

RESPETUOSAMENTE ALLEGO AVALÚOS RAD:68001310301120170011800 ANA MERCEDES SIERRA VS NANCY ALVAREZ GONZALEZ Y OTROS

Roberto Agudelo <robertoagudeloabogado@gmail.com>

Vie 24/03/2023 1:45 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (13 MB)

MEMORIAL ALLEGANDO AVALUOS PROCESO ANA MERCEDES SIERRA GONZALES VS NANCY ALVAREZ GONZALES Y OTROS .pdf;

Cordial saludo

Señor

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA (SANTANDER)

E.

S.

D.

De manera respetuosa, adjunto documento en formato PDF que contiene la solicitud enunciada en el asunto referenciado.

Atentamente,

 AlorK4wcvlzEb7-PPZSybrtx2VByuiHfknFIKAFgSFRcCMmcNQEb3xYyaPdM4K4gBkJREkyXCeEqd0w (1600×372)



ROBERTO AGUDELO PINZON

AB. Magister Derecho Familia

ASESORIA Y ASISTENCIA LEGAL NIT. 900.741.206-4

Centro Internacional de Negocios LA TRIADA OF. 412
Bucaramanga – Santander – Colombia

ABOGADOS S.A.S.

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA (SANTANDER)

j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

REFERENCIA: AVALÚOS
PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: ANA MERCEDES SIERRA GONZALEZ
DEMANDADO: NANCY ALVAREZ GONZALEZ Y OTROS
RADICADO: 68001310301120170011800

ROBERTO AGUDELO PINZON, mayor de edad y vecino de esta ciudad de Bucaramanga, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 40.859 del consejo superior de la judicatura, obrando en calidad de apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia muy respetuosamente me dirijo a su señoría, con el fin de cumplir con el termino concedido en auto de fecha 24 de febrero del 2023, allego avalúos de los inmuebles descritos a continuación:

1. Inmueble, ubicado en la Calle 42 # 27 A - 24 Apartamento 301, parqueadero 7, Edificio Pontevedra P.H. Barrio Sotomayor, en Bucaramanga.
2. Inmueble, ubicado en la carrera 35 # 46-07/11 Apartamento 201, Edificio torre del parque San Pio, Barrio cabecera del Llano, en Bucaramanga.

Atentamente,



ROBERTO AGUDELO PINZÓN

C. C. N°13.839.361

T. P. N°40.859

ROBERTO AGUDELO PINZÓN Y ABOGADOS S.A.S.

Firma electrónica

+ (57) 311 208 2980

Calle 35 No. 19 – 41 Oficina 412
Torre Norte – La Triada
Bucaramanga - Santander

 robertoagudeloabogado@gmail.com



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 16 de marzo de 2023

Señora
ESTELLA ÁLVAREZ GONZÁLEZ
Bucaramanga

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. 029-23, correspondiente a los inmuebles urbanos ubicados en la Calle 42 No. 27A – 24, identificados como Apartamento 301 y Parqueadero 7, que hacen parte del Edificio Pontevedra Propiedad Horizontal, barrio Sotomayor, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

Quedamos a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Atentamente,



JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO No. 029-23

CLASE DE AVALÚO

CORPORATIVO COMERCIAL

SOLICITANTE

ESTELLA ÁLVAREZ GONZÁLEZ

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

CALLE 42 No. 27A – 24
APARTAMENTO 301 – PARQUEADERO 7
EDIFICIO PONTEVEDRA – P.H.
BARRIO SOTOMAYOR
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

CLASE DE INMUEBLE

APARTAMENTO Y PARQUEADERO EN
PROPIEDAD HORIZONTAL

USO DEL AVALÚO

DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

PROPIETARIOS

AZUCENA ÁLVAREZ GONZÁLEZ
ESTELLA ÁLVAREZ GONZÁLEZ
NANCY ÁLVAREZ GONZÁLEZ
ANA MERCEDES SIERRA GONZÁLEZ
ALEJANDRO VELASCO ÁLVAREZ

VALUADOR DESIGNADO

ARQ. GUILLERMO VARGAS CABALLERO

FECHA DE INSPECCIÓN

07 DE MARZO DE 2023



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Corporativo Comercial de los inmuebles urbanos ubicados en la Calle 42 No. 27A – 24, identificados como Apartamento 301 y Parqueadero 7, que hacen parte del Edificio Pontevedra Propiedad Horizontal, barrio Sotomayor, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble con propósitos particulares por parte de sus propietarios.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO CORPORATIVO: Es aquel que elabora la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación del Comité Técnico de Revisión y siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles, muebles e intangibles.

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita de la Lonja.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, los evaluadores que en él intervinieron, y para los usuarios a quienes se dirige y que la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Los inmuebles objeto del presente avalúo corresponden al Apartamento 301 y el Parqueadero 7 ubicado en el sótano 1, los cuales se encuentran ubicados en la calle 42 con carrera 27ª-24 en el sector denominado barrio Sotomayor, dentro del área urbana de Bucaramanga, sector oriental, Comuna 12-Cabecera, sector delimitado por las Carreras 27 y Carrera 33, entre las Calles 41 a 56. Su acceso principal es a través de la calle 42 No. 27 A-24.

3.1. NOMENCLATURA

Apartamento: De acuerdo al Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-204159, impreso el 27 de Febrero de 2023 y la visita de inspección, el inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

Apartamento 301 Edificio Pontevedra Prop. Hztal. Calle 42 # 27 A – 24 B. Sotomayor

Parqueadero: De acuerdo al Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-204177, impreso el 27 de Febrero de 2023 y la visita de inspección, el inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

Parqueadero 7 Edificio Pontevedra Prop. Hztal Calle 42 # 27ª – 24 B. Sotomayor



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2. PROPIETARIOS

De acuerdo con los Certificados de Tradición correspondientes a las Matrículas Inmobiliarias No. 300-204159 (Apartamento 301) y No. 300-204177 (Parqueadero 07), impresos el 27 de Febrero de 2023 y la Escritura Pública No. 1780 del 19 de mayo de 2009, Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, los titulares del dominio de los inmuebles objeto del presente avalúo son:

AZUCENA ÁLVAREZ GONZÁLEZ	CC# 37928079
ESTELLA ÁLVAREZ GONZÁLEZ	CC# 37932437
NANCY ÁLVAREZ GONZÁLEZ	CC# 37835018
ANA MERCEDES SIERRA GONZÁLEZ	CC# 28010009
ALEJANDRO VELASCO ÁLVAREZ	CC# 1032403445

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble objeto del avalúo corresponde a un apartamento 301 externo ubicado en el tercer piso del Edificio Pontevedra P.H. junto con el parqueadero No. 07 en el sótano 1, en edificio cinco (5) pisos y un (1) sótano. Apartamento con sala-comedor, cocina, zona de ropas, dos (2) alcobas con closet, la principal con baño privado, un baño auxiliar, el inmueble actualmente está vacío y sin conexión de servicios públicos, por no cancelación de facturas pendientes de pago y con otra deuda a la administración.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

El sector corresponde a la parte baja del barrio Sotomayor, estrato 5 y entorno de vivienda, iglesias, colegios y comercio, dado por la sede del Colegio San Pedro Claver, la Iglesia del Sagrado corazón, las Funerarias San Pedro, la Moderna, la de Parques la Colina, la Papelería Panamericana, los Centros Empresariales Tempo II, Metropolitan y House Center, los Bancos Colpatria, oficinas de seguros, Restaurantes, el Parque Las Palmas, además del Almacén Jumbo así como vivienda unifamiliar y multifamiliar de estratos 5 y 6. Se complementa esta zona con los barrios de Mejoras Públicas Cabecera del Llano, Bolarquí, Nuevo Sotomayor y Campestre de la ciudad de Bucaramanga. Existen varios servicios complementarios, las concesionarias de vehículos, Mazda, Volvo, Ford, Renault, Mercedes Benz, Edificio de Oficinas y Apartamentos Green Gold, la Concha acústica y dos (2) estaciones de servicio entre otros.

