 151 en medio (o servidumbre)

SUR: 18,28 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERRO BLANCO

ESTE: 19,52 metros línea con lote de mayor extensión a nombre de INVERSIONES NEZJA Y /0 CERROBLANCO

OESTE: 20,44 metros línea con lote de la Vivienda de un piso de propiedad de la señora, YURLEINIS MENDOZA JIMENEZ, quien se lo adjudicaron por sentencia judicial

AREA DEL LOTE N° 4 = 369,28 MTS2

buenaventuravicent190@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 Área que se pretende adjudicar es de **3.797,44 MTS²**, a la sociedad SUMINISTROS CJVN S.A.S identificado con el NIT. N° 900455156-8 quien adquirió la posesión por compra de cesión de derechos litigiosos al señor; **JUAN MANUEL LARA BAQUERO**, quien viene ejerciendo la posesión de forma tranquila y pacífica e interrumpida en cuatros (4) lotes y la servidumbre que cede al barrio Aeromar identificados así Mitad N° 1, Mitad N° 2, Lote N° 3 y Lote N° 4, lotes de terreno que tiene en posesión durante más de quince (15 años). Ver Cuadros de Áreas y plano topográficos.

En conversación con la señora; **YURLENIS MENDOZA JIMENEZ**, me comento que adquirió el lote por sentencia Judicial o PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA, EL DOMINIO, en contra INVERSIONES NEZJA, del bien inmueble, ubicado en la calle 151 N° 3-202, Barrio Aeromar de la ciudad de Santa Marta, por Sentencia judicial del Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de la Ciudad de Santa Marta, Radicado 47- 40-53-008-2018-000037-00

3.1.- ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR.

Es un sector netamente residencia, según el uso del suelo y la actividad que prevalece es el Residencial y en pequeña proporción Comercio Pasivo e Institucional, donde se encuentran, estación de servicios, Barrio Cristo Rey, Maman cana, Vista Hermosa, Edificios de apartamentos como Playa Dormida, Argos, Molino Santa Marta, Aeropuerto Simón Bolívar, lotes baldíos, Talleres de Trato mulas, Moteles, etc.

3.2 .- ESTRATIFICACION SOCIO- ECONOMICA

La estratificación donde se encuentra Lote de menor extensión en estudio se determina en el plano censal como estrato socio económico dos (2).

3.3.- VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR:

buenaventuravicent190@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

Las principales vías de acceso al barrio Aeromar es la Troncal del Caribe y la Vía Alterna.

- A. Vías Principal Internas: Troncal del Caribe.
- B. Vía Frente a Propiedad. Vía destapada o calle 151 (servidumbre).

3.4.- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR:

Dentro del barrio Aeromar, donde en estos momento, se encuentra un Lote y una vivienda de un piso sobre él, cuenta con vía principal sin pavimentar, la única vía pavimentada es la Troncal del Caribe, las otras vías interna al barrio están sin pavimentar, la falta del plan maestro del sistema de Alcantarillado al sector de cada predio, se utiliza posa Séptica, cuenta con el Alumbrado Público, Gas domiciliario, transporte público cerca al predio, Agua Potable es muy escasa en época de sequía.

3.5. - SERVICIOS PUBLICOS: La Vivienda Unifamiliar, cuenta con los siguientes servicios públicos:

- ✓ Agua Potable
- ✓ Energía Eléctrica
- ✓ Vía sin pavimentación (internas destapadas).
- ✓ No Cuenta con Alcantarillado

3.6.- SISTEMA DE TRANSPORTE:

Cerca de la Vivienda unifamiliar de un piso y Lote de menor extensión, pasa un sistema de red vial en buenas condiciones siendo la principal arteria la Troncal del Caribe y cerca vía Alterna puerto de Santa Marta, recién proyectada pavimentada, donde circula la ruta de buses y el transporte público Urbano e Intermunicipal a los diferentes sitios de la Ciudad de Santa Marta y departamental e Intermunicipal.



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

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

3.7.- ACTIVIDAD EDIFICADORA: Se adelanta varias obras en el sector, edificios Bifamiliar, Trifamiliar, conjuntos cerrados de viviendas, Hostales, Moteles y casas Campestres.

3.9.- PERSPECTIVA DE VALORIZACION:

Son buenas, crecientes. Por el vecindario y por la cercanía a la Troncal del Caribe y de la cerca a la Vía Alternativa donde viene creciendo un cordón de Locales, Edificios de Apartamentos, Conjuntos Cerrados de Viviendas y Ferreterías Moteles Talleres de Tracto mulas.

3.10. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA VIVIENDA DE UN PISO.

La Vivienda de un piso , se encuentra en el lote de menor extensión ubicado cerca de la Troncal del Caribe, donde se pudo observar un proceso constructivo de un nivel, además cuenta con los siguientes espacios arquitectónico como: Terraza, sala, Cocina, dos (2) Alcobas, un (1) Baño, con sus respectivos de zona de labores, hall construida en bloques vitrificados y cemento, cubierta en eternit, pañetada allanado, piso en cerámica 0.30* 0.30 cms cocina con enchape con su mesón en concreto y revestido con cerámica y poseta en acero inoxidable. Con sus aparatos sanitarios completos, tanque de agua Potable y posa séptica, las carpinterías cuentan con todas sus puertas en láminas N° 18 metálicas, ventanería en alumnos de color blanco, sin cielo raso. Pintura en rosado y blanco Además el inmueble cuenta con todo el sistema eléctrico completo, un (1) tanques subterráneos de agua potable y con sus tanques elevados se le encontró los espacios para la instalación de los closets, en término General el inmueble se encuentra en regular estado de conservación etc.

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

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

buenaventuravicent190@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

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

Nª	NOMBRE Y APELLIDOS	DIRECCION	CELULAR	AREAS/LOTE/M2	LONJA
1	Aramis González	Calle 9a N°55-42	3007623791	\$ 100.000	Corpolonja de Colombia
2	Edgar Arguello	Correa	3008019650	\$ 95.000	Corpolonja de Colombia
3	Edwin de Leon	Barrio La Esperanza	3016240258	\$ 70.000	Miembro Lonja de Santa Marta
4	Francisco Riasco	Minuto de Dios	3145631324	\$ 75.000	Corpolonja de Colombia
5	Gilberto del Castillo	Urb.ciudadela 29 de julio casa n° 1 mza 59	3135276103	\$ 80.000	Corpolonja de Colombia
Valor promedio;				\$ 420.000/ 5 = \$ 84.000	

Para que me dé el promedio encuestado sumamos los valores, que nos arroja \$ 420.000 lo cual los dividimos por los cinco unidades encuestadas o personas, Profesionales y nos da \$ 84.000 pesos promedios actual (hoy) en el sector en estudio venta metro cuadrados (M2). Además, a personas conocedoras del tema Inmobiliarios de la Ciudad de Santa Marta,

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

4.2- FORMULAS ESTADISITICAS (Artículo 35 º) Utilizado en el Avalúo comercial del Lote.

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

buenaventuravicent190@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

Media Aritmética (X)

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

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

También llamamos promedio aritmético, e

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

En el caso de los avalúos los datos se

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

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

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

X = Indica medida aritmética

= Signo que indica sumatoria

N = Número de casos estudiados

X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

Datos	Precios \$ / M2 (\$000)
1-----	100.000
2-----	95.000
3-----	70.000
4-----	75.000
5-----	80.000

buenaventuravicent190@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

TOTAL-----\$ 420.000

PROMEDIO----- \$ 420.000 / 5 = \$ 84.000

El valor promedio de esta serie de datos es de \$ **84.000**. Con el fin de analizar la validez del promedio, es necesario adelantar análisis de varianza.

ANALISIS DE VARIANZA

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

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

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

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

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

Datos	Precios \$M2	Desviación	(Desviación) ²
1-----	100.000-----	16.000-----	256.000.000
2-----	95.000-----	11.000-----	121.000.000
3-----	70.000-----	- 14.000-----	196.000.000
4-----	75.000-----	-9.000-----	81.000.000
5-----	80.000-----	- 4.000-----	16.000.000
TOTA1-----	420.000		670.000.000

PROMEDIO 420.000 / 5 = 84.000

buenaventuravicent190@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

VARIANZA 670 .000.000/ 5 = 134.000.000

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:

$$\text{Desviación Estándar} = \text{Varianza} = S = 134.000.000$$

$$S = 11.576$$

La desviación estándar es la raíz cuadrada de **11.576** y por lo tanto puede ser +/-

Desviación Estándar = +/- **11.576**

La Desviación *Estándar S*, indica en que magnitud los datos recopilados varían con relación al promedio, de esta manera se encontró que el promedio aritmético de los datos de precios para un metro cuadrados M2 fue **\$ 84.000**. La desviación Estándar es +/- **\$ 11.576** lo anterior significa que el precio de ese metro cuadrado (M2) puede estar en un rango de:

$$\text{\$ 84.000} - \text{\$ 11.576} \text{ -----} \text{\$ 84.000} + \text{\$ 11.576}$$

Significa que el precio puede estar entre **\\$ 72.424-----\\$ 95.576**
Se optó por el valor mayor para hacer la operación con la media Aritmética.

Se optó un valor aproximado por metro cuadrados (M2). **\\$ 95.576**

Coficiente de Varianza :(V)

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



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

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

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 = 11.576/ 95.576 x 100 = C.V. 12 %

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

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

6.-METODOS UTILIZADOS PARA EL INFORME PERICAL.

1. método Comparativo del Mercado- La Media Aritmética.

