

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

Bucaramanga, febrero 16 de 2023

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

SOLICITANTE: MIGALIZ ABDEL LIZARAZO LAGUADO

APODERADA: Dra. CARMEN YAMILE BERNAL

DESTINO DEL AVALUO: PARA APORTAR A PROCESO

MARIELA DURAN SANTOS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.827.115 expedida en Bucaramanga, obrando como Perito Valuador, auxiliar de la justicia 22 años, ininterrumpidos, con Registro Abierto de Avaluadores “RAA” del ente regulador ANAV, presento el **INFORME PERICIAL** solicitado.



FACHADA DEL PREDIO CALLE 48 # 9 OCC. 53 BARRIO CAMPOHERMOSO DE BUCARAMANGA

1. DATOS QUE IDENTIFICAN EL PREDIO:

DIRECCION: Calle 48 # 9 occ.53 Barrio campo-Hermoso del Municipio de Bucaramanga.

MATRICULA INMOBILIARIA: 300-14693

CODIGO CATASTRAL: 010502390008000

AREAS: Lote 117 mts2
Construcción 204 mts2

ESTRATO: Tres (3)

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

1.1. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO: MIGALIZ ABDEL LIZARAZO LAGUADO y su apoderada Dra. CARMEN YAMILE BERNAL.

1.4. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Multipropósito: Para aportar a proceso DIVISORIO.

DIVISIÓN MATERIAL PROCEDENTE:

Este inmueble no es procedente su división material por tratarse de una casa, consta de dos niveles pero cuenta con un solo ingreso y cuenta con solo ocho (8) metros de frente.

1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Inmueble Urbano – Casa de dos niveles, de uso residencial.

1.6. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Habitación familiar, se encuentra bajo el cuidado de la señora NIELULIZ MALUK LIZARAZO LAGUADO.

