

**RV: Jul22-22AvGironSimul.pdf**

Javier Camacho Piña <jcpasociados@hotmail.com>

Vie 22/07/2022 2:26 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

BUENAS TARDES

CON EL RESPETO DE SIEMPRE ME PERMITO ALLEGAR AVALUO DE PREDIO.

ATENTAMENTE

JAVIER CAMACHO PIÑA

CC 91.252.354 DE BGA

T.P.120.074 DEL C S DE LA J

---

**De:** Javier Camacho Piña <jcamachop7@gmail.com>

**Enviado:** jueves, 21 de julio de 2022 6:06 p. m.

**Para:** jcpasociados@hotmail.com <jcpasociados@hotmail.com>

**Asunto:** Jul22-22AvGironSimul.pdf



**Javier Camacho Piña**

ABOGADO | Civil, Laboral

Bucaramanga, julio 22 de 2022

Doctor

**ELKIN JULIAN LEON AYALA**

**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

Ciudad

Referencia: Demanda de Simulación  
Demandante: Guillermo Mariño Rueda  
Demandado: Graciela Rueda de Mariño y Esperanza Mariño Rueda  
Radicado: 2022-010  
Asunto: Allego experticio

**JAVIER CAMACHO PIÑA**, abogado inscrito, portador de la T.P. No. 120.074 del Consejo Superior de la Judicatura, y de la C.C. No. 91.252.354 de Bucaramanga, actuando como apoderado del señor **GUILLERMO MARIÑO RUEDA**, de manera atenta me dirijo a su despacho para allegar avalúo realizado sobre el predio de propiedad de la señora Graciela Rueda de Mariño.

Sin otro particular

Atentamente.

**JAVIER CAMACHO PIÑA**  
C.C.91.252.354 DE BGA  
T.P. 120.074 C. S. DE LA J.  
Teléfono: 3102101025

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

# AVALUO

## CASA

Calle 22 Peatonal N°26-27, Urbanización Rio de Oro  
Municipio de Girón (Santander)



Fachada del inmueble

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda  
AVALUADOR  
Julio de 2022

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221 - E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)  
Bucaramanga

## CONTENIDO

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
	INTRODUCCION	
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
	I. AVALUO COMERCIAL A JULIO DE 2022	
1.	GENERALIDADES	4
2.	INFORMACION CATASTRAL Y AREAS DEL PREDIO	4
3.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	5
4.	DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	5
5.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	5
6.	REGLAMENTACION URBANISTICA	7
7.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	8
8.	METODO DE AVALUO Y AVALUO	11
9.	RESULTADO DEL AVALUO	15
10.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	15
11.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	15
12.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	16
13.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	16
14.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	16
15.	VIGENCIA DEL AVALUO	17
	II. AVALUO COMERCIAL A SEPTIEMBRE DE 2018	17
	III. IDONEIDAD DEL AVALUADOR	18
ANEXOS	TABLA IPC	23
	RESEÑA FOTOGRAFICA	24-25
	DOCUMENTOS IDONEIDAD DEL PERITO	26-28
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	29-33

## INTRODUCCION

### 1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 VALORES DE AVALUO SOLICITADOS	
DESCRIPCIÓN	Valor
1.1.1 Avalúo Comercial Actual (Julio de 2022)	<b>\$289'196.000</b>
1.1.2 Avalúo Comercial a septiembre de 2018	<b>\$241'105.742</b>

### 2. OBJETO DE LA VALUACION

**AUTO DE JUNIO 28 DE 2022. Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga. Proceso Verbal. Radicado 2022-00010: 1.4 DICTAMEN PERICIAL.** Aporte de un Dictamen Pericial a la parte Demandante que contenga lo que pretendía probar en la solicitud de designación de Perito, el cual deberá ser emitido por institución o profesional especializado y con las formalidades del artículo 226 ibidem.

Este DICTAMEN se realizará en dos (2) capítulos:

**1. Avaluo Comercial del inmueble ubicado en la Calle 22 N°26-27, urbanización Rio de Oro del municipio de Girón a julio de 2022:**

Esta fecha corresponde al avalúo actualizado a julio de 2022 del inmueble referido, bajo el método de Oferta y Demanda establecido en la Resolución 620 de 2008 IGAC.