6.1. Metodología de Valuación:

La Metodología que se utilizó fue la siguiente:

Método del valor de reposición para la Mejoras



BUENAVENTURA VICENT LOPEZ ARQUITECTO

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

6.2. METODOLOGIA UTILIZADA (Construcción Principal).

Para determinar el valor del metro cuadrado de construcción:

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

Consultando los valores en las revistas especializadas en la materia y con constructores de la localidad, estimamos el valor del metro cuadrado de construcción nueva, para estos tipos de proyectos, como la que estamos avaluando completamente terminada, es de **\$ 550.000** (Construcción **nueva**) en promedio, para el caso que nos compete.

5.2.-ESTRUCTURA DE COSTOS DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA DE UN PISO EN VENTA (Ver Copia de la Revista SISPAC Y CONSTRUDATA).

AVALUAR EL COSTO DE CONSTRUCCION NUEVO. Para la Vivienda de Un piso, de estrato dos (2), con un **primer piso es de 42,00 MTS²** consta de los siguientes espacios (Ver Plano):

- **La vivienda un piso**, tiene, Sala, Cocina, Dos (2) Alcobas un baño en la parte exterior del inmueble.

Área de la Vivienda en primer piso = **42,00 mts²**

Edad actual = 15 Años

Vida Útil o Técnica = 70 años

Vida Actual / Vida técnica = $15/70 = 0,21$ con este resultado entramos a la tabla de FITTO Y CORVINI, tenemos cuenta el estado de conservación regular. Necesita de reparaciones sencillas se califica 3.



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

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

Vida Actual / Vida Técnica: $15/70=0,21 * 100 = 21$, Nos vamos a la Tabla de FITTO CORVINI, con el estado 3 así obtenemos el valor: 28,51%.

- 1.) Tipo de Construcción, estrato medio familiar, se halla la fuente de información para el trimestre (abril a junio 2023) revista especializada la Sispac medio el costo directo de \$ **1.107.117** para el trimestre (abril a junio 2023).

- 2.) A este costo directo le aplicamos un multiplicador, el cual será la relación entre costo total y costo directo, que para el caso de este inmueble, tomamos este valor igual 1,35

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

MULTIPLICADOR DE COSTOS

TIPO DE CONSTRUCCION	MULTIPLICADOR DE COSTOS
Vivienda Interés Social	1,35
Vivienda Unifamiliar	1,00
Vivienda Media	1,40
Vivienda Media- Media	1,45
Vivienda Media Alta	1,50
Vivienda Alta	1,55
Oficina Rango Medio	1,55
Oficina Rango Alto	1,60

buenaventuravicent190@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

Bodegas	1,40
---------	------

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

TIPO DE CONSTRUCCION	COEFICIENTES DE AREA UTIL
Vivienda Interés Social	1,00
Vivienda Unifamiliar	1,00
Vivienda Media	0,95
Vivienda Media- Media	0,90
Vivienda Media Alta	0,85
Vivienda Alta	0,80
Oficina Rango Medio	0,85
Oficina Rango Alto	0,80
Bodegas	0,95

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

Resumiendo:

Costo Directo (Construcción): C.D. = \$ **1.107.117MTS2**

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

Coeficiente de Área Útil (K) = 1,00

Valor Residual: (R) = 15%

buenaventuravicent190@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

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

$$V_n = \$ 1.107.117 * 1,00 / 1,00 = 1,00$$

$V_n = \$ 1.107.117 * 1,00 = \$ 1.107.117$ que es igual al costo total de reposición

$$V_n: \$ 1.107.117 (1)$$

Ahora calculamos el valor depreciado: (Vd.)

$$V_d = \$ 1.107.117 * (1,00 - 0,15) = \$ 1.107.117 * 0,85 = \$ 914.049$$

$$V_d. \$ 914.049 (2)$$

Ahora calculamos la depreciación total (D), de la Tabla de FITTO CORVINI, obtuvimos 28,51 % así obtenemos los siguientes:

$$D = \$ 1.107.117 * 28,51 \% = \$ 384.502$$

$$D = \$ 384.502 (3)$$

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

$$V_d. = \$ 1.107.117 - \$ 384.502 = \$ 722.615$$



**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

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

Vd. = \$ 722.615 (4)

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA 1
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Arq. Buenaventura vicent L.

TIPO CONSTRUCCIÓN	VIVIENDA DE UN (1) PISO	
VETUSTEZ	15	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD	21	
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3
<ul style="list-style-type: none"> •Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor. 		
VALOR M2 CONST. NUEVA		\$ 1.107.117
% RESIDUO (Salvamento)	15%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini		28,51 %
VALOR M2 DEPRECIADO		\$ 722.615

6.4. VESTUZTED:

El Inmueble según se ve o se observa que se ha venido construyendo en diferentes etapas de acuerdo a los tipos de materiales que se encuentran como: los muros de cierre, el entramado de la cubierta, la cubierta y los pisos cerámicos, la puerta principal y la posterior o patio y en la parte

buenaventuravicent190@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

posterior del ala izquierda del predio, además se ubica un baño con piso en polvo mineral y un sanitario en regular estado. En termino general el estado de conservación del inmueble tiene una edad de 15 años aproximadamente de construidos de acuerdo a los tipos de acabados que se aprecian en él Inmueble.