1.7. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

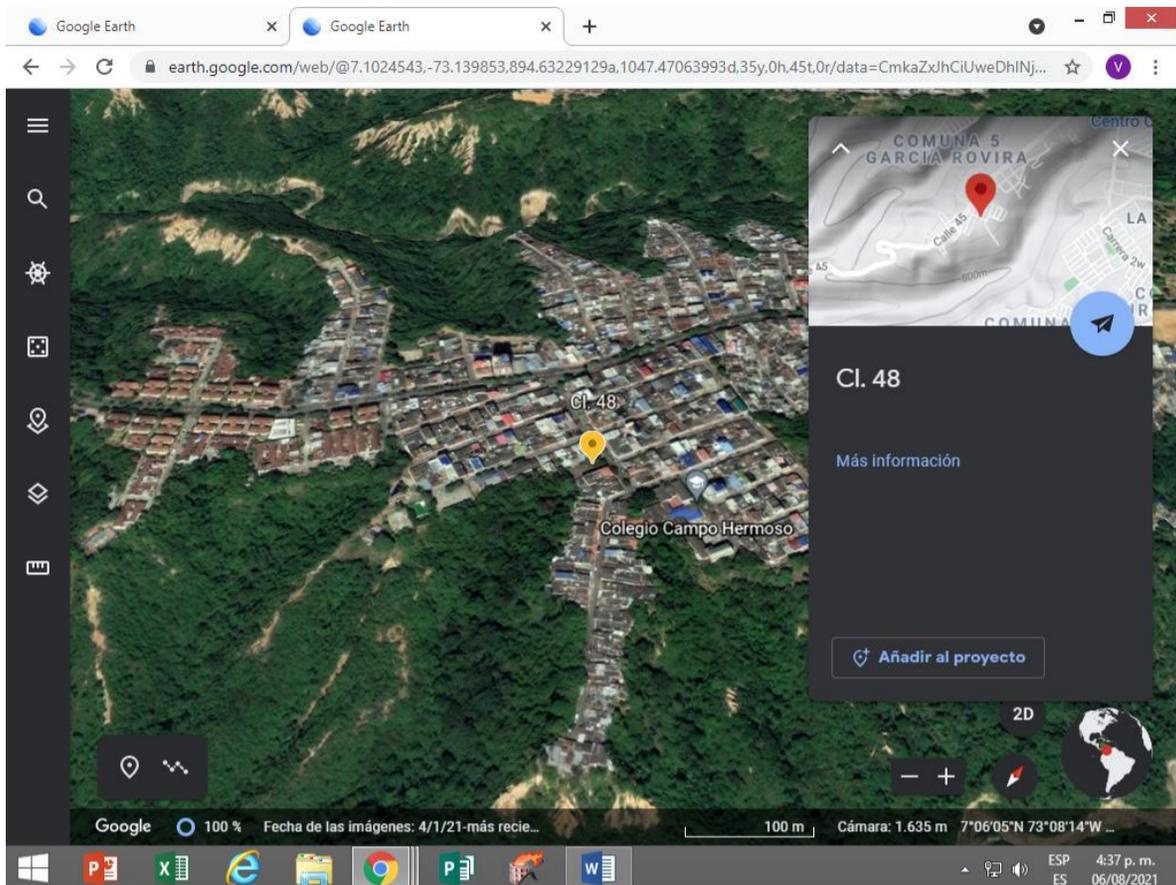


El sector y fachada del predio

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



Las siguientes imágenes son tomadas de google earth

El predio se encuentra ubicado en el barrio Campo-Hermoso del Municipio de Bucaramanga.

1.8. VECINDARIO INMEDIATO:

Es una zona de uso residencial, con casas antiguas de uno, dos y tres niveles, cercano al bien inmueble encontramos, establecimientos de comercio como, pequeños negocios misceláneas, tiendas, droguerías, panaderías, etc.

1.9. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

En su entorno encontramos casas antiguas, de uno, dos y tres niveles y casas en remodelación.

1.10. VIAS DE ACCESO: De la calle 45 a la calle 48 carrera 9 occidente.

1.11. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA: El sector cuenta con vías en buen estado, Andenes, Sardineles, en regular estado. El predio se encuentra cercano a la calle 45, es una arteria principal.

1.12. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA: El sector cuenta con Redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, Gas Natural.

1.13. TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es bueno en el sector.

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

1.14. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: El sector es de uso mayormente Residencial y el estrato que aplica es el, Estrato Tres (3).

1.15. FECHA DE LA VISITA: Febrero 16 de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

-Copia de Certificado de Libertad y Tradición No. 300-14693

-Copia de Escritura pública No. 728 de 23/03/2016 del La Notaría Primera de Bucaramanga

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	NIELULIZ MALUK LIZARAZO, MIGALIZ ABDEL LIZARAZO y otros.
ESCRITURA PÚBLICA #	Escritura Pública N° 728 del 23/03/2016
NOTARIA	Primera de la Ciudad de Bucaramanga
HIPOTECA A FAVOR:	De Financiera Comultrasan. Yeny Julieth Vega Aparicio
MATRICULA INMOBILIARIA #	300-14693
CÉDULA CATASTRAL #	010502390008000

Nota 2: *El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.*

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Se encuentra definida por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga, el predio está localizado en el barrio Camp-Hermoso del citado Municipio.

De acuerdo con el POT, el predio se encuentra localizado en Área de Uso Residencial - comercial y se permite construcciones hasta tres (3) niveles

5.0 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO: Tipo de suelo urbano, predio intermedio, con topografía semi plana y una geometría rectangular.

5.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

POR EL NORTE: En ocho metros (8 mts) con la casa de propiedad de José Onofre Ayala.

POR EL SUR: En ocho metros (8 mts) con la calle cuarenta y ocho (48).

POR EL ORIENTE: En quince metros (15 mts) con terrenos de propiedad de Urbanas.

POR EL OCCIDENTE: En quince metros (15 mts) con la casa de propiedad de Carlina Duarte.

5.4. AREA DEL TERRENO:	117 .00 mts2
5.5 AREA CONSTRUIDA:	204.00 mts2 .
5.6. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:	Usado, en regular estado.
5.7. EDAD DE LA CONSTRUCCION	60 años
5.8. VIDA UTIL:	70 años
5.9. VIDA REMANENTE:	10 años

5.10. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

Se trata de una casa de dos niveles distribuida así:

FACHADA DEL PREDIO: Antejardín encerrado en reja metálica a 1.80 metros de altura aproximado, portón de entrada metálico al garaje, y portón de entrada metálico a la Sala-Comedor del primer nivel, al igual que una puerta de entrada metálica con reja de seguridad también de acceso al inmueble.

PRIMER NIVEL:

Por un pasillo se ingresa al interior de la vivienda; al costado derecho encontramos la sala-comedor y al costado izquierdo encontramos el garaje.

Una habitación con puerta de acceso del pasillo de entrada y también con ingreso por el garaje. Una cocina tradicional, mesón enchapado en regular estado, seguido de la cocina un baño completo enchapado en regular estado. A un costado de la cocina el patio de ropas, éste descubierto, lavadero y pila enchapado. De este patio unas escaleras de acceso al segundo piso.

SEGUNDO NIVEL:

De la sala-comedor unas escaleras de acceso, estas en granito y pasamanos metálico.

En el segundo piso encontramos: una sala, y un pasillo de tres (3) habitaciones, puertas en madera, dos con closet en regular estado y una sin closet; un balcón con vista a la Calle 48, este balcón encerrado en reja metálica a un metro de altura aproximado; en el interior del predio un salón de estudio, un baño común.

PAREDES: en material, ladrillo de cemento, frisadas y pintadas en regular estado.

PISOS: En el primero y segundo nivel, en baldosín antiguo en mal estado.

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

CUBIERTA: Del primero al segundo entre piso y placa. En el segundo la placa que encierra el predio. Esta placa se encuentra para reparar. (Filtraciones de agua).

VETUSTEZ: 60 Años aproximados.

NOTA: Este predio necesita reparaciones, como son: en las paredes, la placa que encierra el predio, las instalaciones eléctricas y de acueducto. Por manifestación de la señora NIELULIZ MALUK LIZARAZO LAGUADO, se hace necesario cambiar también las cañerías de la casa, y en lo que observé las conexiones de agua interna, como la del gas.

6. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

Acueducto.	Metropolitano de Bucaramanga AMB.
Alcantarillado.	EMPAS
Energía eléctrica.	ESSA Electrificadora de Santander.
Gas natural:	VANTI.

7.0. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO: No presenta.

7.1. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No se observan, problemas de impacto ambiental y salubridad.

7.2. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: Ninguna.

8.0. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: En la actualidad no se observa actividad edificadora en la zona, se observa algunas remodelaciones de casas antiguas.

8.1. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA): Para el sector, en donde se encuentra el inmueble, existe una oferta y demanda moderada.

9.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Para determinar el valor comercial del inmueble se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

9.1.- Ubicación del inmueble en una zona residencial, predio intermedio.

9.2.- El sector de ubicación del inmueble, distante a la avenida principal, Calle 45.

9.3 La estratificación: tres (3) y edad de la construcción, 60 años aproximados.

9.4 El predio necesita reparaciones, en el piso, paredes, placa e instalaciones internas de agua, luz y gas.

10. Enfoque de comparación de ventas: (Tomados de la las páginas de internet, venta de casas) www.fincaraiz.com.

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



\$320.000.000 COP
200m² + 4ha. + 2ba.
campo hermoso - Bucaramanga

Casa en Venta
Por Grupo Inmobiliario Innovar SAS



\$380.000.000 COP
200m² + 8ha. + 3ba.
campo hermoso - Bucaramanga

Casa en Venta
Por Galeria Inmobiliaria



\$220.000.000 COP
100m² + 5ha. + 2ba.
Campohermoso - Bucaramanga

Casa en Venta
Por Te tengo Te compro y Te vendo Tus Inmuebles



Casa En Venta En CAMPO HERMOSO., Bucaramanga, **\$ 130.000.000**

Finca

CONSTA DE 4 HABITACIONES, SALA COMEDOR COCINA PATIO, BAÑO, VEHICULAR
EXCELENTE UBICACIÓN ACTA PARA CONSTRUIR TRES NIVELES ÁREA 78

1 Cuartos
78 Baño

📍 Santander - Campo hermoso. bucamanga ❤️

[Ver detalles](#)

bienesonline.co 7 mes hace

CALCULO DE VALORES CON DATOS DE OFERTA DEL MERCADO

ITEM	ORIGEN DE LA MUESTRA	ESTRATO	VALOR VENTA DE PROPIEDADES	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA MTR2	VALOR PROMEDIO MTRS 2
1	https://www.fincaraiz.com.co/	3	\$320.000.000	10%	\$ 288.000.000	100	\$ 3.200.000
2	https://www.fincaraiz.com.co/	3	\$380.000.000	10%	\$342.000.000	200	\$1.900.000
3	https://www.fincaraiz.com.co/	3	\$220.000.000	10%	\$ 198.000.000	136	\$ 1.617.647
4	https://www.fincaraiz.com.co/	3	\$130.000.000	10%	\$ 117.000.000	78	\$1.666.666
							\$8.384.313/4
							\$2.096.078

NOTA: El valor del metro cuadrado de las muestras corresponde a (\$2.096.078) que corresponden a lote y construcciones, el cual tomamos como punto de referencia, con el 10% de negociación en (\$1.886.470)

NOTA: El valor de la construcción que se avalúa, es teniendo en cuenta que tiene 60 años de vida y se encuentra deteriorada (ya casi cumple su vida útil), el cual le doy un valor de \$508.578= el metro construido y \$1.250.000= el metro cuadrado de terreno.

LIQUIDACION AVALUO:

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	117	\$1.250.000	\$146.250.000
Construcción	204	\$508.578	103.750.000
TOTAL			\$250.000.000

Son: DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS M/TE. (\$250.000.000)

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

Corresponde a cada comunero:

MIGALIZ ABDEL LIZARAZO LAGUADO	33.33%	\$ 83.325.000=
NIELULIZ MALUK LIZARAZO LAGUADO	33.33%	\$ 83.325.000=
DIANA ROCIO TRIANA LIZARAZO	11.11%	\$ 27.775.000=
FABIO ANDRÉS TRIANA LIZARAZO	11.11%	\$ 27.775.000=
MARIA PAULA TRIANA LIZARAZO	11.11%	\$ 27.775.000=

DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Certifico que como Valuador que intervino en la presente valoración, no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble del presente informe, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios como perito.

1. IDENTIFICACION DEL PERITO

NOMBRE: MARIELA DURAN SANTOS
CC.: 37.827.115

2. DIRECCION DEL AVALUADOR: CL 34 # 17 – 90 APTO 602 DEL
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA,
CELULAR: 3153534133

3. PROFESION. OFICIO: AUXILIAR DE LA JUSTICIA, Secuestre,
Perito.
Veintidós (22) años de experiencia como Auxiliar de Justicia, sin interrupción, en los distintos despachos judiciales, Juzgados Civiles Municipales, Civiles del Circuito, de Familia, Tribunal Administrativo, Juzgados Administrativos de Bucaramanga.

4. LISTA DE PUBLICACIONES: Anexo lista de algunos avalúos realizados, en los distintos despachos judiciales.

5. LISTA DE CASOS: Los anexo por separado.

6. PUBLICACIONES POR LA MISMA PARTE: Ninguna.

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

- 7. INCURSO:** Manifiesto al despacho, que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Art. 50, en lo pertinente del Código.
- 8. EXAMENES, METODOS EXPERIMENTOS:** Los exámenes, métodos, experimentos e Investigaciones, son similares a los peritajes realizados en anteriores procesos, que han versado sobre las mismas materias.
- 9. DECLARACION DE LOS Exámenes, métodos y Experimentos** Los exámenes, métodos, experimentos e Investigaciones, son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.
- 10. RELACION DOCUMENTOS E INFORMACION UTILIZADA:**
- * Escritura pública
 - * Matrícula inmobiliaria
 - * Estado de cuenta predial.

ANEXOS

- Registro Abierto de Avaluadores “RAA”
- Lista de algunos avalúos.
- Carnet de auxiliar de la justicia (ultimo expedido)

Cordialmente,



MARIELA DURAN SANTOS
C.C. 37.827.115 de Bucaramanga
Perito Avaluador

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

RESEÑA FOTOGRAFICA DEL PREDIO CALLE 48 # 9 Occ – 53 Barrio Campo hermoso – Bucaramanga

PRIMER PISO



De la sala al segundo piso



Patio zona de ropas



Deterioro-pared baño-Humedad



COCINA



Piso baño- deteriorado



Baño



Parte de la Sala



Deterioro en la pared

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



Del patio también acceso al 2º piso



Habitación – 2º piso



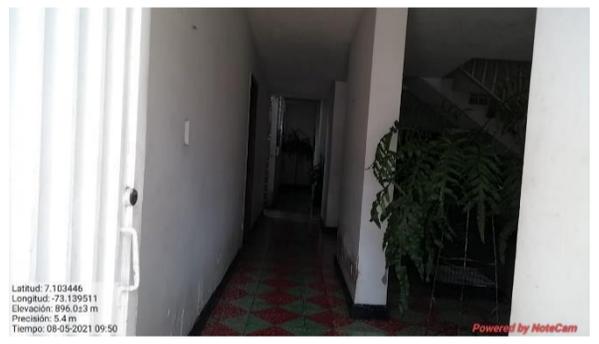
Parte de la sala– 1º piso



Nomenclatura



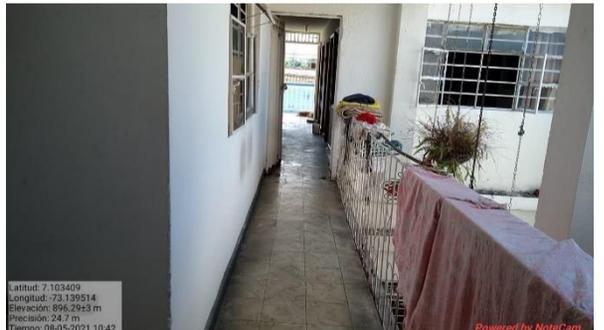
Parte sala – comedor



Hall de entrada



Claraboya ingreso a la cubierta



Pasillo 2º piso

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR – SEQUESTRE
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



Hall de estudio



Pasillo interior 2º piso



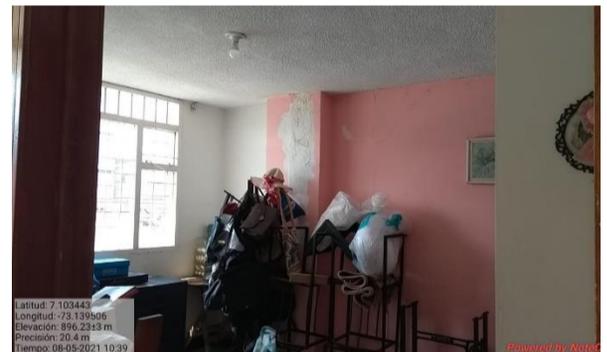
Deterioro en la placa



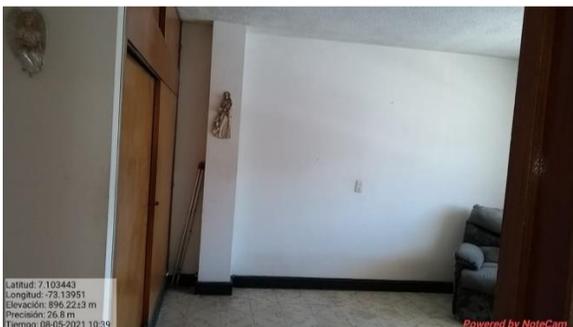
Puertas en mal estado



Pasillo de habitaciones 2º piso



Habitación



Habitación 2º piso



Sala – 2º piso

Calle 34 No 17- 90 APTO 602 – Bucaramanga CEL 315-3534133, Email:
marieladuransantos@hotmail.com

SEÑOR:

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

BUCARAMANGA

REF: DIVISORIO

DTES: MIGALIZ ABDEL LIZARAZO LAGUADO Y OTROS.

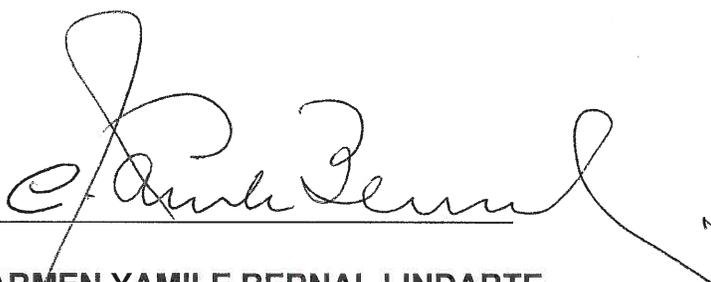
DDAS: NIELULIZ MALUK LIZARAZO Y OTRA.

RAD: 68001310300620160015600

En condición de apoderada de los demandantes, dentro del proceso de la referencia y radicación anterior, dando cumplimiento a lo ordenado por ese Despacho mediante auto calendado primero de febrero hogafío, comedidamente, me permito allegar avalúo actualizado del inmueble objeto de la división, ubicado en la calle 48 N.9 occ-53 del Barrio Campohermoso de Bucaramanga, realizado por la auxiliar de la justicia, Sra. MARIELA DURAN, perito evaluador.

Sírvase su señoría, proceder de conformidad.

Atte.



CARMEN YAMILE BERNAL LINDARTE

C.C. 60.285.523 Cúcuta

T.P. 63783 C.S.J.