**2. Avaluo Comercial del inmueble ubicado en la Calle 22 N°26-27, urbanización Rio de Oro del municipio de Girón a septiembre de 2018**

Esta fecha corresponde a la firma de la Escritura Publica N°5043 del 17 de septiembre de 2018, Notaria 7° de Bucaramanga entre GRACIELA RUEDA DE MARIÑO y ESPERANZA MARIÑO RUEDA por un valor de \$69'500.000 y se realizara partiendo del avalúo actualizado a la fecha e indexando este valor a precios de septiembre de 2018, utilizando los Índices de Precios al Consumidor del DANE.

## I. AVALUO COMERCIAL A JULIO DE 2022

### 1. GENERALIDADES

1.1 TIPO DE INMUEBLE:	Casa
1.2 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.3 PROPIETARIO:	Esperanza Mariño Rueda
1.4 SOLICITANTE:	Guillermo Mariño Rueda DEMANDANTE
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Girón (Santander)
1.6 ESTRATO:	Tres (3)
1.7 URBANIZACION:	Rio de Oro
1.8 DIRECCION:	Calle 22 Peatonal N°26-27, urbanización Rio de Oro, municipio de Girón (Santander).
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Residencia
1.10 FECHA DE VISITA:	Julio 14 de 2022 (Atendido por Esperanza Mariño Rueda)
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Julio 22 de 2022

### 2. INFORMACION CATASTRAL Y AREA DEL PREDIO OBJETO DE LA VALUACION

3.1 NUMERO PREDIAL: 01-03-0023-0018-000

3.2 AREAS		Fuente: IGAC	Fuente: medida in situ
	Area Terreno	134.00 m2	135.00 m2
	Area Construida	132.00 m2	167.20 m2

### 3. RELACION DE DOCUMENTOS ANALIZADOS Y SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- No aplica	N°5043 del 17 de septiembre de 2018, Notaria 7° de Bucaramanga	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Girón	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-79938. Oficina Bucaramanga

### 4. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

<b>NATURALEZA DE LA PROPIEDAD</b>	COMPRAVENTA
<b>PROPIETARIO</b>	ESPERANZA MARIÑO RUEDA
<b>TITULO DE ADQUISICION</b>	N°5043 del 17 de septiembre de 2018, Notaria 7° de Bucaramanga. COMPRAVENTA: <b>DE:</b> Graciela Rueda de Mariño. <b>A:</b> Esperanza Mariño Rueda.
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	N°300-79938 Oficina de Registro de Bucaramanga.

### 5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona exclusivamente residencial denominado Santa Cruz que gira alrededor de la Carrera 26, vía con separador y cuatro carriles de marcada influencia comercial. Buenas vías.

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
 Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
 Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



**Ubicación del Sector Santa Cruz**

DELIMITACION DEL SECTOR	La urbanización Rio de Oro se ubica al Noroccidente del casco urbano de Giron y colinda así: NORTE: Parque Gallineral (Rio de Oro) SUR: Barro Arenales Campestre OCCIDENTE: Rio de Oro. ORIENTE: Carrera 26 al medio Ciudadela Villamil
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	Avenida Los Caneyes, Parque Gallineral, CAI Gallineral, Metro Giron, Colegio Juan Cristóbal Martínez, etc.
VIAS DE ACCESO	Avenida Los Caneyes, Carrera 26, Calle 22.
INFRAESTRUCTURA URBANA	Posee vías, redes de energía, acueducto, alcantarillado, servicio de aseo, telefonía, comercio, recreación, iglesia.
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación.
ELEMENTOS VIALES	Posee andenes, sardineles y pavimento rígido en buen estado.
AMOBILIAMIENTO URBANO	Tiene señalización de Nomenclatura urbana (casas, calles y carreras), y señalización vial.
TOPOGRAFIA	Plana

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
 Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
 Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO	Existe un buen servicio de transporte público con buena frecuencia de operación bajo la modalidad de buses, busetas y taxis por la Carrera 26. Transporte informal.
--------------------------------	---

VIAS	Clasificación	Malla Vial Local		
	Estado	Regular estado		
	Elementos de la vía	Anden	Sardinell	Pavimento/Tipo
		Si	Si	Si (Flexible)

AMOBAMIEN TO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	No	Si	Si

**6. REGLAMENTACION URBANISTICA**

**6.1 POT GIRON**

**ACTIVIDAD**



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
 E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com  
 Bucaramanga

**TRATAMIENTO**



\* Las áreas de ACTIVIDAD delimitan el suelo como lugar para el desarrollo de los diferentes usos, permitiendo y/o restringiendo la mezcla de estos dentro del suelo urbano, adoptando el nombre de uso principal, el que se presenta de mayor intensidad en el sector que delimita. TRATAMIENTO, Son decisiones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante los cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbano, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

**7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

**7.1 LINDEROS DEL INMUEBLE**

<b>NORTE</b>	En 7.50 mts con la Calle 22.
<b>SUR</b>	En 7.50 mts con el Lote N°38 de la Manzana
<b>ORIENTE</b>	En 18.00 mts con el Lote N°36 de la misma Manzana.
<b>OCCIDENTE</b>	En 18.00 mts con el Lote N°34 de la misma manzana.

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**



**Ubicación del Predio**

## 7.2 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Se trata de una casa ubicada sobre la Calle 22 Peatonal y que se compone de: Antejardín cubierto, sala, comedor al costado derecho un comedor auxiliar, cocina, patio semicubierto, escaleras de acceso a una Segunda Planta donde se ubican (2) alcobas y un baño. Por el costado derecho y contiguo a la sala se encuentran dos (2) alcobas y un baño general.

## 7.3 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

**7.3.1 NIVELES:** Conformado por dos (2) niveles.

### 7.3.2 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

- **Cimientos:** Ciclópeo.
- **Estructura:** Tradicional.
- **Mampostería:** Ladrillo.
- **Antejardín:** Cubierto en teja de barro y machimbre con cerramiento en reja metálica y muro de ladrillo a la vista y piso en cerámica.
- **Carpintería:** Puerta de madera de acceso, puertas internas y closets de madera.

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
 Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
 Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

- **Baños:** Enchapes totales y sin división de ducha.
- **Fachada:** Ladrillo a la vista.
- **Cubierta:** teja de barro.
- **Ventanería:** Aluminio y vidrio.
- **Entrepiso:** Placa de concreto.
- **Acabados:** Friso, estuco y pintura en vinilo.
- **Pisos y guardaescoba:** Cerámica.
- **Cocina:** Semiintegral, mesón en polymarmol con cajoneras arriba y abajo, lavaplatos en acero y campana extractora.
- **Vida Útil:** 100 años
- **Vida Actual:** 54 años
- **Construcción no sismorresistente**

#### 7.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES

<b>TOPOGRAFÍA</b>		Plano	
<b>FORMA GEOMETRICA</b>		Rectangular	
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>		Si	
<b>FRENTE</b>	<b>FONDO</b>	<b>Relación Frente/Fondo</b>	
7.50	18.00	0.42	

<b>VIA DE ACCESO</b>	Clasificación	Vía Urbana de dos carriles		
	Estado	Buen estado		
	Elementos de la vía	<b>Anden</b>	<b>Sardinell</b>	<b>Pavimento/Tipo</b>
		Si	Si	Si (Flexible)

<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b>	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	No	Si	Si

<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	La construcción se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento
-------------------------------	---

#### 7.5 SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

Posee servicio de gas natural, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado con sus respectivos contadores.

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

## 7.6 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 7.6.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.
- 7.6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.
- 7.6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.
- 7.6.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
- 7.6.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

## 8. METODO DE AVALUO Y AVALUO

<b>Avalúo Terreno</b>	<b>Método de Oferta y Demanda:</b> 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 deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
<b>Avalúo Construcciones</b>	<b>Método de Reposición:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

### 8.1 AVALUO DEL TERRENO

Se tomó este método teniendo en cuenta a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros establecidos en la Resolución N°620 del 2008 del IGAC.

Todas las ofertas hacen referencia a casas ubicadas en el Sector de Santa Cruz y Urbanización Rio de Oro de Girón, tomadas de avisos colocados en las fachadas y de internet soportadas a través de un link.

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

**8.1.1 Ofertas de mercado**

**OFERTA N°1.**



Casa de dos plantas. Calle 19 N°26-50, urbanización Rio de Oro, Girón. Area del lote 140 m2 y área construida de 270 m2. Valor \$450'000.000. Informes: Sergio. Inmobiliaria Ciencuadras. 3185482315 y 6461325.

**OFERTA N°2.**



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)  
Bucaramanga

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Casa de dos plantas, esquinera. Area del lote 152 m2 y área construida 269 m2. Dirección: Calle 19 N°29-12, urbanización Rio de Oro, Girón. Valor \$400'000.000. Informes 3152188190.

