

MARIELA DURAN SANTOS

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

Bucaramanga, agosto 01 de 2022

SOLICITANTE: SANDRA ARDILA VALDERRAMA
APODERADO: Dr. LIBARDO CARREÑO SILVA

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 22 años interrumpidos, con Registro Abierto de Avaluadores “RAA” del ente regulador ANAV, presento el **INFORME PERICIAL** solicitado.



CARRERA 5 # 16-41 LOTE 1 BARRIO SANTA BARBARA DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA
(SANTANDER)

DATOS QUE IDENTIFICAN EL PREDIO

DIRECCION: Carrera 5 # 16-41, lote número uno (1) Barrio Santa Bárbara de Municipio de Lebrija -Santander.

MATRICULA INMOBILIARIA: 300- 331063

CODIGO CATASTRAL: 01 00 0006 0019 000

AREAS: 104 mts² lote

ESTRATO: Dos (2)

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

1.1 DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

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

1.2 PROPOSITO DEL AVALUO:

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

1.3 USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

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

1.4 TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Inmueble Urbano (apartamentos).

1.5 DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Este inmueble su destinación es habitación familiar. (Se encuentra deshabitado, en mal estado)

1.6 LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:



MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



El predio se ubica en el sector barrio Santa Bárbara, de la torre de servidumbre, al costado izquierdo a calle peatonal, sector sur-occidental del Municipio de Lebrija (Santander)

VECINDARIO:

Es una zona de uso residencial, encontramos negocios como tiendas.

1.7 CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

En su entorno encontramos casas de uno y hasta tres niveles de regulares características.

1.8 VIAS DE ACCESO:

Carrera 5 calle 16.

1.9 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con malla pavimentada, pero en el predio es por escaleras y peatonal, Andenes, Sardineles, en regular estado.

2. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con Redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, Gas Natural.

3. TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es bueno en el sector. El servicio es prestado mediante bus de Lebrija. Y en el casco urbano por moto taxis.

4. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

El sector es de uso Residencial y el estrato que aplica es el, Estrato dos (2)

5. FECHA DE LA VISITA: julio 21 de 2022. Con acompañamiento de la señora SANDRA ARDILA VALDERRAMA.

MARIELA DURAN SANTOS

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

6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

-Copia de Certificado de Libertad y Tradición de la matricula inmobiliaria No. 300-331063-
Copia de Escritura pública No. 844 del 30 de diciembre de 2015, de la Notaria Decima del de Bucaramanga.

7. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	EMILIANO SANTAMARIA LEGUISAMON
ESCRITURA PÚBLICA #	Escritura Pública N° 844 de 30/12/2015
NOTARIA	Única de Lebrija
MATRICULA INMOBILIARIA #	300-331063
CÉDULA CATASTRAL #	01 00 0006 0019 000

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

8. NORMATIVIDAD URBANISTICA

8.1 NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Se encuentra definida por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija.

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

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO: Tipo de suelo urbano, en predio esquinero, con topografía inclinada (linda con una finca) y una geometría rectangular.

LINDEROS Y DIMENSIONES:

POR EL NORTE: en longitud de 8.00 metros con Enrique Gutiérrez P. **POR EL ORIENTE:** en longitud en 13.00 metros con predios de Jesús María Delgado; **POR EL SUR:** en longitud de 8.00 con el lote numero dos (2) de la división material; **POR EL OCCIDENTE:** en longitud de 13.00 metros con la vía peatonal.

9. DESCRIPCION DEL PREDIO:

Se trata de un lote de terreno; en el cual se han levantado cuatro (4) apartamentos, distribuido así:

PRIMER APARTAMANTO: área: 48 mts² aproximados.

Demarcado en su puerta de entrada con la nomenclatura carrera 5 # 16-41, este consta de:

- Puerta reja metálica con vidrio, de entrada
- Una sala y una habitación sin puerta.; de la sala escaleras de acceso al segundo nivel y en este encontramos:
- Hall de entrada, una (1) habitación sin puerta, cocina, un baño común y zona de ropas, lavadero y pila en granito.

MARIELA DURAN SANTOS

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

Este apartamento se encuentra en mal estado de conservación, presentación y uso.

PAREDES: En material, estucado frisado y pintado en muy mal estado.

ENCHAPES: pisos en cerámica, en las escaleras piso antideslizante.

CUBIERTA: su cubierta del primero al segundo entre piso y placa y en el segundo eternit sobre estructura en madera.

SEGUNDO APARTAMENTO: área 48 mts² aprox.

- Puerta de entrada metálica.
- Una sala y una (1) habitación sin puerta. De la sala escaleras de acceso al segundo piso; en este encontramos:
- Hall de entrada, una (1) habitación sin puerta, cocina. Zona de ropas, lavadero y pila en granito y un baño común.

Este apartamento se encuentra en mal estado de presentación conservación y uso, en completo abandono.

PAREDES: En material, estucado frisado y pintado en muy mal estado.

ENCHAPES: pisos en cerámica, en las escaleras piso antideslizante

CUBIERTA: su cubierta del primero al segundo entre piso y placa y en el segundo eternit sobre estructura en madera.

TERCER APATAMENTO: área 70 mts² aprox. Este consta de dos pisos y un sótano.

- Puerta de entrada metálica.
- Una sala y una (1) habitación sin puerta. De la sala escaleras de acceso al segundo piso; en este encontramos:
- Hall de entrada, una (1) habitación sin puerta, cocina. Zona de ropas, lavadero y pila en granito y un baño común.
- De la sala al costado derecho escaleras de descenso a un sótano donde encontramos un salón y una habitación.

Este apartamento se encuentra en mal estado de presentación conservación y uso, en completo abandono.

PAREDES: En material, estucado frisado y pintado en muy mal estado.

ENCHAPES: pisos en cerámica, en las escaleras piso antideslizante

CUBIERTA: su cubierta del primero al tercero entre piso y placa y en el segundo eternit sobre estructura en madera.

CUARTO APARTAMENTO: área 70 mts² aprox.

- Puerta de entrada metálica.
- Una sala y una (1) habitación sin puerta. De la sala escaleras de acceso al segundo piso; en este encontramos:
- Hall de entrada, una (1) habitación sin puerta, cocina. Zona de ropas, lavadero y pila en granito y un baño común.
- De la sala al costado derecho escaleras de descenso a un sótano donde encontramos un salón y una habitación.

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

Este apartamento se encuentra en mal estado de presentación conservación y uso, en completo abandono.

PAREDES: En material, estucado frisado y pintado en muy mal estado.

ENCHAPES: pisos en cerámica, en las escaleras piso antideslizante

CUBIERTA: su cubierta del primero al cuarto entre piso y placa y en el segundo eternit sobre estructura en madera.

NOTA: Estas construcciones se encuentran en completo abandono, con humedades, estructura de rejas oxidadas.

10. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: (estos suspendidos)

Acueducto:	Acueducto Municipal de Lebrija.
Alcantarillado:	EMPAS
Energía eléctrica:	ESSA Electrificadora de Santander.
Gas natural:	VANTI.

11. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO: no presenta.

12. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se observan, Problemas de impacto ambiental y salubridad.

13. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: Ninguna.

14. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la actualidad no se observan construcciones de casas y remodelaciones.

15. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Para el sector, donde se encuentra el inmueble, existe una oferta y demanda moderada.

16. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

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

- Ubicación del inmueble en una zona residencial en la zona muy cercana al casco antiguo del Municipio de Lebrija.
- El sector de ubicación del inmueble goza regular infraestructura, y su ubicación en calle peatonal en mal estado.
- La estratificación: Dos (2). Y el abandono en que se encuentra.

17. TECNICAS DE VALUACION

17.1 Enfoque de comparación de ventas: Se tuvo en cuenta que el sector se encuentra en una calle peatonal y linda con una zona rural y la construcción por el deterioro que se ve y revisando información de la

MARIELA DURAN SANTOS

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

revista construdata.

NOTA: Estas construcciones no se encuentran declaradas; el tercer y cuarto apartamento cuentan con más área por tener construido un sótano.

LIQUIDACION AVALUO

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE	104	\$ 336.538	\$ 35.000.000
APTO 1	48	\$ 420.000	\$ 20.160.000
APTO 2	48	\$ 420.000	\$ 20.160.000
APTO 3	70	\$ 420.000	\$ 29.400.000
APTO 4	70	\$ 420.000	\$ 29.400.000
TOTAL			\$ 134.120.000

Son: CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS MCTE. (\$134.120.000).

DECLARACION (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, 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

Veintidós (22) años de experiencia como Auxiliar de Justicia, sin interrupción, en los distintos despachos judiciales, Juzgados Civiles Municipales, Civiles del Circuito, de Familia, Tribunal Administrativo, Juzgados Administrativos de Bucaramanga.

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

5. LISTA DE CASOS: Los anexo por separado.

6. PUBLICACIONES POR LA MISMA PARTE: Ninguna.

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

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

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 * Escritura pública

E INFORMACION UTILIZADA: * Certificado de libertad y tradición.

ANEXOS:

- 5 Folio con fotos
- Carnet de Auxiliar de justicia.
- 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 DEL PREDIO

PRIMER APTO



BAÑO



CONTADORES LE LUZ



SALON DE ENTRADA



SALON DE ENTRADA



PAREDES DETERIORADAS



HABITACION PRIMER NIVEL



PUERTA DE ENTRADA



ACCESO AL SEGUNDO NIVEL



HUMEDADES



MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



COCINA SEGUNDO NIVEL - ZONA DE ROPAS Y BAÑO

SEGUNDO APTO



ZONA DE ROPAS

BAÑO



HABITACION

HABITACION SEGUNDO PISO



PAREDES CON HUMEDAD

CUBIERTA



ESCALERAS AL SEGUNDO NIVEL

COCINA-ZONA DE ROPAS

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



COCINA SEGUNDO PISO



HALL DE ENTRADA EN EL SEGUNDO PISO Y PUERTA DE ENTRADA PRIMER PISO

TERCER APTO



SALON DE ENTRADA



ZONA DE ROPAS



HABITACION



ESCALERAS DE DESENZO AL SOTANO-
SALON Y HABITACION



COCINA EN EL SEGUNDO NIVEL

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV



HABITACION SEGUNDO NIVEL



HALL SEGUNDO NIVEL



BAÑO



HABITACION EN EL SOTANO



PUERTA DE ENTRADA AL TERCER APTO.

MARIELA DURAN SANTOS

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO AVALUADOR

INSCRITO AL ENTE REGULADOR DE AVALUADORES ANAV

CUARTO APTO



PUERTA DE INGRESO



HABITACION SEGUNDO NIVEL



COCINA SEGUNDO NIVEL



CUBIERTA



SALON PRIMER NIVEL



BALCON EN L



HABITACION SOTANO



ESCALERAS DE DESENSO AL SOTANO



ESCALERAS AL SEGUNDO NIVEL



DESENSO AL SOTANO



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



BAÑO COMUN



ZONA DE ROPAS



HABITACION EN EL SOTANO



SALON EN EL SOTANO



FACHADA DEL PREDIO- CALLE PEATONAL
Y ACCESO POR ESCALERAS
DESENDENTES.

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



PIN de Validación: af0a0ace



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 avaluador **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: af0a0ace



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: af0a0ace



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

af0a0ace

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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal