

*Marluma Avalúos*



**No. de aval – 32.537.201**

**de**

**ANAV**

**Asociación Nacional de Avaluadores**

(Conforme lo exige la Ley 1673 de 2013)

**Registrada en la Superintendencia de Sociedades**

**Finca El Refugio – Vereda Rioarriba - Sonsón Antioquia.**

**Celular: 3192505137**

**Email: marlumay26@gmail.com**

DICTAMEN PERICIAL DE UNA VIVIENDA EN ZONA URBANA  
DEL MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CIUDAD Y FECHA: Sonsón 23 de mayo de 2.021
  
2. DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 12 No. 12-03,  
El inmueble objeto del presente informe se encuentra ubicado en la calle 12 No. 12-03 (calle El Pomo) Barrio Buenos Aires a la salida para la Vereda San Andrés, área Urbana del Municipio de Nariño Antioquia.
  
3. PROPIETARIOS(AS): Sucesores Familia Hernández Hernández (Hernán, Humberto, María Hercilia y Wilson Hernández Hernández, según consta en Certificado de Libertad y Tradición de folio de Matrícula Nro. 028-11331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia, Código catastral 1010010040001600100001 y en las proporciones indicadas en este documento.
  
4. SOLICITANTE DEL PERITAZGO:  
Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño Antioquia.
  
5. CLASE DE INMUEBLE: Lote de terreno con casa de habitación en el primer piso y dos locales o habitaciones por piso en el 2º. y 3º.
  
6. VISITA AL INMUEBLE:  
Fue realizada por la Perito Avaluadora el día 06 de marzo de 2021, regresando el día 20 de mayo de 2021 para poder mirar el resto del inmueble.

## **7. RESPONSABLE DEL PERITAZGO**

**Marta Lucía Maya Patiño – MALUMA AVALUOS**, realiza avalúos comerciales y de rentabilidad Y Dictamen Pericial, para ello cuenta con un amplio conocimiento y experiencia en avalúos comerciales, y mediante un estudio estableció lo siguiente:

## **8. LOCALIZACION DEL BIEN:**

Departamento: Antioquia  
Municipio: Nariño  
Barrio: Buenos Aires  
Estrato 1

El sector hace parte de la zona urbana del Municipio

## **9. ASPECTOS ECONOMICOS DEL MUNICIPIO**

El Municipio de Nariño está localizado en el Suroriente antioqueño y hace parte de la región Páramo. Sus límites son los Municipios de Argelia de María, Sonsón y el Departamento de Caldas.

En general es un Municipio dedicado a la agricultura, la ganadería y el Turismo, ya que cuenta con grandes recursos hídricos especiales, como son Los Termales del Espíritu Santo y los Termales de El Líbano, en la vereda Santa Rosa.

## **2. CARACTERISTICAS DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE EN PARTICULAR**

### **2.1 VECINDARIO:**

El barrio Los Buenos Aires, sector donde se localiza el inmueble, es un barrio de Estrato 1, localizado en la zona centro en una de las entradas al Municipio a dos cuadras de la Plazoleta Bernardo Toro Idárraga, en la salida hacia la Vereda San Andrés. El uso del sector es residencial y comercial, la zona está conformada por viviendas independientes y casas de construcción tradicional. Con infraestructura comercial y de servicios.

## **2.2 VIAS DE ACCESO:**

Las vías de acceso a la vivienda se encuentran en buenas condiciones.

## **2.3 TRANSPORTE:**

El sector presenta transporte público en sus alrededores, hacia algunas veredas y otros Municipios e incluso departamento de Caldas y otros transportes personal o público pero contratado.

## **2.4 SERVICIOS PUBLICOS:**

Por estar el predio ubicado en la malla urbana cuenta con los servicios públicos domiciliarios instalados como son: Energía, acueducto suministrado por el Acueducto Municipal, el alcantarillado sale por la parte de atrás de la vivienda y va a la quebrada, según lo explicó uno de los propietarios de la propiedad visitada.

La vivienda tiene dos contadores de energía, uno que existía en la vivienda y otro que instaló uno de los habitantes que se encuentra ubicado en el primer piso; quien además instaló un contador de gas. Se aclara que son las únicas dos cosas que le han instalado a la vivienda. En cuanto al lote de terreno no tiene cultivo alguno.

## **2.5 FORMA Y TOPOGRAFIA:**

El lote de terreno sobre el cual se construyó el inmueble es un lote que queda debajo de la vía y su topografía es inclinada, por esta razón solo los dos últimos pisos están por encima de la vía.

## **2.6 LINDEROS Y DIMENSIONES:**

**Linderos:** No se tuvo información.

**Dimensiones:** Aunque el certificado de Tradición y Libertad no tiene especificada la dimensión del bien, se puede mirar en el recibo de predial que La construcción tiene una extensión de 97.3 metros de área construida, el lote tiene una extensión de 255 metros cuadrados.

Habitación 1ª. Del segundo piso: 9 metros cuadrados con ocupación en vivienda, sin baño, sin ventana y sin luz.

Habitación 2ª. Del segundo piso: 6 Metros cuadrados aproximadamente, desocupada sin baño, sin ventana y sin luz.

Pasillo de entrada a las habitaciones del tercer piso, a la parte trasera del del segundo piso y al primer piso tiene puerta de madera, piso en madera, paredes en adobe y revoque (sin pintura) y techo en madera.

Se toman escalas en madera hasta el 3er. Piso donde encontramos las piezas 1 y 2 del segundo piso.

La pieza 1 del tercer piso mide 9.08 metros cuadrados. Todo en teja con andamios y piso en madera, no tiene ventana, solo puerta hacia la parte de atrás de la casa

La pieza 2 del tercer piso mide 9.16 metros cuadrados. Todo el techo en teja con andamios y piso en madera

Casa en el primer piso o sótano con un área de 33.66 metros cuadrados. También está destinado a vivienda familiar.

## **2.7 DISTRIBUCION FISICA:**

### **INMUEBLE 1:**

El inmueble ubicado en el primer piso tiene un área de 33.66 metros cuadrados. Para acceder al inmueble 1, se baja por unas escalas de cemento en regular estado, sin barandas o apoya brazos, luego se ingresa por un zaguán en iguales condiciones a la vivienda donde nos encontramos un baño y al lado una batería sanitaria en mal estado ambas, batería sencilla sin tapa ni lavamanos, paredes en adobes encalados en mal estado, con manchas de hongos, pisos en cemento y se encuentran al lado izquierdo entrando. Al lado derecho nos encontramos una habitación en mal estado con manchas de humedad en las paredes y en el techo humedades y pedazos de plástico por todas partes tapando las goteras que caen en el techo, vivienda que amenaza la salubridad de sus habitantes. En pisos y paredes se pueden observar hongos las paredes son pintadas con cal a color, muros en adobe con revoque e igual pintura, continuamos hacia adentro donde hay una ventana grande desde donde se aprecia el solar que tiene el ancho de la casa y 30 metros aproximados hasta la cañada. En esta zona se encuentra un lavadero de ropa con tanque y zona de ropas y al girar a la derecha nos encontramos la cocina abierta (sin puerta) con pollo y piso en cemento, sin alacenas, solo una cortina y con una cama en la cocina.

Este piso cuenta con servicio de energía, acueducto y gas domiciliario, el alcantarillado sale a la quebrada.

## 2.9 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:

Los aspectos más relevantes que describen la situación del inmueble son las siguientes:

### Época de construcción:

No se tiene la fecha exacta ya, que solo se pudo mirar que el 8 de noviembre del año 1943 se adquirió por mayor extensión (matrícula del tomo 5º. (Nariño) folio 47 No. 650, y alindado.

Ventilación:	Tiene buena ventilación.
Estructura:	Bien estructurada, sin peligros inminentes a la vista, salvo el techo que tiene muchos rotos y puede seguir haciendo muchos daños.
Techo:	Teja de barro y cielorraso en tablilla en mal estado.
Muros:	Partes en ladrillo revocado y pintado, otras revocado y sin pintura y algunas más con adobe a la vista.
Pisos:	Igualmente, algunos en madera, otros en cemento.

La acera de la calle fue arreglada y se encuentra en perfecto estado.

## 2.10 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

**Antigüedad:** Solo se pudo verificar que data desde antes de 1.946, pero en ninguno de los documentos se puede corroborar el año de construcción.

**Estado de conservación:** En general se encuentra en muy mal estado, sobre todo el primer piso y el techo, y parte de la madera.

## 3. ASPECTO JURIDICO

### 3.1 TITULOS OBSERVADOS:

Certificado de tradición y Libertad de Matrícula No. 028-11331

Sucesión de Félix Antonio Hernández – Partición

Recibos de pago de Impuesto predial, facilitado por el señor Hernán Hernández y cancelados en su mayoría por Wilson Hernández..

## **4. ASPECTO ECONOMICO**

### **4.1. UTILIZACION ECONOMICA:**

El uso que soporta los inmuebles en cuestión es de vivienda.

### **4.2. ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS:**

- El sector cuenta con una buena infraestructura, y se encuentra a una cuadra del sector comercial y a dos cuadras del parque principal.
- Su entorno de convivencia es apto, y cuenta con los servicios conexos y complementarios a la vivienda.

Se debe tener en cuenta el abandono de la vivienda, ya que no se le hace ningún mantenimiento ni reparación mínima para su sostenimiento ni salubridad.

Atentamente,

**MARTA LUCIA MAYA PATIÑO**

**Perito Avaluadora adscrita a la ANAV. – R.A.A. No. de Aval 32.537.201**

## FOTOS PIEZA 1er. PISO





6 mar. 2021 2:19:50 p. m.  
9-99 Calle 12  
Nariño  
Antioquia



6 mar. 2021 2:19:45 p. m.  
9-99 Calle 12  
Nariño  
Antioquia

Puerta Pieza 2 Segundo piso



20 may. 2021 11:41:25 a. m.



20 may. 2021 11:41:19 a. m.

**Entrada a la parte de atrás con acceso al primero, segundo y tercer piso.**



Foto ventanales de la parte de afuera de las dos habitaciones del tercer piso





20 may. 2021 11:41:25 a. m.

Entrada Pieza 1 tercer piso



20 may. 2021 11:41:28 a. m.

Paredes y techo Pieza 1 tercer piso.

Entrada y piso pieza 1 tercer piso



Piso pieza 2 tercer piso

Baño y batería sanitaria 1er. Pis



Piso y Techo Vivienda 1er. Piso



PARED CASA RIMER PISO



ZONA DE ROPAS CASA PRIMER PISO



COCINA CASA PRIMER PISO



CAMA COCINA PRIMER PISO



Zaguán de entrada a las escalas internas para habitaciones piso 2 y 3



**ANDAMIAJE EN MADERA PARA ACCEDER INTERNAMENTE A LOS 2 ULTIMOS PISOS POR LA PARTE DE ATRAS**



20 may. 2021 12:11:30 p. m.

**“CUARTO UTIL” Y COMIENZO DEL SOLAR DEL PRIMER PISO**