4.2. LOCALIZACIÓN

Sector de la ciudad con buenas vías de comunicación, urbanismo y amoblamiento



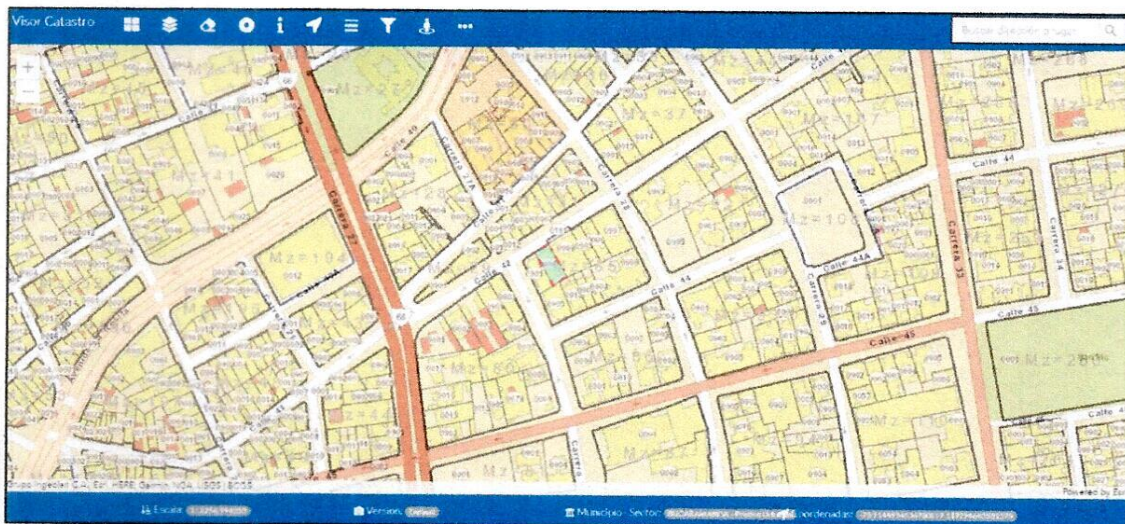
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

urbano. Topografía levemente pendiente, buen servicio de transporte público, tipo Metrolínea, a 100 mts y servicio para el sector del casco urbano de Bucaramanga.

El sector hace parte de la Comuna 12 Cabecera del Llano del casco urbano del municipio de Bucaramanga, conformada por los Barrios: Cabecera del Llano, Sotomayor, Antiguo Campestre, Bolarquí, Mercedes, Puerta del Sol, Conucos, El Jardín, Pan de Azúcar, Los Cedros, Terrazas, La Floresta.

Su urbanismo se caracteriza por tener la malla vial en buen estado y saneamiento ambiental.



Municipio - Sector: BUCARAMANGA - Predios Urbanos
Coordenadas: -73.11449946367308 | 7.119294643531575
Fuente: Portal Área Metropolitana de Bucaramanga – AMB

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector se encuentran centros educativos, iglesias, restaurantes, parques, zonas deportivas y establecimientos de comercio de bajo impacto como cafeterías, panaderías, papelerías, supermercados, droguerías, entre otros, que dotan de gran comodidad y seguridad.

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.4.1. Vías Delimitantes: **Por el Norte:** Con la Vía Pública Calle 42. **Por el Oriente:** Con las Vía Pública Carrera 33 y Carrera 31. **Por el Sur:** Con Calle 52 y la Avenida González Valencia. **Por el Occidente:** Con la Carrera 27.

4.4.2. Urbanizaciones (O Barrios) Adyacentes: **Por el Norte:** Con el barrio Mejoras Publicas. **Por el Sur:** Con los barrios Campestre y Bolarquí. **Por el Oriente:**



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Con el barrio Cabecera del Llano. **Por el Occidente:** Con los barrios Bolívar y Nuevo Sotomayor.

Las condiciones de vecindario, ordenamiento y saneamiento ambiental son buenas.

4.5. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividades predominantes la actividad residencial, comercial mixta e institucional con vivienda unifamiliar y multifamiliar, así como área comercial de Restaurantes, Edificios de Oficinas Tempo II y Metropolitano, Bancos los centros comerciales Cabecera I, II, III, y IV etapas, la Quinta, la plaza de mercado la Concordia y las parroquias del Sagrado Corazón y San Pio.

4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Segunda Generación 2014 – 2027, aprobado según acuerdo municipal 011 del 21 de mayo de 2014 del Municipio de Bucaramanga - Departamento de Santander, en el sector donde se ubica el predio se establece lo siguiente:

Zona Normativa	F-03 Sector No. 03 – Cabecera
Área De Actividad	Residencial (R-2) Residencial con Comercio y Servicio Localizado
Tratamiento Urbanístico	Renovación (TRA-2) Reactivación

4.7. VÍAS DE ACCESO

Al predio valorado se accede por la Calle 42 y las Carreras 27 y 27A

Del predio: La calle 42 de calzada sencilla de sentido Occidente-Oriente y también están las calles 41 y 45 vías en buen estado de mantenimiento y conservación.

Del sector: Las Calles 48 a 36, entre las Carreras 27 a 33 y vías de doble solo sentido vial y con separador central.

4.7.1. Estado de conservación: El estado de conservación y mantenimiento de las vías de acceso en general es bueno.

4.8. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra con pavimento asfáltico, andenes y sardineles en concreto reforzado sin servicio de alumbrado público. Su estado de conservación es bueno y relativamente nuevo.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4.9. AMOBLAMIENTO URBANO

Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público. El sector cuenta con amoblamiento urbano, entre otros los siguientes elementos:

De Información: La nomenclatura, la señalización.

De Organización: Las señales de tránsito, los semáforos, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.

De Ambientación: El alumbrado público, las bancas, asientos y materas, los objetos decorativos, los monumentos y esculturas;

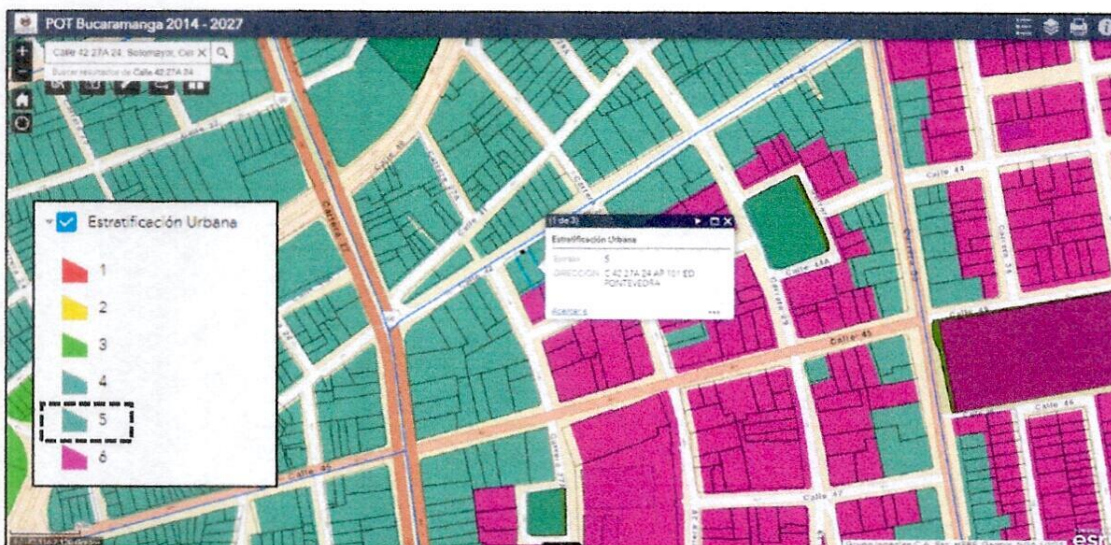
De Servicios Varios: Los servicios de buses, taxis y otros.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El entorno objeto del presente avalúo cuenta con los servicios públicos de redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas natural, redes telefónicas, vías pavimentadas, andenes y sardineles, alumbrado público y servicio de transporte urbano cercano que comunica este sector con los demás barrios de Bucaramanga y su área metropolitana.

4.11. ESTRATO

El sector donde se ubica el inmueble objeto del presente avalúo cuenta con Estrato Socioeconómico Nivel Cinco (5).



Fuente: POT Online Bucaramanga 2014 - 2027



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4.12. TRANSPORTE

4.12.1. Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte en un intercambio constante, que comunican este sector con los demás barrios del municipio y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.12.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, el sistema de Transporte masivo Metrolínea, taxis y moto taxistas.

4.12.3. Cubrimiento: El cubrimiento es bueno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás sectores del Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.12.4. Frecuencia: La frecuencia de transporte es constante, esto en razón a que por su ubicación confluyen en el mismo un sin número de rutas que provienen o van a toda el Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.13. TIPOS DE EDIFICACIÓN

Viviendas unifamiliares de dos pisos en su mayor parte, sin embargo, cabe destacar que junto al Edificio Pontevedra se encuentran varios desarrollos de vivienda multifamiliar como los edificios Coasmedas II Y III, Sotto sky deck, Torres de Sotomayor, Conj. Residencial Sotomayor, Britania, las sedes de Icontec, el centro médico Colsubsidio, House center, Green Gold Business center de con desarrollos de edificaciones multifamiliares de más de 15 pisos de apartamentos y otras edificaciones de menor altura unifamiliar, multifamiliar y de oficinas, restaurante la carrera, Zekei y Mercagan, sobre el entorno del apartamento y edificio valorado.

4.14. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector se encuentra en proceso de potencial desarrollo de vivienda Multifamiliar debido a la expansión urbana mencionada.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo visible por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa a al inmueble objeto de avalúo.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES

En el momento de la valoración no se identificó afectación existente; tampoco se encuentra registrada alguna en el certificado de tradición suministrado.

5.4. SEGURIDAD

Las condiciones de seguridad son estables al momento de la visita, el bien inmueble objeto de avalúo no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, o proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad ciudadana.

5.5. PROBLEMÁTICA SOCIO ECONÓMICA

No se observan problemáticas socioeconómicas que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

6. HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

7. EL EDIFICIO

El Edificio Pontevedra P.H. cuenta con un desarrollo de 19 apartamentos en estrato alto cinco (5) en un lote de terreno medianero de 397,50 m² con un desarrollo de una sola torre; una de cinco (5) pisos, con ascensor y punto fijo de escaleras, con cuatro (4) unidades privadas por piso y un solo (1) sótanos de estacionamiento vehicular cubierto y sin garajes externos para visitantes. Edificio con un ascensor de 450 kilos, interno, y una planta eléctrica total del 100% del consumo total del edificio, portería vigilada 24 horas y un salón social en el lobby general del edificio.

7.1. APARTAMENTO 301

El apartamento 301 valorado se ubica en el piso 3, nivel +7,20 y cuenta con el parqueadero cubierto No. 07 en el sótano N° 1. Cuenta con un área privada de 57,73 m² y con los siguientes espacios: sala - comedor, cocina, zona de ropas, dos (2) alcobas con closet, la principal con baño privado y un baño auxiliar.

El parqueadero No. 07 cuenta con un área de 9,20 m².

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

7.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación y mantenimiento del apartamento es bastante regular esta vacío hace más de un (1) año y la totalidad de sus elementos, cocina, muros, baños, puertas requieren de mantenimiento, la estructura, cerramientos, cubierta, carpintería metálica, ventanearía y pisos están en buen estado.

7.3. TOPOGRAFÍA

El terreno presenta una topografía completamente plana con un desarrollo de cinco (5) pisos y cuatro (4) Aptos por piso en una sola torre 2 aptos hacia adelante y dos (2) Aptos hacia atrás y/o interiores que conectan con punto fijo de escalera y el ascensor.

7.4. LA CONSTRUCCIÓN

En la actualidad existe una construcción de 29 años con sus acabados originales de pisos, baños y cocina, la cerámica de los enchapes, el mesón en polimarmol blanco, gabinetes altos y bajos en formica blanca y los baños principales y auxiliar con aparatos blancos, Se construyó un baño en el closet de la alcoba principal, por tal motivo no tiene ducha y se construyó un closet nuevo en la fachada de la alcoba principal.

7.5. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

Los acabados internos del apartamento valorado son los siguientes:

- **Cimentación:** Zapatas en concreto ciclópeo con vigas de amarre posiblemente y muros de sótano en concreto reforzado.
- **Estructura:** Pórticos en concreto y muros de carga en ladrillo y confinados en concreto reforzado.
- **Fachada:** En aluminio y vidrio tipo flotante a la vista y parte en ventanería en aluminio y vidrio de 5 mm con pintura blanca de piso a techo.
- **Pisos:** En cerámica en todo el apartamento, sala-comedor, cocina, y baños con guarda escoba en madera natural, escalera en gravilla lavada con tocones en cerámica y gres. Sótano en cemento esmaltado liso.
- **Muros interiores:** Estucados y pintados en todo el apartamento en los baños y cocina debidamente enchapados, con cerámica blanca tipo corona.
- **Enchapes en baños:** Cerámica blanca de 20x30 en los baños.
- **Carpintería metálica:** Ventanearía en aluminio color blanco pintura.
- **Carpintería de madera:** Puertas entambradas y marcos de las puertas en madera de triplex, con esmalte color natural.
- **Placa del entepiso:** Aligerada, frisada, estucada en friso liso y vinilo blanco. en sala, comedor y alcobas.
- **Cubierta:** Plana, frisada, estucada en friso liso y pintada en vinilo blanco, en sala-comedor y alcobas.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- **Cocina:** Integral, mesón en polimarmol blanco con lavaplatos en fibra de vidrio rojo gabinetes altos y bajos en formica blanca y vidrio, con horno y extractor.

7.5.1. Estado de conservación: Su estado de conservación y mantenimiento en general es bastante regular.

7.5.2. Condiciones de iluminación: Presenta buena iluminación natural en interior del apartamento.

7.5.3. Condiciones de ventilación: Presenta buena ventilación natural en la mayoría de los espacios del predio.

7.5.4. Servicios Públicos Domiciliarios: El inmueble tiene conectados sus contadores de agua, luz, gas natural e Internet, sin servicio de funcionamiento por falta de pago, solo el alcantarillado funcionando.

7.5.5. Vetustez: Se estima en veintinueve (29) años aproximadamente la antigüedad del apartamento de pisos, baños, cocina y ampliación del baño de la alcoba principal y un closet, en la fachada.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita al predio, se encuentra desocupado.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

Residencial, comercial y servicios.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo con los Certificados de Tradición correspondientes a las Matrículas Inmobiliarias No. 300-204159 (Apartamento 301) y No. 300-204177 (Parqueadero 07), impresos el 27 de Febrero de 2023 y la Escritura Pública No. 1780 del 19 de mayo de 2009, Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, los inmuebles se identifican así:

Apartamento 301

Departamento	Santander
Municipio	Bucaramanga
Barrio	Sotomayor
Nomenclatura Urbana	Calle 42 No. 27A – 24, Apartamento 301 , Edificio Pontevedra – P.H.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Matrícula Inmobiliaria	No. 300-204159
Numero Predial	68001010200850085906
Avalúo Catastral Año 2023	\$76.629.000
Escritura Pública	No. 1780 del 19 de mayo de 2009, Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga

Parqueadero 7

Departamento	Santander
Municipio	Bucaramanga
Barrio	Sotomayor
Nomenclatura Urbana	Calle 42 No. 27A – 24, Parqueadero 7 , Edificio Pontevedra Propiedad Horizontal – P.H.
Matrícula Inmobiliaria	No. 300-204177
Numero Predial	68001010200850103906
Avalúo Catastral Año 2023	\$5.787.000
Escritura Pública	No. 1780 del 19 de mayo de 2009, Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga

Nota: Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, tan solo se presenta de manera informativa.

9.1. LINDEROS

Los linderos particulares del Apartamento 301 y el Parqueadero N° 307 son puntuales y se encuentran debidamente consignados en la Escritura Pública No. 1780 del 19 de mayo de 2009, Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, suministrada.

Los linderos del **Apartamento 301** son:





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

metros muro al medio con vacío sobre propiedades que son o fueron de Fidel Cuellar. POR EL CENIT. A una altura libre de 2.40 metros placa de concreto al medio, con el apartamento 401. POR EL NADIR. Placa de concreto al medio con el apartamento 201. Además de servicios de agua y luz cuenta con gas natural y antena parabólica, línea telefónica 6456177, junto con su respectivo aparato, cocina integral con estufa, en su estufa horno y extractor, lavadero y todas sus demás anexidades, usos, costumbres y servidumbres. Al apartamento 301 le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 300-204159 y la Cédula Catastral 010200850085906. En esta venta queda incluida la línea telefónica número 6456177.

Los linderos del **Estacionamiento 07** son:

Ubicado en el semisótano del edificio tiene un área de 9,20 mts y sus linderos son:

Por el Norte: En línea recta en extensión de 4,70 mts con el parqueadero N° 6

Por el Oriente: En línea recta en extensión de 2,30 mts muro al medio con propiedad del señor CARLOS TORRES.

Por el Sur: En línea recta en extensión de 4,70 mts con el parqueadero N° 8

Por el Occidente: En línea recta en extensión de 2,30 mts, circulación al medio, con el parqueadero N°10.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico y, los linderos se toman como cuerpo cierto.

10. ÁREAS

De acuerdo con los Certificados de Tradición correspondientes a las Matrículas Inmobiliarias No. 300-204159 (Apartamento 301) y No. 300-204177 (Parqueadero 07), impresos el 27 de Febrero de 2023, la Escritura Pública No. 1780 del 19 de mayo de 2009, Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga y la Base de Datos de los Archivos Catastrales del Área Metropolitana de Bucaramanga – AMB, el cuadro de áreas es el siguiente:

APARTAMENTO 301			
FUENTE	UND	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Escritura Pública	m²	57,73	Sin información
Certificado de Tradición	m²	57,73	Sin información
AMB - Catastro	m²	58,00	Sin información



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

PARQUEADERO 7			
FUENTE	UND	ÁREA PRIVADA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Escritura Pública	m ²	9,20	Sin información
Certificado de Tradición	m ²	9,20	Sin información
AMB - Catastro	m ²	9,00	Sin información

Nota 1: Al tenor de lo establecido en el Artículo 18 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, para el presente avalúo se adopta el área privada consignada en los documentos legales del predio (escrituras y certificado).