**OFERTA N°3**



Casa de dos plantas ubicada en la Calle 23 N°28-88, urbanización Rio de Oro (Girón). Area del Lote 80 m2 y area construida 160 m2. Valor \$300'000.000. Informes: 3215416739.

**OFERTA N°4**



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)  
Bucaramanga

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
 Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
 Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

**VENTA CASA RIO DE ORO GIRON COD: 1907.** Girón, Santander. 2 dormitorios, 1 baño, Tipo de vivienda: Casa. Estrato: 3, Tipo de operación: Compra. Año de construcción: 1992. Superficie total: 66 m<sup>2</sup>. Hace 5 días, 3 horas - Publicado por Inmobiliaria JORGE SILVA VALDIVIESO. **US\$ 130.000.000.** Casa de dos niveles ubicada en e Barrio Rio de Oro en Girón, 2 alcobas, 1 baño, sala comedor unidas, cocina semintegral, patio, zona de ropas, pisos en tableta, vista exterior. Expensas: 0 COP- Agua corriente- Gas natural. Area Lote 48 m<sup>2</sup>, área construida 89 m<sup>2</sup>. Informes: 3105815092.

[VENTA CASA RIO DE ORO GIRON COD: 1907 \(mitula.com.co\)](http://mitula.com.co)

### 8.1.2 Tabla de costos

Casa Calle 22 N°26-27, urbanizacion Rio de Oro, municipio de Giron												
Fuente: Paginas internet												
HOMOGENEIZACION												
Area inmueble de Referencia: At=135 m <sup>2</sup> . Ubicación: Buena												
Oferta N°	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Terreno					Construcción		
					Area (M2)	Valor (M2)	Factor Ubicación	Valor (M2) Homegenizado	Valor Terreno	Area (M2)	Valor (M2)	Valor Construcción
1	Cl19 26 50	\$ 450.000.000	10	\$405.000.000	140	\$ 1.639.286	0,8	\$ 1.311.429	\$229.500.000	270	\$ 650.000	\$175.500.000
2	Cl19 29 12	\$ 400.000.000	10	\$360.000.000	152	\$ 1.395.066	0,9	\$ 1.255.559	\$212.050.000	269	\$ 550.000	\$147.950.000
3	Cl23 28 88	\$ 300.000.000	10	\$270.000.000	80	\$ 1.875.000	0,7	\$ 1.312.500	\$150.000.000	160	\$ 750.000	\$120.000.000
4	Casa 2 Niv	\$ 130.000.000	10	\$117.000.000	48	\$ 1.325.000	1	\$ 1.325.000	\$ 63.600.000	89	\$ 600.000	\$ 53.400.000
					Promedio			<b>1.301.122</b>				
					N° de Datos			<b>4</b>				
					Desviacion Estandar			<b>30.994</b>				
					Coeficiente de Variacion			<b>2,38%</b>				
					Maxima			<b>1.332.116</b>				
					Minima			<b>1.270.128</b>				
					Valor m <sup>2</sup> Asumido			<b>\$ 1.300.000</b>				

### 8.1.3 Valor del Terreno

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	135.00 m <sup>2</sup>	1'300.000	\$175'500.000
<b>VALOR LOTE DE TERRENO</b>			<b>\$175'500.000</b>

## 8.2 AVALUO DE LA CONSTRUCCION

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
 E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)  
 Bucaramanga

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
 Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
 Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Método de reposición (Guía Revista CONSTRUDATA N°202) y castigo por antigüedad y estado de la construcción (Tablas de Fitto y Corvini). Página 42. Unifamiliar VIS Costo Directo.

<b>Casa de Habitación</b>								
<b>Cálculo del Valor de Construcción por estado de Conservación según Fitto y Corvini</b>								
Valor Reposición	Vu	Va	%Va	Estado	% Deprec.	Vr Calculado	Valor Adoptado	
Casa	1'757.322	100	54	54	3.5	60.97	1'071.439	680.000

### 8.2.1 Valor de la Construcción

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Construcción	167.20 m2	680.000	\$113'696.000
<b>VALOR CONSTRUCCION</b>			<b>\$113'696.000</b>

## 9. RESULTADOS DEL AVALUO

### 9.1 Avaluo Total

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	\$175'500.000
Construcciones	\$113'696.000
<b>VALOR TOTAL INMUEBLE</b>	<b>\$289'196.000</b>

## 10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 10.1 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).
- 10.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 11. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

## 12. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Este informe de valuación se desarrolló bajo el NTS I 01 Norma técnica Sectorial Colombiana “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- 12.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 12.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 12.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- 12.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 12.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 12.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 12.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 12.8 El valuador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten el valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Valuador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos y las reparaciones necesarias.
- 12.9 El Valuador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de la valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- 12.10 Para la determinación del valor comercial del inmueble y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- 12.11 El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción de los cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

## 13. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

- 13.1 El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 13.2 El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien va dirigido, para el propósito.

## 14. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matrícula Inmobiliaria N°300-79938 (marzo 7 de 2018):

Dentro del Folio no se encuentran Anotaciones por concepto de embargos, Hipotecas, servidumbres y demás que afecten la propiedad del predio.

## 15. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

## II. AVALUO COMERCIAL A SEPTIEMBRE DE 2018

Teniendo en cuenta la dificultad de contar con información o estadísticas puntuales sobre Precios de inmuebles similares al referido a la fecha de **SEPTIEMBRE DE 2018**, una de las posibilidades para determinar este valor aproximado consiste en partir con el valor del Avalúo actualizado a la fecha (**JULIO DE 2022**) –hallado en el Ítem anterior - e indexar o deflactar este valor a Precios de **SEPTIEMBRE DE 2018**, utilizando los Índices de Precios al Consumidor del DANE.

Con el fin de ambientar este procedimiento, me permito transcribir una lectura sobre el IPC tomado de la Pagina WEB del DANE.

### *Qué es el IPC*

*El índice de Precios al consumidor, IPC, es el producto resultante de una investigación estadística de carácter estratégico, que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores en Colombia.*

*El IPC resulta importante para todos los que ganan y gastan dinero, porque cuando los precios aumentan, el poder de compra del peso colombiano cae. Y, cuando los precios caen el poder de compra del peso se incrementa.*

*Para entender mejor la naturaleza del IPC, se debe pensar en el índice como una medida del porcentaje de cambio, a través del tiempo, del costo promedio de una gran canasta de bienes y servicios comprados por los hogares de Colombia, manteniendo constante la calidad y la cantidad de los bienes.*

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

*El IPC suministra información estadística, tal que permita realizar procesos de indexación, actualización de flujos monetarios en términos nominales del periodo corriente.*

*Suministra la información que permita realizar procesos como la deflactación de valores nominales, encontrando la evolución de un rublo económico, convirtiendo los valores nominales o corrientes de una serie a valores nominales de igual poder adquisitivo o valor real.*

El Procedimiento se realiza utilizando la siguiente formula:

$$VP = \frac{VH \times IND. I}{IND. F}$$

Dónde:

VH = Avalúo Comercial Actualizado a Julio de 2022: \$289'196.000

IND. I = Índice de Precios al Consumidor Inicial (septiembre de 2018): 99.47

IND. F = Índice de Precios al Consumidor Final (Julio de 2022): 119.31

VP = Avalúo Comercial a septiembre de 2018

Aplicando:

$$VP = \frac{\$289'196.000 \times 99.47}{119.31} = \$241'105.742$$

<b>VALOR TOTAL INMUEBLE A SEPTIEMBRE DE 2018</b>	<b>\$241'105.742</b>
--	----------------------

### III. IDONEIDAD DEL VALUADOR

Con el fin de cumplir con el requerimiento para que la experticia este de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso me permito proceder en tal sentido:

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
**Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas**  
**Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander**

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda			
Identificación	C.C. 91.010.192			
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga			
Teléfono	6896690			
Celular	3106770221			
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD		
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT		
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE		
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos	
		Categoría 2	Inmuebles Rurales	
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección	
		Categoría 4	Obras de Infraestructura	
		Categoría 6	Inmuebles Especiales	
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales	
		Categoría 10	Semovientes y animales	
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	
		Categoría 12	Intangibles	
Categoría 13	Intangibles Especiales			
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna			
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:			
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia		
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla			

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: ESGAMO	
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento	Reparación Directa
	Ddo: ANI y Autopistas de Sder	
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David	Responsabilidad Civil Extracontractual
	Ddo: Constructora URBANAS	

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
**Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas**  
**Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander**

1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 Civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9° Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertinencia
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1° Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertinencia
Juzg. 1° Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
	Dte: Cesar Augusto León	

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
**Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas**  
**Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander**

Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertenencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3° Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7° Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertenencia
Juzg. 12 Civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2° Promiscuo Girón	Dte: Carlos Ivan Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertenencia
Juzg 4° Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. Jose Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		

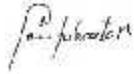
**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.

Los documentos e información utilizada en este dictamen se encuentran relacionados en el informe anteriormente entregado y algunos de estos hacen parte del proceso.

Atentamente,



**Ing. LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
M.P. 68-20281366 STD  
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-91010182  
Afiliado Lonja Inmobiliaria de Santander

Anexo: -Tabla IPC (Junio 22 de 2022)  
-Reseña Fotográfica  
-Documentos Idoneidad Perito  
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)**  
**Bucaramanga**

# LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander




**Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

Índices - Serie de empalme  
2003 - 2022

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26
Febrero	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11
Marzo	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26
Abril	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71
Mayo	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70
Junio	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31
Julio	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	
Agosto	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	
Septiembre	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	
Octubre	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	
Noviembre	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	
Diciembre	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (julio 19 de 2022)

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)  
Bucaramanga

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

<b>Calle 22 N°26-27, Urbanización Río de Oro Municipio de Girón (Santander)</b>	<b>RESEÑA FOTOGRAFICA</b>
	<b>Fecha Informe: Julio de 2022 (1)</b>



**Fachada del inmueble y Peatonal Calle 22**



**Antejardín y sala comedor**



**Hall de acceso a cocina, alcobas y patio y cocina**

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

Calle 22 N°26-27, Urbanización Río de Oro Municipio de Girón (Santander)	<b>RESEÑA FOTOGRAFICA</b>
	Fecha Informe: Julio de 2022 (2)



**Patio (Escaleras de acceso al Segundo Nivel), Lavadero y alcobas. Baño General**



**Alcobas**



**SEGUNDO NIVEL: Hall de alcobas, alcobas y baño**

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander

LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL  
Y EN SU NOMBRE, LA  
**UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO**  
CON PERSONERÍA JURÍDICA 4770 DE 1977

CONFIERE EL TITULO DE  
**INGENIERO CIVIL**

A

**Luis Alfredo Duarte Rueda**

C.C. No. 81.010.182 de Barbosa (Colombia)

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS  
EN TESTIMONIO DE ELLO SE OTORGA EL PRESENTE

**DIPLOMA**

EN LA CIUDAD DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C., A LOS 08 DE ABRIL DEL 2000

  
RECTOR

  
SECRETARIO GENERAL

  
SECRETARIO GENERAL

  
SECRETARIO GENERAL

REGISTRO NACIONAL DE LA EDUCACION

Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)  
Bucaramanga

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
E-Mail: [alfreduarte081@hotmail.com](mailto:alfreduarte081@hotmail.com)  
Bucaramanga

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Teléfonos: 6896690 - 310-6770221  
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com  
Bucaramanga

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PN de Validación: a7s709d9



**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) **LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-91010182**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA** 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 Abr 2018

Regimen  
Regimen 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 Abr 2018

Regimen  
Regimen Académico

**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  
26 Ene 2021

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 5

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PN de Validación: a7b70b28



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
28 Ene 2021

Régimen  
Régimen Académico

**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 Abr 2018

Régimen  
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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
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  
28 Ene 2021

Régimen  
Régimen Académico

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



RV de validación: a7b702d1



**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
26 Ene 2021

Regimen  
Regimen Académico

**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  
26 Ene 2021

Regimen  
Regimen 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  
26 Ene 2021

Regimen  
Regimen 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  
26 Ene 2021

Regimen  
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 5

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PIN de validación: a7b709d9



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: CALLE REAL CR. 53 INTERIOR 1 BLOQUE 2  
Teléfono: 3106770221  
Correo Electrónico: alfreduarte081@hotmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas  
Técnico en Avalúos - Incatec

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	09 Mar 2022

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) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91010182.

El(la) señor(a) LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA 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**

**a7b709d9**

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

Página 4 de 5

**Teléfonos: 6896690 - 310-6770221**  
**E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com**  
**Bucaramanga**

**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PDF de Validación: a7b709d8



Firma:  
Antonio Henberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal