

Señor (a)  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**  
Cachira (Norte de Santander)  
**E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.**

Referencia: **PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA**

Demandante: **LUIS ALBERTO CACERES LEAL**  
Demandado: **NEMESIO VELANDIA NIÑO Y DORIS SOTO LOPEZ**  
Radicado: **54-128-40-89-001-2022-00008-00**

Asunto: **ALLEGO AVALUO**

En mi condición de apoderado de la parte demandante, dentro del proceso de la referencia, de manera comedida, por medio del presente escrito me permito **ALLEGAR AVALUÓ** del bien inmueble del proceso de la referencia, **CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 261-44754 Y CODIGO CATASTRAL No. 01-00-0040-0008-000 Y ESCRITURA PUBLICA N° 51 DEL 18 DE JUNIO DEL 2022 DE LA NOTARIA UNICA DE CACHIRA,** de propiedad de los demandados **NEMESIO VELANDIA NIÑO Y DORIS SOTO LOPEZ.**

Para su conocimiento y fines pertinentes

Atentamente,



ORLEY ALEXANDER MALDONADO RAMON  
C.C. 1.134.854.130 de CUCUTA.  
T.P. 353738 del C.S.J  
CELULAR: 3044477170  
CORREO: [orley1988maldonado@hotmail.com](mailto:orley1988maldonado@hotmail.com)

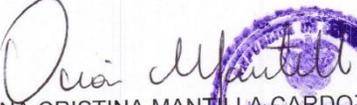
LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BUCARAMANGA,

C E R T I F I C A:

Que la señora CLARA INES PRIETO PEREZ, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 63.336.339, portadora de la tarjeta profesional 125146- T, con Carnet Rama Judicial No. 01028-2016, fue designada como perito evaluador dentro del proceso VERBAL adelantado por MARIA ELIDA FLOEZ URIE Y OTRA en contra de NOHEMI TARAZONA VARGAS, radicado al número 68001-3103-009-2016-00202-00.

Que la auxiliar de la justicia antes referida presentó la experticia el día 20 de Octubre del 2017 y se le designó como honorarios por la labor, la suma de \$400.000, con cargo a la parte demandante.

Se expide la presente en Bucaramanga, a los treinta (30) días del mes de julio del dos mil dieciocho (2018), a solicitud de la señora CLARA INES PRIETO PEREZ.

  
DIANA CRISTINA MANTILLA CARDOZO  
Secretaria





**LA SECRETARIA DEL JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE  
BUCARAMANGA**

**CERTIFICA**

Que bajo el radicado 68001.31.10.001.2015-00858.00 se adelantó el proceso de INTERDICCIÓN JUDICIAL de PEDRO DE JESUS BALAGUERA, instaurado por ISABEL BALAGUERA ESPINOSA, quien actuó a través de apoderado judicial. Que mediante auto de fecha 20 de Septiembre de 2016 se designó de la lista de auxiliares de la justicia a la perito - contadora publica CLARA INES PRIETO PEREZ, con el fin de confeccionar el inventario de bienes del interdicto PEDRO JESUS BALAGUERA, y su posesión se realizó el día 12 de Octubre de la misma anualidad. El 06 de Diciembre del 2016 la perito contable allego el inventario de bienes del interdicto, cumpliendo así a cabalidad con las funciones de su cargo.

La presente certificación se expide en Bucaramanga a los veintiocho (28) días del mes de Mayo del año dos mil dieciocho (2018), a solicitud de la Perito CLARA INÉS PRIETO PÉREZ.

*Nancy S*  
NANCY SMITH ACEVEDO SUAREZ  
Secretaria





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
**JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA**  
Bucaramanga – Santander

## EL SECRETARIO DEL JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

### CERTIFICA

Que en este Despacho Judicial bajo el radicado número 68001-31-10-002-2014-00206-00, se tramitó el proceso de **LICENCIA PARA VENTA DE BIEN DE INTERDICTO**, promovida por **LUZ MARINA MARTINEZ DE TAMAYO** identificada con cedula de ciudadanía No. **37.835.428**, siendo interdicta **LEONOR LEGUIZAMO DE MARTINEZ** identificada con cedula de ciudadanía No **28.094.995**.

Mediante fallo de fecha 31 de octubre de 2014 se otorgó la licencia judicial y se ordenó realizar el avaluo de la cuota parte nombrándose para tal fin a la auxiliar de la justicia **Dra. CLARA INES PRIETO PEREZ Contadora Pública** identificada con CC 63.336.339 de Bucaramanga. El 2 de febrero de 2015 se realiza la diligencia de posesión de la perito contable, allegando el 6 de mayo de 2015 el avaluo.

Se expide la presente a solicitud de la Dra. CLARA INES PRIETO PEREZ, el treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciocho (2018).

  
  
**DIEGO FERNANDO CASAS JIMENEZ**  
SECRETARIO



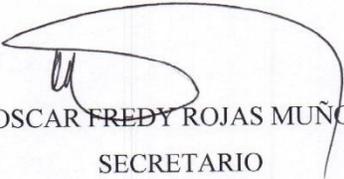
Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

### CERTIFICACION

El suscrito Secretario del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, hace constar que en este Despacho Judicial, por auto calendado 3 de febrero 2016, se designó a la señora CLARA INES PRIETO PEREZ, como perito evaluadora dentro del proceso ordinario de pertenencia N° 68001-31-03-004-2013-00368-00, promovido por MARIA ERNESTINA DUQUE BAUTISTA contra JOSE DEL TRANSITO LOPEZ, JUAN AGUSTIN BAUTISTA FLOREZ, ZACARIAS LOPEZ, ALVARO MALDONADO LIZCANO y PERSONAS INDETERMINADAS, quien se posesionó el día 6 de mayo de 2016, estuvo presente en la inspección judicial realizada el 25 de noviembre de 2016, y allego la experticia el 3 de mayo y 22 de junio de 2017; cuyo traslado se surtió por auto de fecha 28 de julio de 2017 (fl. 152), el cual venció en silencio.

La presente certificación se expide a solicitud de la interesada Clara Inés Prieto Pérez, a los doce (12) días del mes de junio de dos mil dieciocho (2018).

  
OSCAR FREDY ROJAS MUÑOZ  
SECRETARIO





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES  
DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE  
BUCARAMANGA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION**  
**DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA**

**LA SUSCRITA PROFESIONAL UNIVERSITARIA GRADO DOCE DE LA OFICINA DE**  
**APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE**  
**SENTENCIAS DE BUCARAMANGA**

Con fundamento en el artículo 115 del C.G.P

**CERTIFICA**

Que revisados los libros radicadores que se llevan en esta oficina, se constató que el proceso radicado número **68001.31.03.003.2010.00339.01** proveniente del JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA del cual hoy tiene conocimiento el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA corresponde al **EJECUTIVO HIPOTECARIO** promovido por **JAVIER ANTONIO SERRANO – cesionario CLAUDIA PATRICIA JAIMES – cesionario COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA – cesionaria CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – cesionaria- CORPORACION GRANCOLOMBIA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR** contra **HERIBERTO DIAZ RODRIGUEZ**.

Se constata que se instauró demanda ejecutiva el 21 de octubre de 2010 a través de su apoderada judicial, **Dra. LUZ MARINA GALVIS BARRERA T.P. No.15.362 del C. S. de la J.**, el juzgado libró mandamiento de pago mediante auto del 05/11/2010 por la suma de \$ 245.291.9662 UVR que equivalían a la suma de \$46.833.913,99 más los intereses.

No obstante lo anterior el mismo Juzgado profirió auto el 09/11/2011 mediante el cual ordeno seguir adelante la ejecución y condenando en costas a la parte demandada.

Posteriormente el proceso fue remitido a los Juzgados de Ejecución Civiles del Circuito, donde previo reparto correspondió al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA, quien avocó conocimiento mediante providencia del 05/11/2013, se aceptó la cesión de crédito hecha al señor JAVIER ANTONIO SERRANO ARENAS quien confirió poder a la Dra. INGRID PLATA GRANADOS con T.P. 61780 del C.S.J.

El proceso se encuentra activo y por medio de auto del 03/04/2017 FL. 259 se aprobó la liquidación de crédito que al 30 de marzo de 2017 la obligación asciende a la suma de \$109.996.295 realizada por el Contador – Liquidador adscrito a la OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA.

En lo que respecta a la auxiliar de la justicia la señora CLARA INES PRIETO PEREZ, se le deberá informar que a través de providencia del 07 de septiembre de 2017 fl. 219 EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA dispuso DESIGNAR a la señora en mención quien fue tomada de la lista de auxiliares de la justicia que se lleva en la oficina de Apoyo, COMO PERITO AVALUADOR de bienes inmuebles.

El 14 de diciembre de 2017 se realizó el acta de audiencia de posesión de la Auxiliar en mención, y en auto del 16/03/2018 fl. 247 se corrió traslado del avalúo comercial aportado ante el presente proceso.

**La presente certificación se expide hoy 01 de junio de 2018 por solicitud de la auxiliar de la justicia designada dentro del expediente la señora CLARA INES PRIETO PEREZ identificada con carnet judicial No. 01028-2016.**

**MARI ANDREA ORTIZ SEPULVEDA**  
**PROFESIONAL UNIVERSITARIO GRADO 12º**

Carrera 10 No 35-30 Barrio Centro  
E-MAIL [ofejccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofejccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bucaramanga – Santander

P.R.





PIN de Validación: b3550a5a



<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) CLARA INES PRIETO PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63336339, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63336339.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CLARA INES PRIETO PEREZ 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  
11 Ago 2021

Regimen  
Régimen de Transición

#### 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  
11 Ago 2021

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
11 Ago 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3550a5a



## 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  
**11 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**05 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**11 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3550a5a



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: CALLE 35 N° 16 - 24, OF. 405, ED. JOSE ACEVEDO Y GOMEZ  
Teléfono: 3012580656  
Correo Electrónico: cprietop@hotmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec  
Contador Público - Universidad Cooperativa de Colombia

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Oct 2020

**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) CLARA INES PRIETO PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63336339.**

**El(la) señor(a) CLARA INES PRIETO PEREZ 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**

**b3550a5a**

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 veinticinco (25) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b3550a5a



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**CLARA INES PRIETO PEREZ**  
**PERITO AVALUADOR**  
**INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

## **AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE**

**SOLICITANTE: PARTE DEMANDANTE.**

**CLARA INES PRIETO PEREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.336.339 expedida en Bucaramanga, obrando como Perito Valuador, auxiliar de la justicia 12 años ininterrumpidos, con Registro Abierto de Avaluadores "RAA" del ente regulador ANAV, presento el **INFORME PERICIAL** solicitado.



**FACHADA DEL PREDIO CALLE 8B No 1W- 04**  
**URBANIZACION CAMPO ALEGRE, CACHIRA – NORTE**  
**DE SANTANDER.**

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
PERITO AVALUADOR  
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

**1. DATOS QUE IDENTIFICAN EL PREDIO:**

**DIRECCION:** Calle 8B No 1W – 04 Urbanización  
“Campo Alegre” del Municipio de Cachira  
– Norte de Santander.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 261-44754

**CODIGO CATASTRAL:** 01-00-0040-0008-000

**AREAS:** Lote - Casa de 90 mts<sup>2</sup>

**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 Valuatorios 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: PARTE DEMANDANTE.**

**1.4. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:**

**CLARA INES PRIETO PEREZ**  
**PERITO AVALUADOR**  
**INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

Multipropósito: Determinación del Valor Comercial, para el respectivo Petitem

**1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:**

Inmueble Urbano – Lote- Casa, uso del sector, residencial.

**1.6. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**

El predio se encuentra habitado.

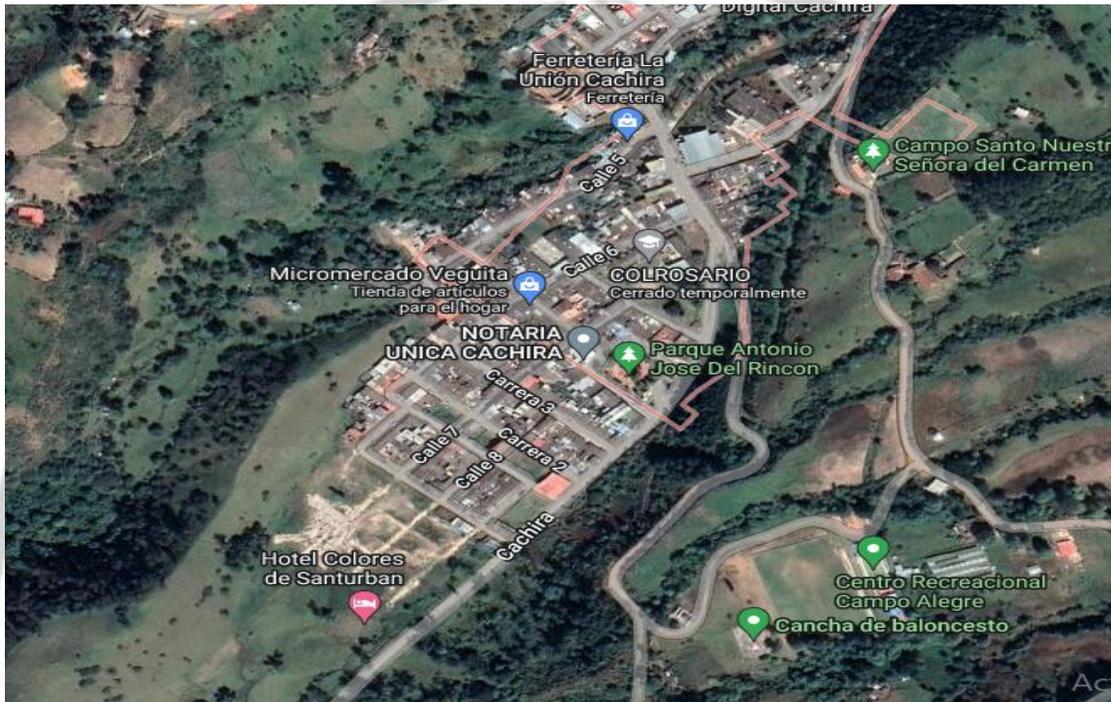
**1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:** Calle 8B No 1W – 04.

**1.8. URBANIZACION:** Campo Alegre

**1.9. MUNICIPIO / CIUDAD:** Cachira – Norte de Santander

**CLARA INES PRIETO PEREZ**  
**PERITO AVALUADOR**  
**INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---



**1.10. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

El predio se encuentra ubicado en la Urbanización Campo Alegre, Cachira – Norte de Santander

**1.11. VECINDARIO INMEDIATO:**

Es una zona de uso residencial, con casas de un nivel con calles pavimentadas, cercano al bien inmueble encontramos, instalaciones de la notaria Unica de Cachira, Colegios, Supermercados, y el parque Antonio Jose del Rincon, Iglesia, establecimientos de comercio como panaderías, pequeños negocios como misceláneas, tiendas, droguerías.

**CARACTERISTICAS DE LA ZONA:**

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
 PERITO AVALUADOR  
 INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

En su entorno encontramos casas de un nivel, con igual metraje, cerca de la vía principal que lleva al municipio.

**1.13. VIAS DE ACCESO:** Carrera 1W, con calle 8B

**1.14. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:** El sector cuenta con vías, Andenes, Sardineles, en buen estado.

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

**1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:**  
 El transporte público es bueno en el sector.

**1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:** El sector es de uso mayormente Residencial y estrato no aplica

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- -Copia de Escritura pública No 51 del 18/06/2002 Notaria Unica de Cachira de Norte de Santander.

**3. ASPECTO JURIDICO**

PROPIETARIOS INSCRITOS:	DORIS SOTO LOPEZ NEMECIO VELANDIA NIÑO
ESCRITURA PÚBLICA #	• Escritura Pública N° 51 del 18/06/2002.
NOTARIA	Notaria Unica de Cachira (NS).
HIPOTECA A FAVOR:	SI tiene (Comultrasan)
MATRICULA INMOBILIARIA #	261-44754

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
PERITO AVALUADOR  
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

CODIGO PREDIAL #	01-00-0040-0008-000
------------------	---------------------

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

#### **4. NORMATIVIDAD URBANISTICA**

##### **4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:**

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

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

##### **5.1. LINDEROS:**

**Según medidas tomadas en el terreno y documentos:**

Tipo Lote- Casa

**AL NORTE:** En una longitud de 15.00 metros con la calle Carrera. 1W.

**AL SUR:** En una longitud de 15.00 metros con el lote No 2.

**AL ORIENTE :** En una longitud de 6.00 metros con la calle 8B.

**AL OCCIDENTE:** En una longitud de 6.00 metros con el lote No 9.

**5.2. AREA DEL TERRENO:** Frente 6 mts, Fondo 15 mts

**5.3. AREA CONSTRUIDA:** **90.00** mts<sup>2</sup>

##### **5.4. DESCRIPCCION DEL PREDIO:**

**CLARA INES PRIETO PEREZ**  
**PERITO AVALUADOR**  
**INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

El predio en mención en la fecha de reconocimiento se observó que el inmueble cuenta con las siguientes características; un nivel, el cual está en regular estado.

**6. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS EN EL SECTOR:**

Acueducto. Empresa de Servicios públicos de Cachira.  
Energía eléctrica. Electrificadora de Santander ESSA.  
Gas Natural.

**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 y su entorno 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, 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 predio en una zona residencial.

**9.2.-** El sector de ubicación del inmueble goza de una muy buena infraestructura Vial y buen servicio de transporte.

**9.3** La estratificación: No aplica.

**9.4** La construcción que existe se encuentra en buen estado.

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
 PERITO AVALUADOR  
 INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

**10. Enfoque de comparación de ventas:**

Casas en venta en el sector:

CALCULO DE VALORES CON DAOS DE OFERTA DEL MERCADO							
ITEM	ORIGEN DE LA MUESTRA	ESTRATO	VALOR VENTA DE PROPIEDAD	FACTOR DE NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA MTS <sup>2</sup>	VALOR PROMEDIO
1	Oferta 1		\$500.000.000	10%	\$ 450.000.000	500	\$1.000.000
2	Oferta 2		\$800.000.000	10%	\$720.000.000	1.000	\$800.000
3	Oferta3		\$155.000.000	10%	\$139.500.000	96	\$1.614.583
<b>PROMEDIO DE LAS MUESTRAS</b>							<b>\$3.414.583/3 = 1.138.194</b>

**NOTA:** el valor total de las muestras similares en el sector y su entorno es de: UN MILLON CIENTO TREINTA Y OCHO MI CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS m/l, (\$1.138.194) que corresponden a la casa, el cual tomamos como punto de referencia y con un 10% de negociación y un 10% de acuerdo a las mejoras con las comparadas en lugares aledaños **\$910.555.**

**1.OFERTA 1**

Se Vende Lote En El Barrio Los Laches



**\$ 500.000.000**

Cáchira, Norte De Santander - Venta - Lote - 500 m<sup>2</sup> - 2 baños

Lote muy bien ubicada apto para parqueadero o alguna actividad comercial, buen precio buena oportunidad

30/09/2022 en Doomos

Contactar

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
PERITO AVALUADOR  
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

**OFERTA 2 Y 3**



**Cabaña en excelente Ubicación, Vía Toledo, de Oportunidad.**

29.1km 📍 Chinácota, Chinácota

Cabaña de Oportunidad, de fácil Acceso, Zonas verdes, 3 Habitación con su Baño Privado, Sala, Comedor, Cocina, Área Construida 140 metros cuadrados, Placa Huella, Al Lado de la Quebrada...

**\$ 800,000,000** US\$ 206,532 🏠 3 📏 10000 m<sup>2</sup> 📏 146 m<sup>2</sup>

Habitaciones Superficie Superficie de terreno

[Ver mas Info](#) [Contactar Agente](#)  Geiborth Rafael Diaz Naranjo  
MIEMBRO DESDE 2021



**VENDO CASA EN CHINACOTA**

37.1km 📍 Chinácota, Chinácota

VENDO casa en Chinácota de 3 habitaciones, principal con baño privado y closet, sala, comedor, cocina, patio, garaje con porche. Precio \$155.000.000 negociable. Informes celular y WhatsApp...

**\$ 155,000,000** 🏠 3 📏 96 m<sup>2</sup> 📏 96 m<sup>2</sup>

Habitaciones Superficie Superficie de terreno

[Ver mas Info](#) [Contactar Agente](#)  JUAN CARLOS GONZALEZ S  
MIEMBRO DESDE 2018

**LIQUIDACION AVALUO:**

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Construcción	90	\$900.000.	\$81.000.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$81.000.000</b>

**Son: OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS MCTE (\$81.000.000)**

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
PERITO AVALUADOR  
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

**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, ni las partes en el proceso, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios como perito.

**1. IDENTIFICACION DEL PERITO**

**NOMBRE:** CLARA INES PRIETO PEREZ  
**CC.:** 63.336.339  
**CORREO:** prietocipp@hotmail.com

**2. DIRECCION DEL AVALUADOR:** CL 35 # 16 – 24 ofic. 405  
Edificio Jose Acevedo y Gomez  
Municipio de Bucaramanga,  
Celular: 3015698868

**3. PROFESION. OFICIO:** AUXILIAR DE LA JUSTICIA, Perito.  
doce (12) 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. Profesional en Contaduría Pública, egresada de la Universidad Cooperativa de Colombia.

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

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
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:**

- 2 folios con fotos
- Lista de algunos avalúos realizados.
- Registro Abierto de Avaluadores "RAA"

Atentamente,



**CLARA INES PRIETO PEREZ  
PERITO AVALUADOR  
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

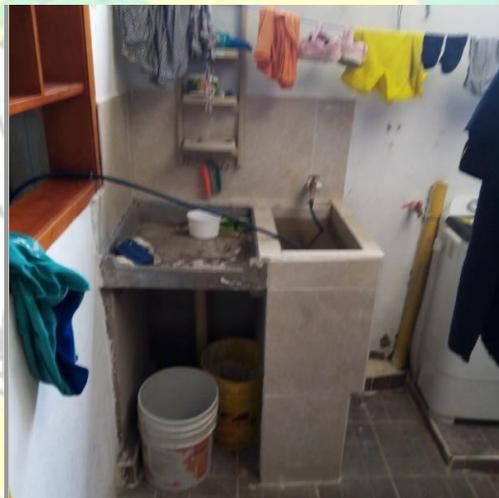
---

  
**CLARA INES PRIETO PEREZ  
Cédula de ciudadanía No. 63.336.339 Bucaramanga  
Obrando como Perito Valuador,  
Auxiliar de la justicia 12 años sin interrupción  
Registro Abierto de Avaluadores "RAA" del ente regulador ANAV**

**CLARA INES PRIETO PEREZ  
PERITO AVALUADOR  
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

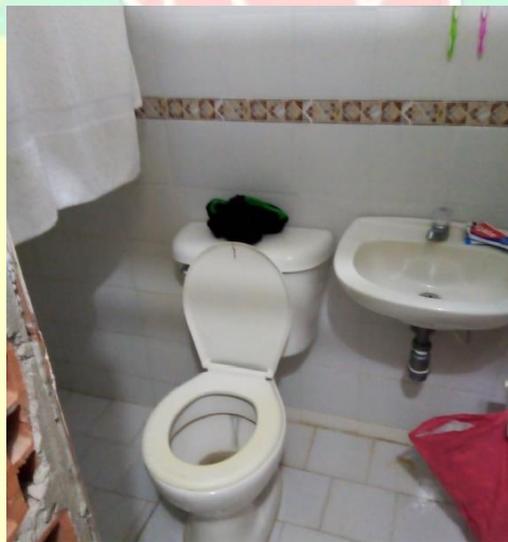
---

**REGISTRO FOTOGRAFICO DEL BIEN INMUEBLE**



**CLARA INES PRIETO PEREZ**  
**PERITO AVALUADOR**  
**INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---



**CLARA INES PRIETO PEREZ  
PERITO AVALUADOR  
INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV**

---