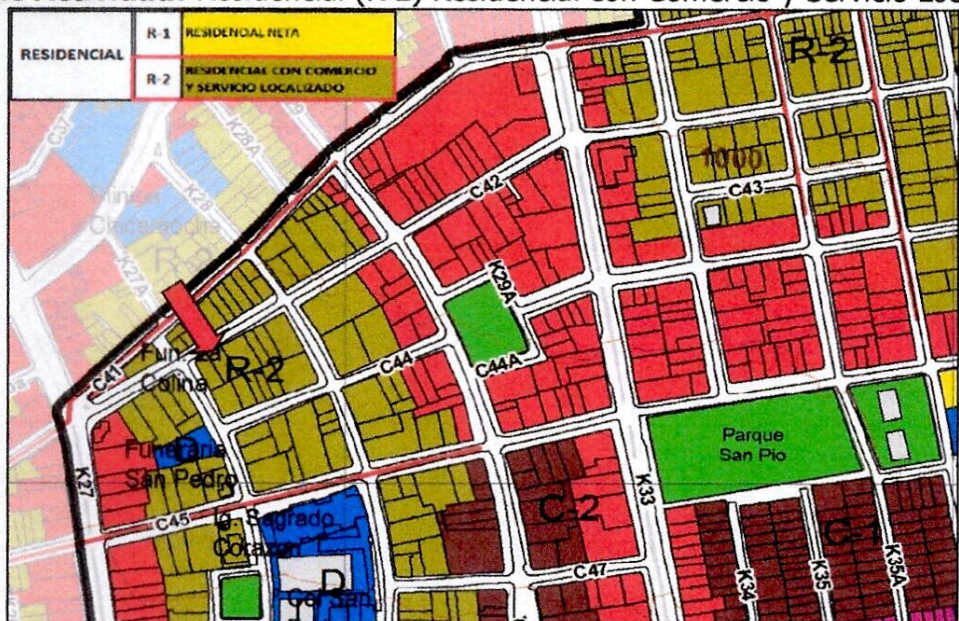
Nota 2: En caso de existir diferencias en el área registrada en los títulos de propiedad y las áreas efectivas físicas, ésta deberá corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

Nota 3: La Lonja de Propiedad Raíz de Santander no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras y demás documentos suministrados y/o consultados.

11. REGLAMENTACIÓN

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Segunda Generación 2014 – 2027, aprobado según acuerdo municipal 011 del 21 de mayo de 2014 del Municipio de Bucaramanga - Departamento de Santander, en el sector donde se ubica el predio se establece lo siguiente:

Área de Actividad: Residencial (R-2) Residencial con Comercio y Servicio Localizado



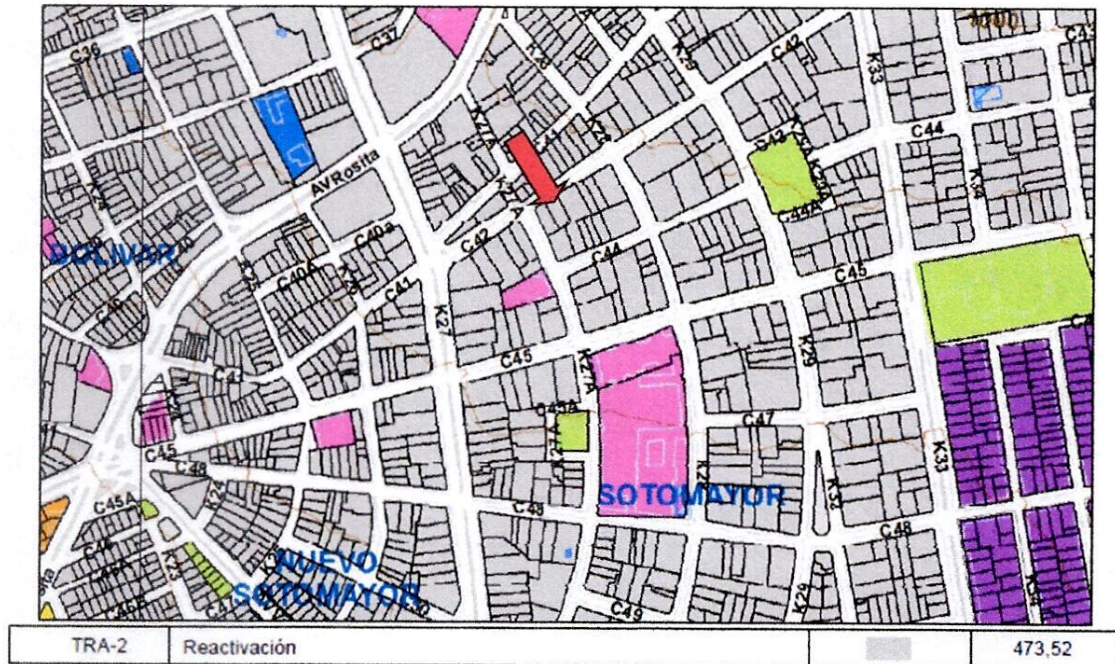
Fuente: POT Bucaramanga



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Tratamiento Urbanístico: Renovación (TRA-2) Reactivación



Fuente: POT Bucaramanga

EDIFICABILIDAD: 1-C



Fuente: POT Bucaramanga



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

SECTOR				
SUBSECTOR	1-C			
FRENTES	Frete < 15 m	Frete ≥ 15 m y < 20 m	Frete ≥ 20 m y < 30 m	Frete ≥ 30 m
INDICE OCUPACION MAX.	0,70	0,55	0,50	0,50
INDICE CONSTRUC. MAX.	2,10	3,50	4,50	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Pareada	Aislada	
NOTAS				

Fuente: POT Bucaramanga

12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se observaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo, con fecha de recibida el 03 de marzo de 2023 y firmada por la señora Estella Álvarez González.
- ✓ Escritura Pública No. 1780 del 19 de mayo de 2009, Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga.
- ✓ Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-204159, impreso el 27 de Febrero de 2023.
- ✓ Certificado de Tradición correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 300-204177, impreso el 27 de Febrero de 2023.
- ✓ Acuerdo Municipal 011 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bucaramanga.
- ✓ Archivos Catastrales del Área Metropolitana de Bucaramanga.
- ✓ Copia del Recibo de Impuesto Predial Unificado, vigente para el año 2023.
- ✓ Se efectuó visita de inspección al predio el pasado 07 de marzo de 2023.
- ✓ Toma de secuencia fotográfica.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas ofertas, transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

13. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. La ubicación del edificio.
2. Vías de acceso y comunicación. Cuenta con la vía calle 42 dentro del casco urbano de Bucaramanga y las vías Carreras 27 y 27 A del sector.
3. Las vías de ingreso al predio pavimentadas y con servicios públicos completos. La normatividad vigente para el sector.
4. Se valora las construcciones existentes teniendo en cuenta la vetustez de las mismas, la desconexión de los servicios públicos, el estado de mantenimiento interior como se aprecia en las fotografías.
5. Calidad de servicios públicos del sector, el estrato y la proximidad a los nuevos desarrollos de vivienda multifamiliar en el mismo sector.
6. El actual estado de conservación y mantenimiento del Apartamento 301 que es bastante regular.
7. La estratificación de la zona Estrato medio Alto Cinco (5).
8. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
10. En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera, se deberán pactar los honorarios correspondientes partiendo de la base del salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser pactado y cancelado previamente en la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
11. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
12. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

13. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
14. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.
15. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
16. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
17. El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; no aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
18. No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
19. Se certifica que la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sus directivos y los evaluadores que participaron en la presente valoración, no tienen intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
20. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los evaluadores Paula Andrea Pineda Cagua, Miguel Rueda Ramírez, Dexy Damarys Albarracín Pérez, Edgar Fernando Morales Gómez y Guillermo Vargas Caballero - Valuador Designado para la elaboración del presente informe - Peritos con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A vigente, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración. Y el Ingeniero Civil Santiago Orejuela Barrera – Coordinador del Departamento de Avalúos de la Entidad.

14. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los predios elevados a propiedad horizontal.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

14.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Definición:

Artículo 1º. - Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación

Aplicación de métodos:

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

15. VALORES

15.1. VALORACIÓN DEL APARTAMENTO

Se utiliza el Método de Comparación de Mercado, tomando inmuebles homogéneos por sus características espaciales, pertenecientes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo, los cuales se encuentran actualmente en oferta de venta. Dicho estudio de mercado con su respectivo análisis estadístico se relaciona a continuación:



MEMORIA DE CÁLCULO
INVESTIGACIÓN DE MERCADO

No.	Tipo - Direccion	Valor Venta	No. Parq.	Valor Parq., Deposito y/o Terraza	Valor M²	Fuente		Tamaño	Factor Oferta	Factor Acabados	Valor Depurado/m²
1	APTO. 2 ALC-BARRIO SOTOMAYOR E=6	\$ 255.000.000	1,00	\$ 20.000.000	\$ 3.694.969	FINCA RAIZ	CD- 5166055	63,60 M²	0,95	0,85	\$ 2.983.687
2	APTO. 2 ALC-BARRIO SOTOMAYOR E=6	\$ 255.000.000	1,00	\$ 20.000.000	\$ 2.937.500	FINCA RAIZ	CD- 7918305	80,00 M²	0,95	0,95	\$ 2.651.094
3	APTO. 2 ALC-BARRIO SOTOMAYOR E=6	\$ 230.000.000	1,00	\$ 20.000.000	\$ 3.157.895	FINCA RAIZ	CD- 7805024	66,50 M²	0,95	0,90	\$ 2.700.000
4	APTO. 2 ALC-BARRIO SOTOMAYOR E=7	\$ 268.000.000	1,00	\$ 20.000.000	\$ 3.444.444	FINCA RAIZ	CD- 7603579	72,00 M²	0,95	0,90	\$ 2.945.000

Promedio	\$ 2.819.945
Desv. Standar	\$ 168.669
Coef. De Variación	5,98%
Límite Superior	\$ 2.988.614
Límite Inferior	\$ 2.651.276
Coef. De Asimetria	-0,03
Vr. Adoptado	\$ 2.820.000



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **5,98%**, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el promedio obtenido del análisis estadístico como valor asignable al área privada, es decir, la suma de **\$2.820.000** por m². (Valores aproximados a miles para efectos de cálculo).

15.2. PARQUEADERO

Para efectos de la valoración del parqueadero, se realiza la respectiva consulta de evaluadores para estimar el valor en promedio de parqueadero actual en el sector, como lo dictamina la resolución IGAC 620 del 2008 en su artículo No. 9, obteniendo los siguientes resultados, previamente analizados para el Parqueadero No. 07.

CONSULTA VALOR PARQUEADERO CUBIERTO EN EL BARRIO SOTOMAYOR			
Nº	VALUADOR	R.A.A. AVAL	VR. UNIDAD PARQUEADERO
1	SAMUEL CAICEDO TORRES	AVAL-13835277	\$ 23.000.000
2	JHONNATHAN RODRIGUEZ	AVAL-1102353587	\$ 20.000.000
3	SEBASTIAN DUARTE	AVAL-1098744049	\$ 22.000.000
4	ANGEL A. PEINADO	AVAL-18965480	\$ 23.000.000
VALOR PROMEDIO			\$ 22.000.000
DESV. ESTAND.			\$ 1.414.214
COEF. VARIAC.			6,43%
LIMITE INFERIOR			\$ 20.585.786
LIMITE SUPERIOR			\$ 23.414.214
COEF. ASIMETRÍA			-1,41
VALOR ADOPTADO			\$ 22.000.000

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de **6,43%**, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta el promedio obtenido del análisis estadístico como valor asignable al área privada de parqueadero, es decir, la suma de **\$22.000.000**. (Valores aproximados a miles para efectos de cálculo).

Nota: De conformidad con lo establecido en Artículo 9° de la Resolución IGAC 620 del 2008, el El evaluador deja constancia, bajo la gravedad de juramento, que la utilización de la modalidad de encuestas a expertos evaluadores, debido a que en el momento de la realización del avalúo del Parqueadero objeto de estudio, no existían ofertas de venta, arriendo ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación, halladas por el evaluador designado.

16. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial de los inmuebles es el siguiente:

DESCRIPCION	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Área Privada Apto. 301	m2	57,73	\$ 2.820.000	\$ 162.798.600
Parqueadero 07	m2	9,20	\$ 2.391.304	\$ 22.000.000
VALOR TOTAL DE LOS INMUEBLES				\$ 184.798.600

SON: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE.

El Comité Técnico de Revisión está de acuerdo con lo consignado en el presente Avalúo Corporativo, el cual ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y cumplido el trámite institucional establecido por los Estatutos y Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se le declara incorporado a los archivos de la institución autorizando su entrega al destinatario. Bucaramanga, 16 de marzo de 2023.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

ARQ. GUILLERMO VARGAS CABALLERO
Valuador Designado
R.A.A. AVAL- 19130415

ING. SANTIAGO OREJUELA BARRERA
Coordinador Dpto. de Avalúos
R.A.A. AVAL-1098802007



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO
Avalúo 029-23

CALLE 42 No. 27A – 24
APARTAMENTO 301 Y PARQUEADERO 7
EDIFICIO PONTEVEDRA P.H.
BARRIO SOTOMAYOR
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Bucaramanga, Marzo de 2023



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

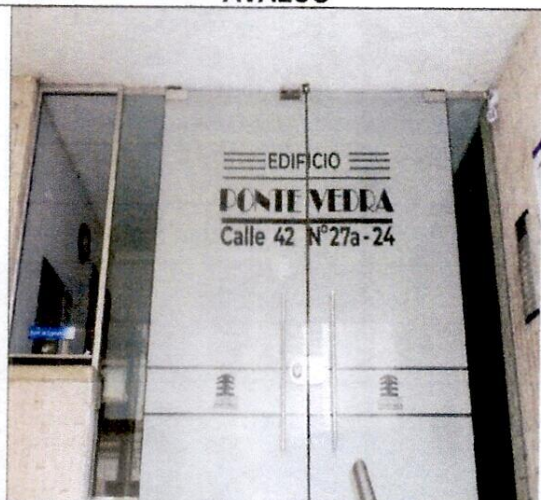
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



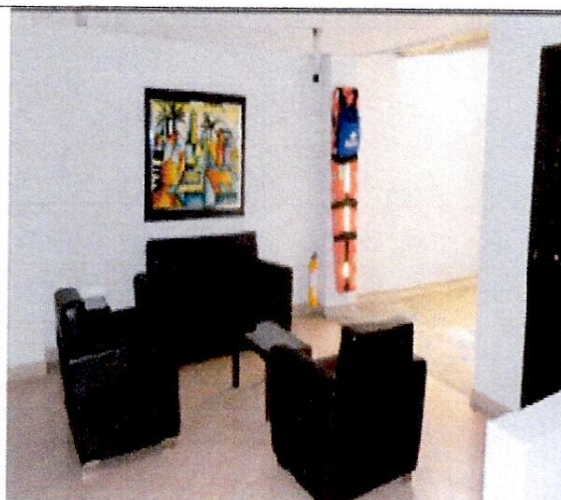
FACHADA DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO



FACHADA CONJUNTO



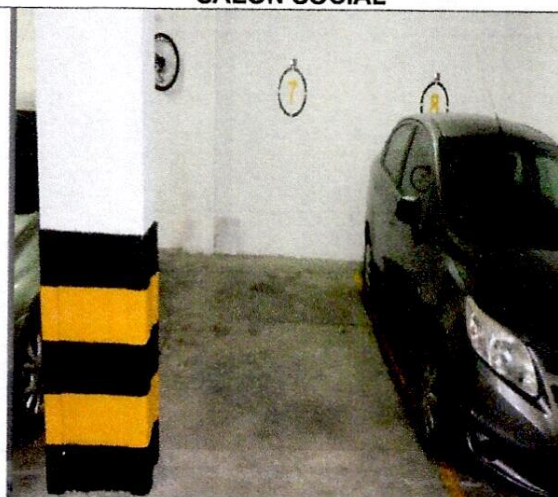
ZONA DE INGRESO



SALÓN SOCIAL



ZONA DE PARQUEADEROS



PARQUEADERO N° 7

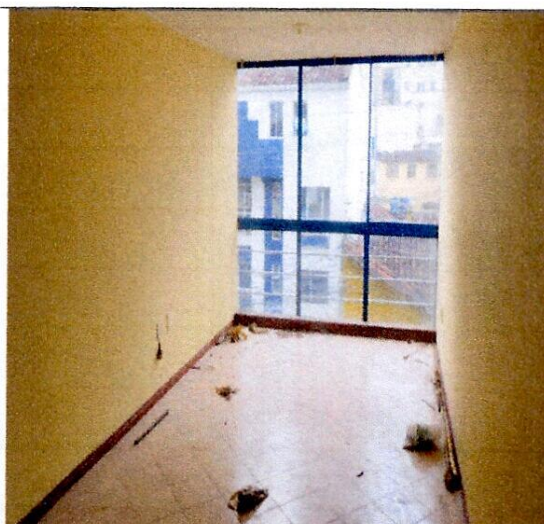


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



INGRESO APTO



SALA-COMEDOR



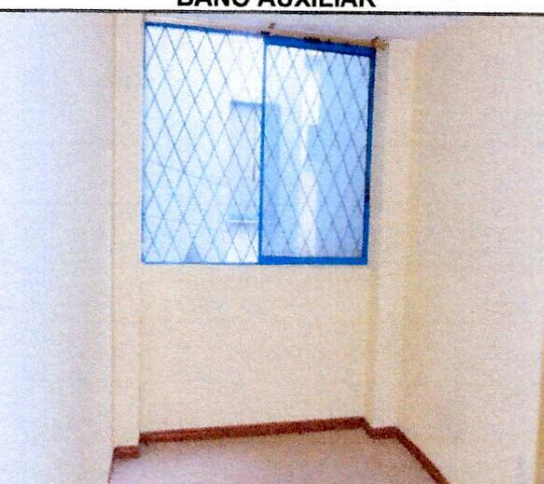
COCINA



BAÑO AUXILIAR



ALCOBA # 1



ALCOBA # 2

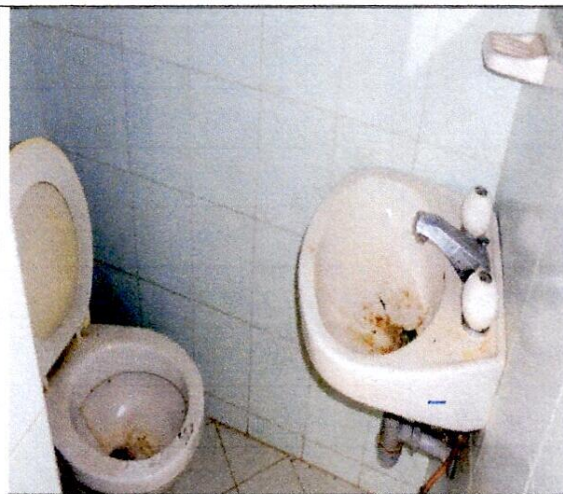


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



DETALLE COCINA



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

Bucaramanga, Marzo 24 de 2023

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

MARIELA DURAN SANTOS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.827.115 expedida en Bucaramanga, obrando como Perito Valuador, auxiliar de la justicia 24 años ininterrumpidos, con Registro Abierto de Avaluadores “RAA” del ente regulador **ANAV**, presento el **INFORME PERICIAL** solicitado.



FACHADA DEL EDIFICIO TORRE DEL PARQUE SAN PIO- CARRERA 35 # 46-07/11/15 BARRIO SAN PIO -BUCARAMANGA

1. DATOS QUE IDENTIFICAN EL PREDIO:

DIRECCION:

Carrera 35 # 46-07/11 apartamento 201 PH, edificio Torre del Parque San Pio, Barrio Cabecera del Llano de Bucaramanga-Santander.

MATRICULA INMOBILIARIA:

300-209783

CODIGO CATASTRAL:

010202790077902

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

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

AREAS: 122.00 mts2 área privada
19 mts por participación en la P.H.

ESTRATO: Seis (6)

Nota: Las áreas corresponden a las que aparecen en el estado de cuenta de impuesto predial, que son las mismas que aparecen consignadas en el IGAC, ya que en las escrituras están sin aproximar.

2. 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”.

3. 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.

4. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Multipropósito: Determinación del Valor Comercial, para aportar a proceso.

4.1. DIVISION MATERIAL PROCEDENTE: Este inmueble no es procedente su División material por tratarse de un apartamento en un edificio de P.H.

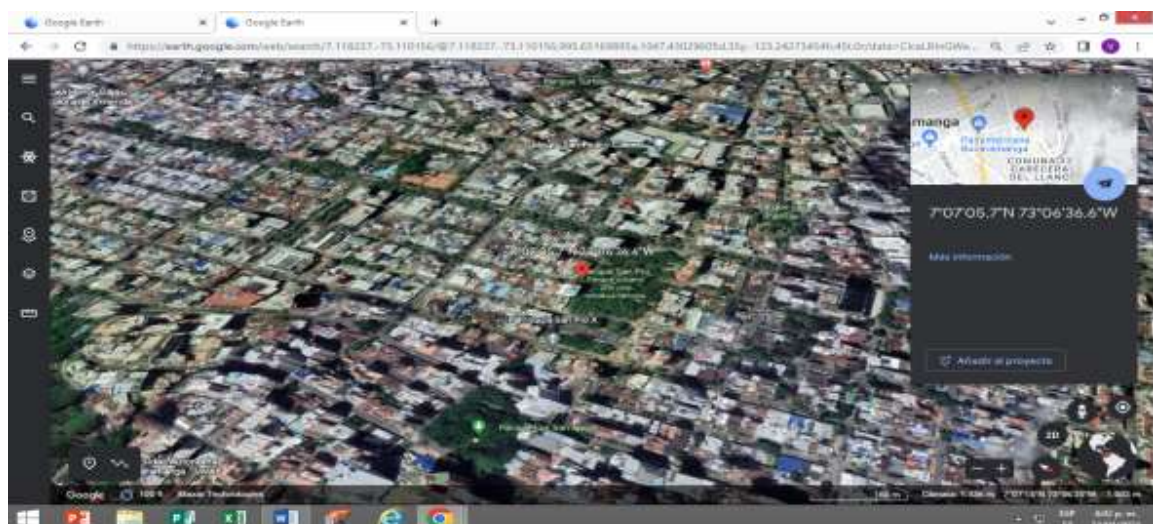
4.2. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA: Inmueble Urbano.

4.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Este inmueble su destinación es habitación familiar

El predio se ubica en el Barrio San Pio, sector sur-oriental de Bucaramanga (Santander)

VECINDARIO INMEDIATO:



MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



EL SECTOR

Es una zona de uso residencial; encontramos establecimientos de comercio como Droguerías, restaurantes, negocios pequeños como micro mercados, Almacenes D1, clínicas, parques Iglesia, etc.

4.4. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

En su entorno encontramos conjuntos apartamentos de más 15 pisos, de muy buenas características.

VIAS DE ACCESO: carrera 35 con calle 46.

4.5. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA: El sector cuenta con Muy buena malla vial, Andenes, Sardineles, en buen estado.

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

4.7. TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es bueno en el sector. El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Masivo- SITM- "Metrolínea".

4.8. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: El sector es de uso residencial y el estrato que aplica es el, Estrato seis (6).

5. FECHA DE LA VISITA: 22 de marzo de 2023.

6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

-Copia de Certificado de Libertad y Tradición de la matricula inmobiliaria No. 300-209783, de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

-Copia de Escritura pública No. 1781 de 19 de mayo de 2009, de la Notaria 2ª del círculo de Bucaramanga.

MARIELA DURAN SANTOS

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

ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	AZUCENA ALVAREZ GONZALEZ
ESCRITURA PÚBLICA #	Escritura Pública N° 1781 del 19/05/2009
NOTARIA	Segunda de la Ciudad de Bucaramanga
HIPOTECA A FAVOR:	No tiene
MATRICULA INMOBILIARIA #	300-209783
CÉDULA CATASTRAL #	010202790077902

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

NORMATIVIDAD URBANISTICA

NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Se encuentra definida por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.

De acuerdo con el POT, el predio se encuentra localizado en Área de Uso Residencial.

7.0 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO: Tipo de suelo urbano, la construcción del edificio predio esquinero, con topografía plana y una geometría rectangular.

LINDEROS:

Los linderos se encuentran consignados en la escritura No. 1781 del 19 de mayo de 2009 la Notaría Segunda de Bucaramanga.

EDAD APROXIMADA: 12 años aproximados.

ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Usado.

7.1 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

Se trata de un apartamento, ubicado en el piso segundo (2) demarcado en su entrada con el número 201, distribuido así:

- Puerta de entrada en madera y un hall de entrada.
- Sala-comedor;
- Tres (3) habitaciones, la principal con baño privado.
- Cocina, contiguo de la cocina la zona de ropas con baño,

ESTRUCTURA: En material, estucado frisado; pintado.

ENCHAPES: pisos cerámica, baños enchapados.

CUBIERTA: Entre piso y placa del piso tercero (3).

El inmueble se encuentra en muy buen estado de presentación, conservación y uso.

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

AREAS COMUNES DEL EDIFICIO:

El edificio cuenta con áreas comunes como son: sala de espera, caseta de porteria y celaduría las 24 horas, dos (2) ascensores, piscina, con sus respectivas duchas y baño, sauna, salón social- este cuenta con cocina, un servicio de baño.

7.2 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

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

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO. No presenta.

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

7.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: Ninguna.

7.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: En la actualidad no se observa actividad edificadora en la zona.

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

Enfoque de comparación de ventas: Se tomaron muestras del conjunto de apartamentos similares, en la página www.fincaraiz.com.

Apartamento En Bucaramanga



\$ 400.000.000

Bucaramanga, Bucaramanga - Venta - Apartamento - 85 m² - 3 habitaciones - 2 baños
Comerciales comomagamali y centro comercial cabecera, parque san pio y área de restaurantes... Públicas, bucaramanga, santander...

16/02/2023 en Danna Meneses Mesa

Vendo Apartamento San Pio Cod. 12816



\$ 369.000.000

Bucaramanga, Bucaramanga - Venta - Apartamento - 97 m² - 3 habitaciones - 3 baños
Apartamento exterior ubicado en el piso 6 vista al parque san pio, consta de sala, comedor, hall tv. Cocina integral, 3 alcobas principal con baño privado...

7/02/2023 en Carmen Inés SantaMaría - Negocios Inmobiliarios



Oportunidad San Pio Vendo Apartamento Externo 100 M2 Como Nuevo Tres Alcobas
Ascensor Zona Social Apartamento En Venta En Bucaramanga San Pio

\$ 430.000.000

Bucaramanga, Santander

3 habitaciones 2 baños 100 m²

Apartamento en Venta en Bucaramanga Santander. Vendo en San Pio apartamento como nuevo consta: Cocina integral, sala comedor, tres...

28/11/2023 en Elenacordina

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



8.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

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

8.1.- Ubicación del inmueble en una zona residencial y comercial, muy cerca a una arteria principal de la ciudad (carrera 33).

8.2. -El sector de ubicación del inmueble goza de muy buena infraestructura vial y buen servicio de transporte.

8.3 La estratificación: seis (6)

CALCULO DE VALORES CON DATOS DE OFERTA DEL MERCADO							
ITEM	ORIGEN DE LA MUESTRA	ESTRATO	VALOR VENTA DE PROPIEDADES	% DE NEGOCIAR	VALOR NEGOCIADO	AREA MTS²	VALOR PROMEDIO
1	www.mitula.com	6	\$400.000.000	5%	\$380.000.000	85	\$4.470.588
2	www.mitula.com	6	\$369.000.000	5%	\$350.550.000	97	\$3.613.917
3	www.mitula.com	6	\$430.000.000	5%	\$408.500.000	100	\$4.085.000
	www.mitula.com	6	\$410.000.000	5%	\$389.500.000	81	\$4.808.641
VALOR PROMEDIO DE LAS MUESTRA							\$16.978.146/4 \$4.244.536

NOTA: el valor del metro cuadrado de las muestras de los apartamentos en venta en el sector es de **\$4.244.536**; el cual tomamos como punto de referencia.

LIQUIDACION AVALUO

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Construcción	122	\$4.200.000=	\$512.400.000=
TOTAL			\$512.400.000=

SON: QUINIENTOS DOCE MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$512.400.000)

MARIELA DURAN SANTOS

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

AVALUO DEL PARQUEADERO NUMERO 17



DATOS QUE IDENTIFICAN EL PREDIO

DIRECCION: Carrera 35 # 46-07 Parqueadero # 17 PH, edificio torre del parque San Pio, Barrio Cabecera del llano de Bucaramanga-Santander.

MATRICULA INMOBILIARIA: 300-209750

CODIGO CATASTRAL: 010202790044902

AREAS: 10.00 mts2

ESTRATO: Seis (6)

LINDEROS: Los linderos se encuentran consignados en la escritura número 1781 del 19 de mayo de 2009 de la Notaria Segunda del circulo de Bucaramanga.

CARACTERISTICAS DEL PARQUEADERO: Este predio se identifica con el número 17, se encuentra en el sótano uno (1) del edificio, los pisos se encuentran en mortero, cemento y sin divisiones.

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PARQUEADERO	10.00	\$4.000.000	\$40.000.000
TOTAL			\$40.000.000

SON: CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L. (\$40.000.000)

MARIELA DURAN SANTOS

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

VALORES TOTAL DE LOS INMUEBLES

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
APARTAMENTO	122.00	\$4.200.000 =	\$512.400.000
PARQUEADERO	10.00	\$4.000.000 =	\$ 40.000.000
TOTAL			\$552.400.000

VALOR TOTAL DEL AVALUO APARTAMENTO Y PARQUEADERO

**SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROSCIENTOS MIL
PESOS M/L. (\$552.400.000)**

CORRESPONDE A CADA COMUNERO:

AZUCENA ALVAREZ GONZALEZ	\$110.480.000=
ESTELLA ALVAREZ GONZALEZ	\$110.480.000=
NANCY ALVAREZ GONZALEZ	\$110.480.000=
ANA MERCEDES SIERRA GONZALEZ	\$110.480.000=
ALEJANDRO VELASCO ALVAREZ	\$110.480.000=

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

Certifico que como Valuador que intervine 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, Perito ,

Veinticuatro (24) 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.

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

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

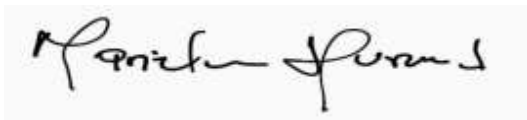
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

- | | |
|--|--|
| 5. LISTA DE CASOS: | Los anexo por separado. |
| 6. PUBLICACIONES POR LA MISMA PARTE: | Ninguna. |
| 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
* Certificado de libertad y tradición. |

ANEXOS:

- Carnet de Auxiliar de justicia.
- Estado de cuenta que constata áreas.
- Lista de algunos avalúos realizados.
- Registro Abierto de Avaluadores “RAA”

Cordialmente,



MARIELA DURAN SANTOS

C.C. 37.827.115 de Bucaramanga

Perito Avaluador

MARIELA DURAN SANTOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

RESEÑA FOTOGRAFICA



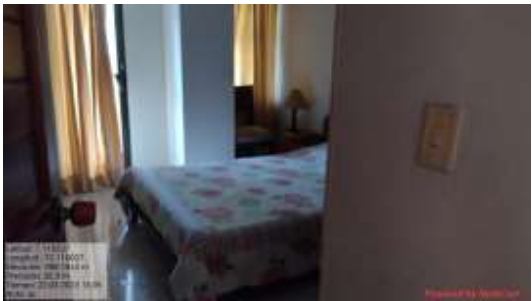
DUCHA Y BAÑO



BAÑO



CLOSET



HABITACION



SALA-COMEDOR



**ZONA
DE
ROPAS**



PASILLO DE HABITACIONES



MARIELA DURAN SANTOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO AVALUADOR
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

HALL DE ENTRADA

DE ÁREAS COMUNES

**SALON SOCIAL –PISCINA Y DUCHAS –
SAUNA**





ALCALDIA DE B/MANGA

---- ESTADO DE CUENTA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ----

Nro. Predial: 680010102000002790902900000077			Predial Ant: 010202790077902			Cod. Corto: 37884		
Propietario: ALVAREZ GONZALEZ AZUCENA			Documento: 000037928079			Matricula Inm: 300-209783		
Dirección: K 35 46 11 AP 201 ED TORRE DEL PAR			Cheque Dev: 0 Valorización 0 Multas 0			Ult. Resolución: AMB 2023 B-CD-01-2023 05/01/2023		
Dir. Cobro: K 35 46 11 AP 201 ED TORRE DEL PAR			Est. Mun 0 Legalizado 0			Fecha : 22/03/2023 11:31:55		

Información Pag Anterior		Inf. Ejecuciones Fiscales:		NRO EXPEDIENTES:		0		Información Acuerdo De Pago	
Pago Ant: 007001BL000273683		Unidad	Expediente	Resolución	Remanente	En Ley	Acuerdo: Fecha Ini:		Per Cancelación: 0000 00
F Pg Ant 31/01/23		0	0	0		550 / 220	0 Nro.Cuotas: 0		
Vr Pag Ant: 2.039.000,00						NO	Cudas Pag: 0		

CARACTERISTICAS VIGENCIA ACTUAL								
Periodo	Avaluo	Destino	Estrato	Ubicacion	Tpo	A.Const	A. Terreno	
2022	179.139.000	A -Residencial	6 alto	1 urbano	1 Construido	122	19	
2023	186.860.000	A -Residencial	6 alto	1 urbano	1 Construido	122	19	

ESTADO DE CUENTA									
Periodo	Predial	Er-Ar-Na	Area met	Fac	S Ambiem	Tot Cptos	Intereses	TOTAL Intereses - Tot-Cptos	ACUMULADO
TOT	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tot Deuda	- Descuento	- Sal. Favor	+ Sal. Contra	Total	Ajuste Mil	Valor A Pagar			
0	0	0,00	0	0	0,00	0			

Recuerde que el valor de los intereses varia diariamente, si va girar cheque verifique el valor el día de pago. Interes liquidados hasta (dd/mm/aaaa) --> 22/03/2023

-----> EXPEDIENTES ACTIVOS <-----			
Nro Expediente	Unidad	Predio Expediente	Predio Nuevo



ALCALDIA DEB/MANGA

---- ESTADO DE CUENTA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO -----

Nro. Predial: 680010102000002790902900000044			Predial Ant: 010202790044902		Cod. Corto: 37851	
Propietario: SIERRA GONZALEZ ANA MERCEDES			Documento: 000028010009			Matrícula Inm: 300-209750
Dirección: K 35 46 07 GA 17 ED TORRE DEL PARQ			Cheque Dev: 0 Valorización 0 Multas 0			Ult. Resolución: AMB 2023 B-CD-01-2023 05/01/2023
Dir. Cobro: K 35 46 07 GA 17 ED TORRE DEL PARQ			Est. Mun 0 Legalizado 0			Fecha: 22/03/2023 11:32:54

Información Pag Anterior		Inf. Ejecuciones Fiscales:		NRO EXPEDIENTES: 0		Información Acuerdo De Pago	
Pago Ant: 007001BL000273701		Unidad	Expediente	Resolución	Remanente	En Ley	Acuerdo: Fecha Ini:
F Pg Ant: 31/01/23		0	0	0		550 / 220	0 Nro.Cuotas: 0
Vr Pag Ant: 68.000,00						NO	Cudas Pag: 0
						Per Cancelación: 0000 00	

CARACTERISTICAS VIGENCIA ACTUAL							
Periodo	Avaluo	Destino	Estrato	Ubicacion	Tpo	A.Const	A. Terreno
2022	6.148.000	A -Residencial	6 alto	1 urbano	1 Construidc	10	2
2023	6.413.000	A -Residencial	6 alto	1 urbano	1 Construidc	10	2

ESTADO DE CUENTA

Periodo	Predial	Er-Ar-Na	Area met	Fac	S Ambiem	Tot Cptos	Intereses	TOTAL Intereses - Tot-Cptos	ACUMULADO
TOT	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tot Deuda	- Descuentc	- Sal. Favor	+ Sal. Contra	Total	Ajuste Mil	Valor A Pagar
0	0	0,00	0	0	0,00	0

Recuerde que el valor de los intereses varia diariamente, si va girar cheque verifique el valor el día de pago. Interes liquidados hasta (dd/mm/aaaa) --> 22/03/2023

-----> EXPEDIENTES ACTIVOS <-----			
Nro Expediente	Unidad	Predio Expediente	Predio Nuevo



PIN de Validación: cb510bc3



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **MARIELA DURAN SANTOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37827115, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-37827115**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARIELA DURAN SANTOS** 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 26 Nov 2019		Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance		
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		
Fecha de inscripción 26 Nov 2019		Regimen Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance		
Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar		
Fecha de inscripción 26 Nov 2019		Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: cb510bc3



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
26 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: cb510bc3



<https://www.raa.org.co>



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 34 N° 17 - 90 APTO 602

Teléfono: 3153534133

Correo Electrónico: marieladuransantos@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIELA DURAN SANTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37827115.

El(la) señor(a) MARIELA DURAN SANTOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

cb510bc3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE BUCARAMANGA





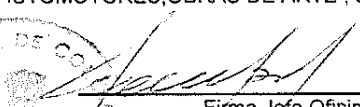
Nombres y Apellidos: **MARIELA
DURAN SANTOS**
C.C. No: 37.827.115 de Bucaramanga

Vigente hasta: **31 de Marzo de 2.018**

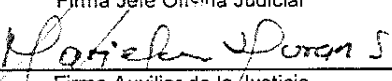
Bucaramanga, Abril 2 de 2013

Valido únicamente para : **POSESIÓN**

Cargos inscritos: PERITO AVALUADOR, BIENES INMUEBLES
MUEBLES, JOYEROS, SEGUROS, MAQUINARIA PESADA,
AUTOMOTORES, OBRAS DE ARTE, DAÑOS Y PERJUICIOS.-



Firma Jefe Oficina Judicial



Firma Auxiliar de la Justicia

CARNÉ No.
0786 - 2013

En caso de pérdida, favor devolver al
despacho u Oficina Judicial mas
cercana (+ 7) (6339484)



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Técnico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

DURAN SANTOS MARIELA

Identificado (a) con C.C. 37.827.115 de Bucaramanga
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 45

Folio 115


ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO
Secretaría General

Expedida en Armenia, Quindío a los 3 días del mes de noviembre de 2019

LISTA DE AVALUOS REALIZADOS DESIGNADA POR LOS DESPACHOS

N °	RADICA DO	JUZGADO	CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO	MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN
1	2015-188	TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL PIEDECUESTA	DIVISORIO	LUCIA RUIZ RUIZ	MARCO AURELIO RUIZ GAONA	DRA. ANDREA MESA POBEDA	AVALUO MEJORAS
2	2015-374	SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA	VERVAL	JOSELIN CACERES GONZALEZ	NUBIA CAICEDO ORTIZ Y OTRA	DRA. BLANCA ALICIA CARDENAS	AVALUO INMUEBLE
3	2004-123	NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO	LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE HECHO	MANUEL DULCEI VASQUEZ DORIS CECILIA RIVERA TARAZONA	ROSA ELEENA SANDOVAL	DR. FRANCISCO LUNA RANGEL	AVALUO INMUEBLE
4	1999-2895	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER	REPARACION DIRECTA		POLICIA NACIONAL	DRA. SILVIA JULIANA JAIMES	AVALUO DAÑOS
5	2008-018	SEPTIMO ADMINISTRATIVO DE DESCONESTION	REGULACION DE PERJUICIOS	OLGA LUNA MONOGA	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA		AVALUO DAÑOS
6	2012-303	TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA	ORDINARIO	ROSALBA MORENO DE PINZON	ALIANSALUD	DRA. BRIGITTI VERA VILLAREAL	AVALUO INDEMNIZACION
7	2012-250	TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA	ORDINARIO DE SIMULACION	PASCUAL BELTRAN	TOMAS BELTRAN BELTRAN	DR. FABIO CARDENAS VALENCIA	AVALUO INMUEBLE
8	2013-624	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA BUCARAMANGA	SUCESION	JUAN CARLOS CARREÑO B		DRA. ANDREA MESA POBEDA	AVALUO DE MEJORAS
9	2015-513	JUZGADO SEPTIMO CIVIL DE EJECUCION B/MANGA	EJECUTIVO SINGULAR	HUGO BARAJAS CORREA	EDUARDO RUEDA RAMIREZ	DRA. LAURA MAGDALENA NIÑO	AVALUO INMUEBLE
10	2004-1120	JUZGADO CUARTO CIVIL DE EJECUCION B/MANGA	EJECUTIVO SINGULAR	PLAZA DE MERCADO SATELITE	FABIAN VELANDIA JAIMES	DRA. PATRICIA ALVARADO	AVALUO INMUEBLE
11	2016-128	JUGADO VEINTICETE CIVIL MUNICIPAL B/MANGA	ORDINARIO DE SIMULACION	ALVARO ESPINEL LEAL	COOPETRAN	DR. GERMAN GONZALO MENDOZA	DAÑO Y PERUJO
12	2014-400	JUZGADO SEXTO DE FAMILIA B/MANGA	LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONVUGAL	INGRI CHAPARRO LAMUS	YEDY MAURICIO CHAPARRO	DR. JUAN CARLOS SERRANO	AVALUO INMUEBLES Y VEHICULO
13	2004-252	JUZGADO TERCERO CIVIL DE FLORIDABLANCA	PERTENENCIA	MARLENE MUÑOZ RODRIGUEZ	LUZ MARY HERNANDEZ	DR. EDGAR ALONSO TARAZONA	AVALUO INMUEBLE
14	2013-217	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO B/MANGA	PERTENENCIA	JORGE ARISTIZBAL	ESPERANZA ARISTIZBAL	DR. LUIS CARLOS MALDONADO	AVALUO INMUEBLE
15	2015-065	JUZGADO QUINTO CIVIL MUNIVIPAL DE EJECUCION	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR	ZULEY ROCIO ARIZA	HENRY CASTRO BONILLA	DRA. MARTA JUDIT MAYA	AVALUO INMUEBLE
16	2017-556	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL LEBRIA	SUCESION	JOSE BLANCO VERA Y OTROS	FLOR DE MARIA BLANCO	DR. GUSTABO DIAZ OTERO	AVALUO INMUEBLE Y MEJORAS
17	2017-107	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL LEBRIA	EJECUTIVO SINGULAR	COMULDESA	ALVARO RUEDA OLARTE Y OTRO	DR. GUSTABO DIAZ OTERO	AVALUO INMUEBLE
18	2013-743	JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION	EJECUTIVO SINGULAR	ANA BERTA ROBLES NIÑO	ARIOLDO AMAYA ROBLES		AVALUO INMUEBLE
19	2016-340	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL LEBRIA	EJECUTIVO SINGULAR	JUAN DE JESUS HERNANDEZ	NORA HERRERA ARDILA	DRA. ESPERANZA NIÑO	AVALUO INMUEBLE
20	2015-408	JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION	PROCESO HIPOTECARIO	BANCO BOGOTA	MARTIN VILLAMIZAR	DR. HECTOR RALI FARELO	AVALUO INMUEBLE RURAL
21	2014-05	JUZGADO SEPTIMO CIVIL DE EJECUCION B/MANGA	ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	FANY BARBOSA RINCON	EMPRESA DE TRANSPORTE BRASILIA		INDEMNIZACION
22	2010-085	JUZGADO ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD	ORDINARIO	MARIA LUISA QUINTANA DE CARVALAL	AUCIA PABON JEREZ		AVALUO DAÑOS Y PERJUICIOS

2	2017-	JUZGADO RTECE CIVIL MUNICIPAL	DIVISORIO	TONY CEDIEL HERRERA	GLADIS CEDIEL HERRERA Y OTRA		AVALUO INMUEBLE
3	489	BUCARAMANGA					
2	2015-374	JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO B/MANGA	VERBAL REIVINDICATORIO	HILDA GONZALESZ Y OTRA	JOSELIN CACERES GONZALEZ		AVALUO INMUEBLE
4							
2	2016-398	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER	REPARACION DIRECTA	ROCIO DEL PILAR BAPTISTE CASTILLO Y OTRO	RAMA JUDICIAL		AVALUO DAÑOS Y PERJUICIOS
5							
2	2016-821	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER	REPARACION DIRECTA	HELIDA RODRIGUEZ DE NORIEGA	FISCALIA GENERAL DE LA NACION		AVALUO DAÑOS Y PERJUICIOS
6							
2							
7							
2							
8							