6.4.-POSESION MATERIAL DEL INMUEBLE LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION EN ESTUDIO.

El Lote de Terreno de menor extensión y mejoras, que se encuentran en otro lote de mayor extensión donde se observa una casa de un piso, quien nos atendió fue el señor(a); **JUAN MANUEL LARA BAQUERO**, quien dijo ser el propietario (Poseedor), que cada una de las mejoras que se encuentra sobre el lote fue construido y que viene poseyendo desde hace más de 15 años aproximadamente en una forma tranquila y pacífica, además tiene la tenencia del mismo donde vive con su familia y lo cual viene pagando todo los servicios que genera el inmueble como (Energía Eléctricas comunitaria, Agua Potable. Además se encuentra inscrito el Lote de mayor Extensión en la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Santa Marta, con el código catastral N^o **011000300002000** y **la matricula Inmobiliaria N^o 080-11876** con un área de 1Hectareas 9.951 metros cuadrados (Mts2) ósea 19.951 metros cuadrados, a nombre de **INVERSIONES NEZJA LTDA** del cual se desprende el Lote de menor extensión **5.950** metros cuadrados (MTS2), además comento que viene construyendo el cercado del lote de menor extensión en diferentes etapas y la construcción tiene una edad de 15 años apropiadamente. La construcción o la edificación la hizo con recurso propio y que dicho lote se desprende de un lote de mayor extensión.

NOTA: el valor por metro cuadrado se estimó haciendo un estudio con Profesionales concedores del mercado inmobiliario y venta realizada por propietarios de predio.

buenaventuravicent190@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

Predio en venta en estos momento que se conocen el sector, de acuerdo a la oferta y la demanda y según lo observado en el sitio lo estimamos en \$ **95.576** por metros Cuadrados (M2), utilizando el método valuatorio como la media Aritmética en este caso en particular para demostrar dicho valor del Lote y de la construcción se utilizó el método de Reposición para el metro cuadrado de la construcción que nos arrojó la suma de \$ **722.615**, donde se utilizó la tabla de Fitto Corvini para determinar la edad de la construcción .

6.3. INVESTIGACION ECONOMICAS.

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

5.-METODOS UTILIZADOS PARA EL INFORME.

- método Comparativo del Mercado- La Media Aritmética.
- método Comparativo de Reposición

5.2.- LOTES DE TERRENO DE MENOR EXTENSION QUE SE PRETENDE ADJUDICAR Y MEJORAS EXISTENTES A SUMINISTROS CJVN S.A.S (VER CUADRO DE ARRIBA Y MEJORAS).

5.3.-CALCULO

Descripción	Lote/M2	const. / M2	Valor/ Unit.	Valor /Parcial
Lote Mitad N° 1 de menor extensión que se pretende Adjudicar según levantamiento topográfico	1.554,34		\$ 95.576	\$ 148.557.600

buenaventuravicent190@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

Lote Mitad N° 2 de menor extensión que se pretende Adjudicar según levantamiento topográfico	1.507,16		\$ 95.576	\$ 144.048.324
Lote de Terreno N° 3 menor extensión que se pretende Adjudicar según levantamiento topográfico	366,66		\$ 95.576	\$ 35.043.896
Lote de Terreno N° 4 menor extensión que se pretende Adjudicar según levantamiento topográfico	369,28		\$ 95.576	\$ 35.294.305
AREA TOTAL LOTES	3.797,44		\$ 95.576	\$ 362.944.125
Construcción de la Vivienda de un piso		42,00	\$ 722.615	\$ 30.349.830
Cercado de 6 Hilos		199,31	\$ 35.000	\$ 6.975.850
VALOR COMERCIAL /				\$ 400.269.805

buenaventuravicent190@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

**VR TOTAL DEL LOTE DE TERRENO Y MEJORAS EXISTENTE -\$
400.269.805**

**SON: CUATROSCIENTOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL
OCHOCIENTOS CINCO PESOS M/L.**

6.- CERTIFICACION DEL DICTAMEN PERICIAL.

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

7.- CONCLUSION: El Factor Desvalorizante, Muchos Lotes baldíos si edificar, Falta servicios Públicos como Alcantarillado o el plan Maestro para este sector, todas las vías destapadas.

El Factor valorizan te, se encuentran bien ubicado en la manzana, medianero, un sector de un crecimiento en aumento en el renglón de la economía local, dicha zona viene en crecimiento en el sector Inmobiliario. Por estar el lote de Terreno, se encuentra cerca de la Troncal del Caribe y cerca de la vía alterna al Puerto de Santa Marta. En estos momentos se encuentran posicionado grandes empresas cerca del lote como Argos, Molino Santa Marta, un cordón Hotelero como playa Dormida, Aeropuerto Simón Bolívar edificaciones de importancias, conjuntos residenciales como Sitio Bellos, cabañas de la Urbanización de los Arhuacos, edificaciones dispersas, Urbanización Ayapel, además se pudo establecer el valor comercial del Inmueble utilizando el método Media Aritmética y el método comparativo de mercado. La Vía Alterna abre una alternativa para la valoración plena del sector a proyecto industrial o habitacional de

buenaventuravicent190@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

acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) Este lote de menor de extensión se desprende de otro de mayor extensión.

Este Lote de Mayor extensión está registrado con el número catastral N° **01-10-00-00-0030-0002-0-00-00-000**, en la oficina de Instituto Geográfico Agustín Codazzi y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta con el número N° **080-11876**, a nombre de **INVERSIONES –NEZJA LTDA**, y la pretensión que quiere la sociedad **SUMINISTROS CJVN S.A.S** hoy, ante el señor; **JUAN MANUEL LARA BAQUERO** es que se le dé la posesión material del lote y mejoras que la viene poseyendo hace más de 15 años aproximadamente en una forma tranquila y pacífica, sin ninguna interrupción alguna, además me comento que vive con su familia y que viene pagando todo los servicios públicos que genera el predio de menor extensión en estudio.

8.-ANEXO:

- OFICIO DE PRESENTACION.
- INFORME PERICIAL DEL LOTE DE TERRENO DE MENOR EXTENSION Y MEJORAS DE UN PISO.
- ESTUDIO FOTOGRAFICO DEL LOTE DE TERRENO Y MEJORAS DE UN PISO.
- COPIA DEL REGISTRO DE AVALUADOR
- COPIA DEL DIPLOMA DE ARQUITECTO
- COPIA DE LA MATRICULA PROFESIONAL
- REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA).
- CERTIFICADO CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

De Usted, Cordialmente,

buenaventuravicent190@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

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**

ESTUDIO FOTOGRAFICOS

DE LA

VIVIENDA DE UN PISO

buenaaventuravicent190@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

**DIRECCION: Calle 151 N° 3 -147, Barrió “Aeromar” sector
de “Rinconcito” – Ciudad de Santa Marta**

Santa Marta - Magdalena

Junio /29/2023

buenaventuravicent190@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 INSCRIPCION 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

buenaventuravicent190@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



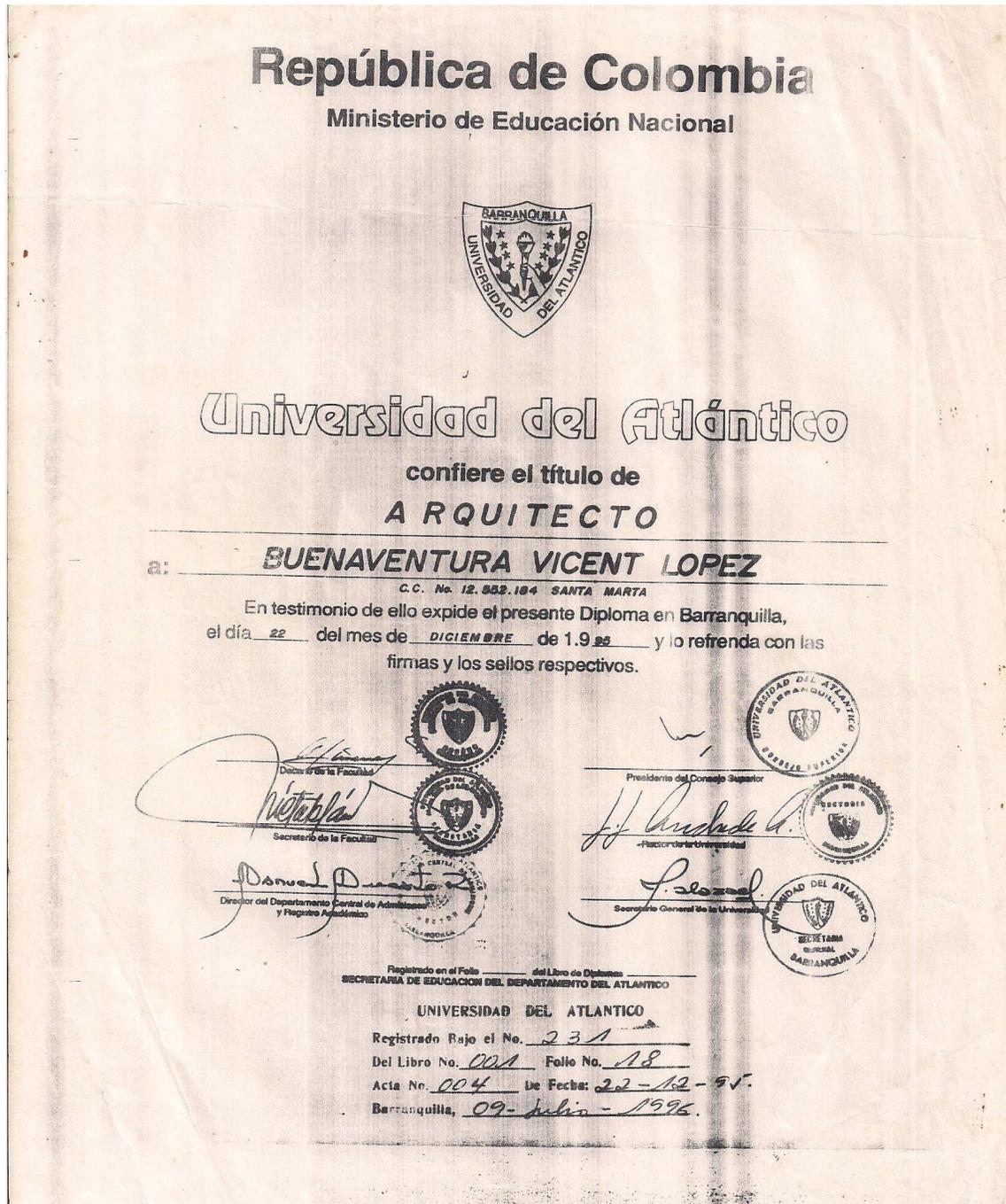
buenaventuravicent190@gmail.com

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



buenaventuravicent190@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



buenaventuravicent190@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



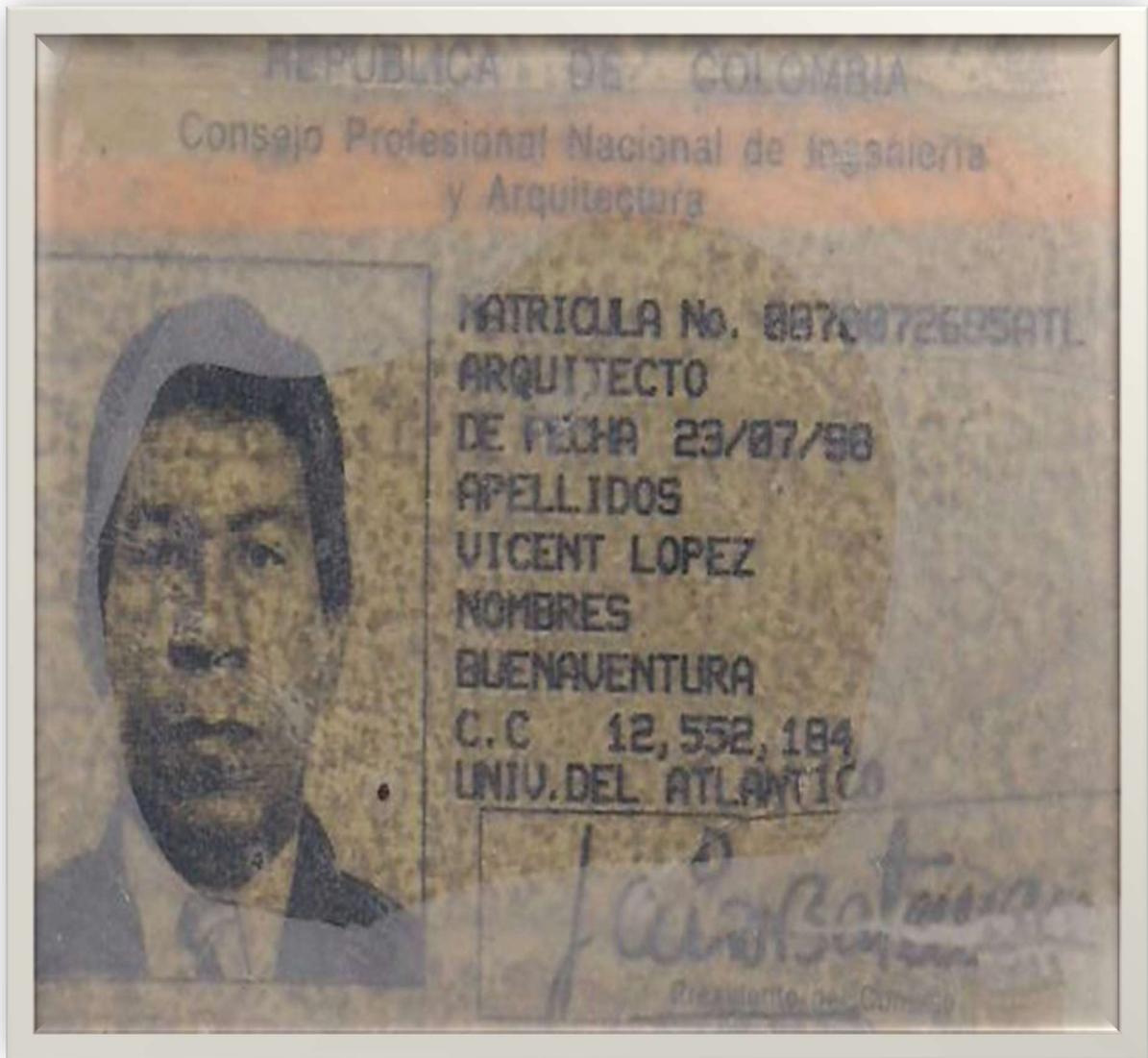
buenaventuravicent190@gmail.com

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



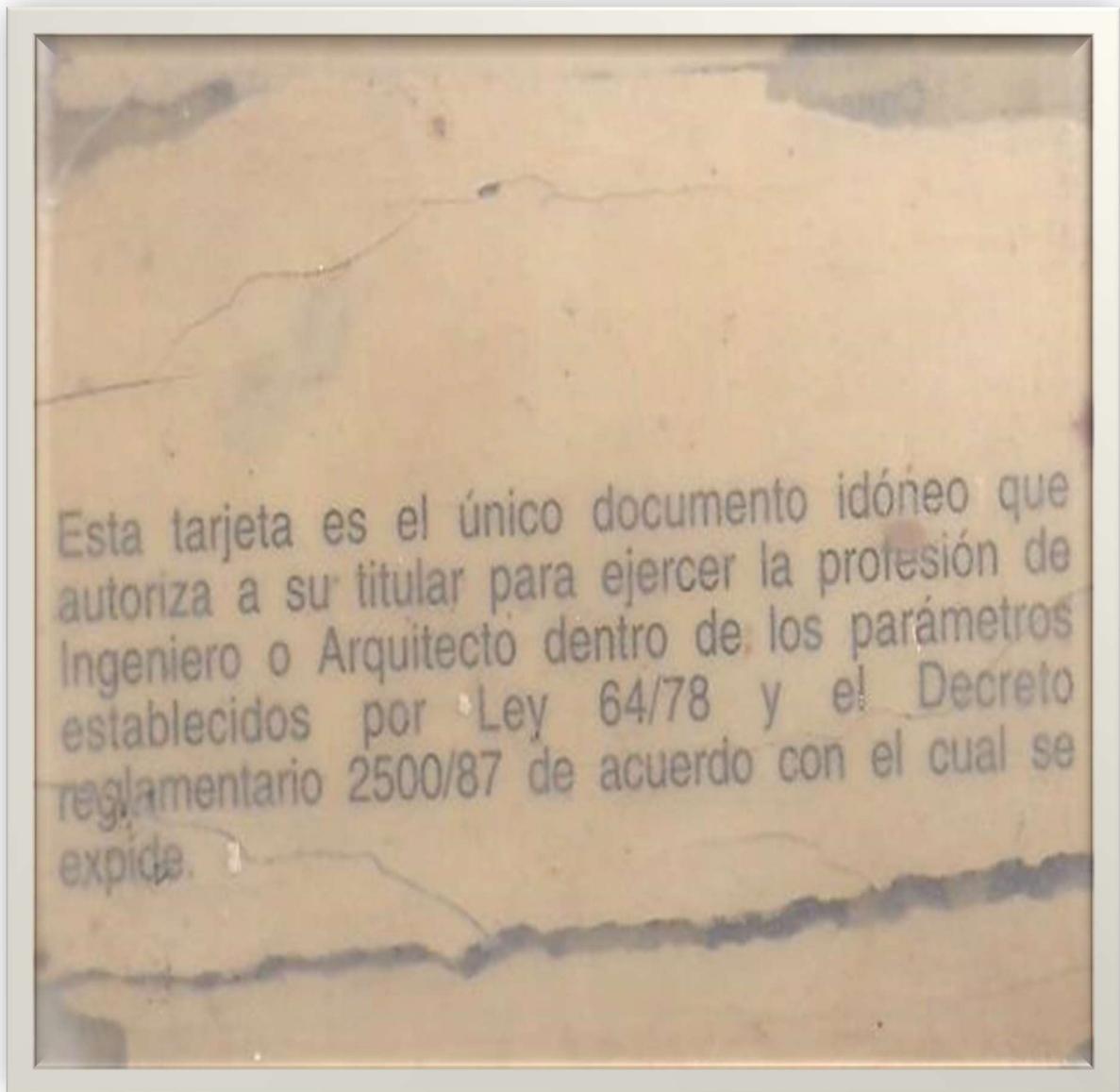
buenaventuravicent190@gmail.com

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



buenaventuravicent190@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 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

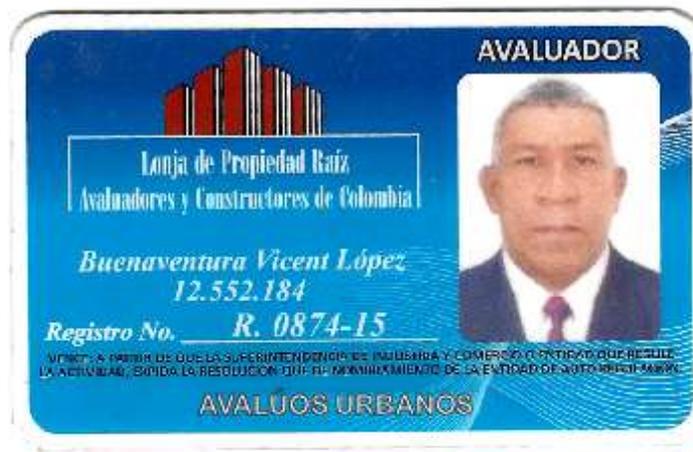
buenaventuravicent190@gmail.com

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





**BUENAVENTURA VICENT LOPEZ
ARQUITECTO**

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



**PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**



ISO/IEC 17024:2012
16-OCP-001

Buenaventura Vicent López
C.C. 12.552.184

**Certificado de Competencias laborales
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
TCL 110302002
NCL 210302001
NCL 210302002**



PA-000086-17

buenaventuravicent190@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

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

ADEMAS ANEXOS EXPERIENCIA LABORALES.

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

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

Desde Septiembre 28 / 2014 Hasta 30/ 01/ 2015

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

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

buenaventuravicent190@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

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° 1: con un área construida de **68,82 mts²**, tiene sala, comedor, balcón, dos alcobas, baño internos. Apartamento N° 2 con un área de **79,45 mts²** y tiene sala comedor, cocina, labores, dos alcobas cada uno con baño interno en el **Tercer Piso:** Apartamento N° 3 con un área de **68,82 mts²** y cuenta con sala, cocina pantry, labores, dos alcobas cada una con un baño interno. Apartamento N° 4: con un área de **79,45 mts²** y cuenta con sala, cocina pantry, labores, labores dos alcobas cada uno con baño interno. **Para un total de área de construcción aprobadas de 558,58 mts²**, cuya dirección es calle 34 N° 16-57, en el barrio María Eugenia de la Ciudad de Santa Marta, mis funciones era como Diseñador y Contratista, presentar informes de cortes quincenales de avance de obra, presentar actas parciales y final de obra, Responder por toda clase de reclamos o procesos que instaure el personal o los Subcontratistas, Realizar todos los ensayos de laboratorios de los elementos que se instalen en la obra, cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, ejecutando la obra

buenaventuravicent190@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

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

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

buenaventuravicent190@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 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.

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°

buenaventuravicent190@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

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, el área de construcción de los cuatros 4 pisos es **480** metros cuadrados (MTS2), el Monto del Proyecto fue \$ **659.343.868,34**

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

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

Año: 2010

Lugar: Taganga –Santa Marta

Contratante: Calixto Vega Navarro.

Principales características del proyecto: consistente en la Construcción de Un Hostal de dos pisos más Altillio conformado así : **El Primer piso:** por una terraza, sala de espera , recepción , seis (6) habitaciones con baños internos, hall , un (1) patio, con tanque subterráneo de Agua y escalera, **En segundo piso** conformado por siete Habitaciones , con sus baños internos , hall dos (2) balcones y el

buenaventuravicent190@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

Altillo por cocina, una barra una (1) , terraza , zona de lavandería, patio de ropa (dicha resolución N° 47001-1-10-0403(28 de Octubre de 2010 fue expedida por la Curaduría Urbana N° 1). El área de Construcción **344,22** metros cuadrados (MTS2), el Monto del Proyecto es **\$ 350.000.000**

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

Año: 2010

Lugar: sector del Barrio Santana –Santa Marta

Contratante: Calixto Vega Navarro.

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

Actividades desempeñadas: Diseñador y Administración Delegada

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

Año: 2010

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

Contratante: Calixto Vega Navarro.

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

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

buenaventuravicent190@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: **Carlos Gustavo Gómez** Cargos desempeñados: Residente de Interventoría

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

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

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

11. Detalle de las actividades Asignadas: Para la construcción de un Edificio 13 pisos denominados “Bahía Centro” de Oficinas Ejecutivas, Parqueaderos, terraza tropical, tres unidades de Ascensores, Lobby, Escalera, locales Comerciales, Tanque de Agua Potable, Tanque Elevado de Agua, área de Aire Acondicionado, 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 círculo de Santa Marta. En la DIAN se viene desarrollando Avalúo en los Proceso Coactivos, cuya Función vengo Ejerciéndola hace más de 20 Año.

buenaventuravicent190@gmail.com

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