

PRESENTACION INVENTARIO IRMA PINILLA EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA

Martha Eugenia Solano Gutierrez <msolano_gutierrez@hotmail.com>

Vie 5/08/2022 2:52 PM

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

CC: fernandotell1@hotmail.com <fernandotell1@hotmail.com>; Jose David Paredes Correa <jdparedes@bucaramanga.gov.co>; Noel Vicente Palacios Castro <npalacios@cisa.gov.co>; winston3855@gmail.com <winston3855@gmail.com>; ssergio santos <sergios1059@yahoo.es>; Jairo Gonzalez Guevara <jairogcontador@gmail.com>

Bucaramanga agosto 5 de 2022

Señor Juez

DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Rad. 68001-31-03-010-2018-00296-00

PROCESO: LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA

DEUDOR: IRMA PINILLA SANCHEZ

MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ identificada con C.C. 28.423.610, en mi calidad de liquidadora de la persona natural comerciante **IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA** -rad. 68001-31-03-010-2018-00296-00- me permito informar sobre el inventario de bienes de la concursada, el cual está compuesto de la siguiente manera:

BIENES MUEBLES:

BIEN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Troqueles	30 juegos	\$50.000.000	\$1.500.000
Hormas	20 series	\$60.0000	\$1.200.000
Terminadora eléctrica marca suprema	1	\$400.000	\$400.000
Maquina de coser Singer 20W	1	\$300.000	\$300.000
Maquina dobladora sin marca	1	\$100.000	\$100.000
Mesad de corte y armado	5	\$100.000	\$500.000
		TOTAL	\$3.600.000

BIENES INMUEBLES:

BIEN INMUEBLE	FOLIO MATRICULA	VALOR
Casa 15 manzana 1 Carrera 3 No. 60-80 Villas de Santa Sofia P.H. Bucaramanga -Santander-	300-286681	\$227'026.640

Los créditos graduados y calificados en el proceso de Reorganización fueron los siguientes:

NOMBRE	NIT / CC	CONCEPTO	OBLIGACION	CAPITAL
I. CREDITOS DE PRIMERA CLASE: OBLIGACIONES LABORALES FISCALES Y PARAFISCALES				\$1.691.000

Fiscales				
Municipio Bucaramanga	890201222-0	impuesto predial	2016 2017 y 2018	\$1.691.000
II. CREDITOS DE SEGUNDA CLASE: PRENDARIOS				\$0
NO EXISTEN ACREENCIAS DE ESTA CLASE				
III. CREDITOS DE TERCERA CLASE: HIPOTECARIOS				\$160.736.000
Banco de Occidente	890300279-4	Crédito hipotecario	3528	\$160.736.000
IV. CUARTA CLASE: PROVEEDORES				\$0
NO EXISTEN ACREENCIAS DE ESTA CLASE				
V. QUINTA CLASE: QUIROGRAFARIOS				\$155.189.000
BANCO DE OCCIDENTE	890300279-4	PAGARE	LIBRE INVER 04035	\$88.422.000
BANCO DE OCCIDENTE	890300279-4	PAGARE	TAR VISA 6336	\$3.251.000
BANCO DE OCCIDENTE	890300279-4	PAGARE	TAJ MASTER 5170	\$3.100.000
BANCOLOMBIA	890903938-8	PAGARE	LIB INV 83300	\$15.033.000
BANCOLOMBIA	890903938-8	PAGARE	LIB INV 83309	\$15.175.000
CENTRAL DE INVERSIONES CISA	860042945-5	PAGARE	10653000544	\$15.033.000
CENTRAL DE INVERSIONES CISA	860042945-5	PAGARE	10653000543	\$15.175.000
TOTAL GRADUADOS Y CALIFICADOS				\$317.616.000

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA REORGANIZACIÓN:

Como gasto de administración de la Reorganización solo se reporta la deuda con la Alcaldía de Bucaramanga por el pago de impuesto predial del bien inmueble de propiedad de la concursada, año 2022, por valor de \$539.302.

Igualmente, se reporta como gasto de administración de la Reorganización el saldo de los honorarios de la promotora por valor de \$23.255.780, toda vez que se realizó un abono de \$4.000.000.

Se allegan fotos del inventario de los bienes muebles y el avalúo del inmueble realizado por el perito a valuator **LUIS ALFREDO DUARTE ROJAS**, quien se encuentra afiliado a la Lonja Inmobiliaria de Santander.

Me permito anexar contrato de prestación de servicios del contador **JAIRO GONZALEZ GUEVARA** con T.P. 48.983

SOLICITUD:

De conformidad con lo ordenado en el artículo 29 de la ley 1116 de 2006 y en los numerales 4 y 5 del artículo 12 del decreto 772 de 2020, solicito muy respetuosamente al Sr. Juez, se sirva poner en traslado a los interesados el inventario de bienes valorado.

Cordial saludo

MARTA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ
C.C. 28.423.610
Liquidadora
Carrera 29 No. 51-07 apto. 1003 U.R. Zardoya
Bucaramanga (Santander)
Celular 318-358-6034
msolano_gutierrez@hotmail.com

CONTRATO MARCO DE PRESTACION DE SERVICIOS INDEPENDIENTES

Entre los suscritos **MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ**, mayor de edad domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía, 28.423.610 actuando en nombre y liquidador de la persona natural **IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA** identificada con Cedula de ciudadanía No. **63.325.190** quien en adelante se denominará **EL CONTRATANTE**, por una parte y, por la otra: **JAIRO GONZALEZ GUEVARA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **91.248.733 de Bucaramanga**, actuando en nombre propio, y que para efectos del presente documento se denominará **EL CONTRATISTA**, acuerdan celebrar el presente Contrato para la Prestación de Servicios Independientes, sin vinculación laboral, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en general por las disposiciones aplicables contenidas en el Código Civil:

OBJETO:	Prestar servicios de contador público en los cuales la persona natural IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA identificada con Cedula de ciudadanía No. 63.325.190 sean favorecidos para su ejecución.
----------------	---

PLAZO:	Fecha de inicio: FEBRERO 10 DE 2022 Fecha de finalización: hasta el termino final del proceso liquidatorio.
---------------	--

VALOR TOTAL DEL SERVICIO:	\$5.000.000. (CINCO MILLONES DE PESOS MCTE)
----------------------------------	---

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:	Cumplir con el pago de la remuneración y con el suministro de las instrucciones necesarias para que el CONTRATISTA pueda cumplir con su labor.
--------------------------------------	---

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:	<p>OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA: EL CONTRATISTA deberá llevar a cabo las tareas encomendadas por la empresa con el debido cuidado, el esfuerzo y la dedicación necesaria para cumplir con el trabajo ordenado, para lo cual el CONTRATISTA deberá facilitar la información obtenida y entregar de manera oportuna el producto de su labor, de acuerdo con la ejecución del objeto del contrato, por lo que estará obligado a cumplir con las instrucciones necesarias para la prestación de sus servicios independientes y con lo estipulado en las demás cláusulas y condiciones previstas en este documento. Por lo tanto, en general, deberá cumplir en forma eficiente y oportuna con los trabajos encomendados y con aquellas obligaciones que se le generen de acuerdo con la naturaleza del servicio, en especial la dedicación de tiempo necesaria para el cumplimiento de su labor. El contratista acepta realizar los servicios de acuerdo con las directrices de La liquidadora MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ en Representación de IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA identificada con Cedula de ciudadanía No. 63.325.190 de una manera eficiente. Se conducirá honesto y profesionalmente. El contratista deberá reportar el avance y resultado de su trabajo de acuerdo con las instrucciones del CONTRATISTA, siendo de su mayor responsabilidad entregar oportunamente el trabajo estipulado en el tiempo prescrito.</p>
--------------------------------------	---

SUPERVISION:	<p>EL CONTRATANTE o su Representante Supervisarán el cumplimiento de los servicios prestados, incluido el tiempo de dedicación y la observancia de las instrucciones, pudiendo formular observaciones y exigencias a la labor desempeñada por el CONTRATISTA.</p>
---------------------	---

INDEPENDENCIA:	<p>EL CONTRATISTA actuará por su propia cuenta y no estará sometido a subordinación laboral con el CONTRATANTE. Por lo tanto sus derechos se limitarán al pago del valor estipulado por la prestación de sus servicios.</p>
-----------------------	---

EXCLUSION DE LA RELACION LABORAL:	<p>EL CONTRATISTA será considerado un trabajador independiente, excluido de toda relación laboral con el CONTRATANTE MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ en Representación de IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA identificada con Cedula de ciudadanía No. 63.325.190. En consecuencia, no tendrá ningún vínculo laboral con el CONTRATANTE.</p>
--	---

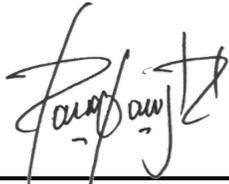
SEGURIDAD SOCIAL:	<p>El monto de la remuneración total del contrato, ha tenido en cuenta el costo de la afiliación en planes de seguros de salud, pensiones, muerte o cualquier otro aspecto relacionado con la seguridad social requisito indispensable para la validez de este contrato, y para el pago de su remuneración. Su no presentación será causa de terminación del mismo, sin ninguna sanción para el CONTRATANTE. En todo caso MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ en Representación de IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA identificada con Cedula de ciudadanía No. 63.325.190 no es responsable de la seguridad social o prestaciones del CONTRATISTA y así se acepta expresamente por este.</p>
--------------------------	--

CESION CONTRATO:	DEL	EL CONTRATISTA no podrá ceder parcial ni totalmente la ejecución del presente contrato a un tercero.
-----------------------------	------------	--

ASPECTOS GENERALES:	<p>Durante el periodo del contrato o en cualquier tiempo después de este, el CONTRATISTA no revelará a ningún tercero o utilizará para sus propósitos personales, información confidencial o temas relacionados con el Cliente, el CONTRATANTE o su trabajo en el proyecto. Los términos de este contrato serán efectivos a partir de la fecha del contrato entre el contratista y MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ en Representación de IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA identificada con Cedula de ciudadanía No. 63.325.190 y deberá continuar hasta que el trabajo haya sido completado a satisfacción del cliente y del CONTRATANTE. MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ en Representación de IRMA PINILLA SANCHEZ EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA identificada con Cedula de ciudadanía No. 63.325.190, tiene derecho de dar por terminado este contrato informando por escrito al Contratista cuando además de causales descritas anteriormente, A) Presente errores continuos en la realización de sus labores B) No pueda trabajar durante el periodo especificado en la orden de servicio, por razones de enfermedad, accidente u otro motivo, a menos que se llegue a un acuerdo previo con el CONTRATANTE,</p> <p>C) Intencionalmente cometa algún hecho fraudulento o deshonesto. D) Sea declarado culpable de alguna ofensa criminal, diferente a multa por conducción, o alguna conducta que genera descrédito para el CONTRATANTE.</p>
--------------------------------	---

DOMICILIO CONTRACTUAL:	<p>Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Bucaramanga y las notificaciones serán recibidas por las partes en las siguientes direcciones: Por el CONTRATANTE en la Calle 31 No 26-47 Of 203, cañaveral y por el CONTRATISTA Conjunto Residencial Chicco Real 1 casa 16 Real de Minas Bucaramanga/Santander.</p>
-----------------------------------	--

El contratista reconoce y acepta el contenido del presente contrato, en especial que el mismo no tiene ningún carácter de vinculación laboral, por lo cual autoriza al contratante a ejercer todas las acciones legales, en caso de incumplimiento De conformidad con lo anterior, las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor y valor, el (10) días del mes de Febrero de DOS MIL VEINTIDOS (2022), en la ciudad de Bucaramanga.



JAIRO GONZALEZ GUEVARA
EL CONTRATISTA
C.C 91.248.733 de Bucaramanga



MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ
EL CONTRATANTE
C.C 28.423.610
Liquidador

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

AVALUO

CASA P.H.

Carrera 3 N°60-80. Casa I-15
Urbanización Villa de Santa Sofia P.H.
Ciudadela Real de Minas
Municipio de Bucaramanga



Urbanización Villas de Santa Sofia P.H.

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda

RAA AVAL 91'010.182

AVALUADOR

Julio de 2022

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

CONTENIDO

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	INFORMACION CATASTRAL Y AREAS DEL PREDIO	4
4.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
5.	DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	4
6.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	4
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
8.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
9.	METODO DE AVALUO	10
10.	RESULTADO DEL AVALUO	15
11.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	15
12.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	15
13.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	15
14.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	16
15.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	16
16.	VIGENCIA DEL AVALUO	17
17.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	17
ANEXOS	RESEÑA FOTOGRAFICA	21-22
	DOCUMENTOS IDONEIDAD PERITO	23-25
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	26-30

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 TIPO DE INMUEBLE:	Casa P.H.
1.2 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.3 PROPIETARIO	Irma Pinilla Sánchez
1.4 SOLICITANTE:	Dra. Martha Solano Liquidadora
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Ciudadela Real de Minas
1.8 DIRECCION:	Casa 15 Manzana I. Carrera 3 N°60-80, Urbanización Villas de Santa Sofia P.H. Ciudadela Real de Minas, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Residencia
1.10 FECHA DE VISITA:	Julio 7 de 2022
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Julio 18 de 2022
1.12 VALOR DE LA CASA	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Unidad Privada Casa I-15	\$227'026.640
VALOR UNIDAD PRIVADA CASA I-15	\$227'026.640

2. OBJETO DE LA VALUACION

CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO PARA PROCESO DE LIQUIDACION SIMPLIFICADA:

Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.

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

3. INFORMACION CATASTRAL Y AREA DEL PREDIO OBJETO DE LA VALUACION

3.1 NUMERO PREDIAL	01-05-0569-0229-802
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.35963%

3.3 AREAS	Fuente: Escritura y Folio*
	76.88 m2

* Información E.P. N°4344 del 24 de septiembre de 2015, Notaria 2ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
-E.P. N°1912 del 30 de abril de 2003, Notaria 3 de Bga.	- E.P. N°4344 del 24 de septiembre de 2015, Notaria 2ª de Bucaramanga.	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-Información IGAC	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-286681. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

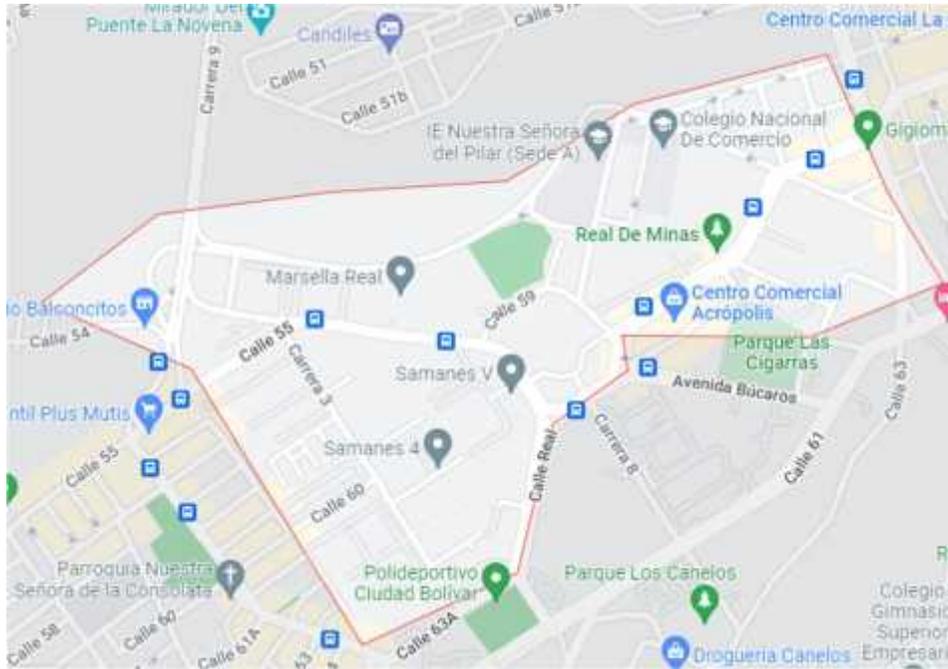
NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	COMPRAVENTA
PROPIETARIO	IRMA PINILLA SANCHEZ
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°4344 del 24 de septiembre de 2015, Notaria 2ª de Bucaramanga. COMPRAVENTA: DE: Winston Hernández Ñera. A: Irma Pinilla Sánchez
MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-286681 Oficina Registro de Bucaramanga

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

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 Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial de Estrato 4, barrio Ciudadela Real de Minas donde confluyen un sinnúmero de Conjunto Residenciales desarrollados a partir de la extinción del Aeropuerto Gómez Niño. Ya en 1997, años después que el Aeropuerto se trasladara al cerro de Palonegro, nacieron Macaregua, Los Almendros y Plaza Mayor y posteriormente se dio el desarrollo de urbanizaciones como Ciudad Bolívar, Los Naranjos, Calle Real, Alameda, entre otros.



Sector Ciudadela Real de Minas

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona Occidental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Cañada al medio, Barrios San Miguel y Candiles. Oriente: Barrio Aeropuerto y Ricaurte. Occidente: Barrio Mutis. Sur: Barrio San Gerardo, Canelos, Bucaramanga, Antigua Colombia, etc.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial.
CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	Centro Comercial Acrópolis, Gasoriente, Ciudad Educativa, Plaza Mayor, Parque las Cigarras, AMB.
VIAS DE ACCESO	Carrera 3, Calle 64, Calle 55, Calle Real.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Desarrollo Completo
VALORIZACION	Buena

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

VIAS	Clasificación	Malla Vial Local		
	Estado	Regular estado		
	Elementos de la vía	Anden Si	Sardinel Si	Pavimento/Tipo Si (Flexible)
AMOBAMIENTO URBANO	Señalización Urbana Si	Semáforos No	Señalización Vial Si	Poste Alumbrado Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

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.

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DE LA URBANIZACION VILLAS DE SANTA SOFIA P.H.

NORTE	Conjunto Alameda Real.
SUR	Predios de CORVIANDI.
ORIENTE	Carrera 3 al medio con la Urbanización Los Samanes.
OCCIDENTE	Con la Carrera 1W del Barrio Mutis.

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



Localización Urbanización Villas de Santa Sofia P.H.

8.2 LINDEROS DE LA CASA I-15

NORTE	Se encuentran consignados en la E.P. N°4344 del 24 de septiembre de 2015, Notaria 2ª de Bucaramanga.
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
NADIR	
CENIT	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Casa de Tres (3) niveles. Antejardín. **PRIMER NIVEL:** Sala, comedor, baño general, cocina y patio de ropas con lavadero enchapado, escaleras en material de acceso al Segundo Nivel. **SEGUNDO NIVEL:** Hall de alcobas, dos (2) alcobas y un baño general, escaleras al tercer nivel. **TERCER NIVEL:** Hall de piso, Alcoba principal con baño, estudio y patio con domo acrílico. Tiene el uso exclusivo del Parquadero N°150.

8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular
PROPIEDAD HORIZONTAL	Si

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

FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-

ZONAS COMUNES	Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1912 del 30 de abril de 2003, Notaria 3 de Bucaramanga. Tiene portería, citofonia, vigilancia y aseo comunal. Tiene piscina, juegos infantiles, sauna, gimnasio, cancha múltiple, etc
----------------------	--

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUOEFICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Diecinueve (19) años	0.35963%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

ESTADO DE CONSERVACION	La construcción se encuentra en buen estado.
-------------------------------	--

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Concreto reforzado
- **Estructura:** Tradicional, pórticos en concreto reforzado.
- **Antejardín:** Descubierta y endurecido en tableta de gres.
- **Mampostería:** Ladrillos cocido de arcilla H-7, H-10 y H-15 confinados en columnetas.
- **Carpintería:** Puerta de acceso metálica con reja y vidrio. Internas y closets de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared. Duchas con división en vidrio de seguridad.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Cubierta:** Teja de barro.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo (algunos con espatulado).
- **Pisos:** Cerámica.
- **Guardaescoba:** Cerámica.
- **Cocina:** Mesón enchapado en cerámica con cajoneras arriba y abajo en madera y campana extractora.
- **Ventanería:** Metálicas y vidrio.
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Diecinueve (19) años.

8.6 URBANIZACION VILLA DE SANTA SOFIA P.H.

La Urbanización Villa Santa Sofia se ubica sobre la Carrera 3 y la componen cerca de doscientas sesenta y cuatro (264) unidades independientes o casas de tres (3) niveles. Tiene cerramiento completo, portería, citofonia, celaduría y aseo comunal, piscina, gimnasio, cancha múltiple, sauna. Esta sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 8.7.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.
- 8.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.
- 8.7.3 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.
- 8.7.4 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.
- 8.7.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: 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.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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 la urbanización Conjunto Villa de Santa Sofía y conjuntos colindantes tomadas de ofertas de internet soportadas a través de links de enlace.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.

SE VENDE HERMOSA CASA, SECTOR REAL DE MINAS, CONJUNTO CERRADO VILLAS DE SANTA SOFIA, CUENTA CON 4HB, 3 BAÑOS, COCINA SEMIINTEGRAL, PARQUEADERO ASIGNADO, 280'000.000, NEGOCIABLES; LA CASA ACTUALMENTE SE ENCUENTRA ARRENDADA, EN CASO

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

DE REQUERIRLA SE LLEGARÍA A NEGOCIACIÓN O EN CASO DE QUERERLA PARA INVERSIÓN SE CEDERÍA CONTRATO, SE TIENE ARRENDADA CON OFICINA SE RECIBE PERMUTA POR INMUEBLE DE MENOR VALOR, Y SE RECIBEN VUELTOS. Casa 19. AREA PRIVADA CONSTRUIDA 77 M2. GIMNASIO, PISCINA, BBQ, SAUNA, TURCO, JACUZZI.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bucaramanga/real_minas-det-6328768.aspx



Área privada: 88,00 m ²	Área Const.: 88,00 m ²	Precio m²: 3.181.818/m ²
Admón: \$130,000	Estrato: 1	Estado: Excelente
Antigüedad: 16 a 30 años	Piso No: 1°	Sector: Norte Centro

OFERTA N°2.

Casa en Venta, Bucaramanga CIUDADELA REAL DE MINAS. \$ 230.000.000. Casa 16. Villas de Santa Sofia



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

Cod. 50471 - CASA DE 3 NIVELES CON 4 ALCOBAS, 3 TIENEN CLOSET, 3 BAÑOS, SALA-COMEDOR, PATIO DE ROPAS, PISOS EN CERÁMICA, COCINA SEMI-INTEGRAL, AREA PRIVADA CONSTRUIDA 77 M2. GIMNASIO, PISCINA, BBQ, SAUNA, TURCO, JACUZZI.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bucaramanga/ciudadela_real_minas-det-5163656.aspx

OFERTA N°3.

Casa en Venta. Bucaramanga CIUDADELA REAL DE MINAS CONJUNTO CERRADO VILLA De SAN VALENTIN. \$ 265.000.000.



CASA EN LA CIUDADELA REAL DE MINAS, CONJUNTO CERRADO VILLA DE SAN VALENTÍN. ÁREA PRIVADA: 84 METROS. PRIMER PISO, SALA COMEDOR, COCINA ZONA DE ROPA, UN BAÑO. SEGUNDO PISO: 2 HABITACIONES, UN BAÑO, TERCER PISO: 2 HABITACIONES, LA PRINCIPAL CON BAÑO. 1 PARQUEADERO CUBIERTO, VIGILANCIA, PISCINA, BBQ, GIMNASIO, SALON SOCIAL. ADMINISTRACIÓN: \$200.000. VALOR DE VENTA: \$265 MILLONES NEGOCIABLES. M.C.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bucaramanga/ciudadela_real_minas_conjunto_cerrado_villa-det-6249319.aspx

OFERTA N°4.

Casa en Venta. Bucaramanga CIUDADELA REAL DE MINAS. \$ 240.000.000

¡OFERTA! Casa de tres niveles en venta en el conjunto Villa de Santa Sofía, el conjunto más complejo y con más administración más económica; el conjunto posee: Piscina, salón social, juegos infantiles, gimnasio, cancha, zona BBQ, vigilancia y parqueadero. AREA PRIVADA CONSTRUIDA 77 M2.

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



https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bucaramanga/ciudadela_real_minas-det-6234722.aspx

OFERTA N°5.



Casa en Venta. Bucaramanga Ciudadela Real de Minas. \$ 240.000.000. Villas de Santa Sofía

Vendo por motivo de cambio de ciudad casa bien ubicada conjunto Residencial con piscinas juegos para niños cancha baloncesto turco BBQ, vigilancia 24 7. Hemos Sido únicos dueños. Area Privada construida 77 m2.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bucaramanga/ciudadela_real_minas-det-6115988.aspx

OFERTA N°6.

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



Casa en Venta. Bucaramanga Ciudadela Real de Minas. \$ 250.000.000. Villas de Santa Sofía

CASA DE 3 NIVELES, CIUDELA REAL DE MINAS, SANTA SOFIA. ÁREA: 90 M2, PRIMER PISO SALA COMEDOR, COCINA INTEGRAL, 1 BAÑO PATIO DE ROPA, SEGUNDO PISO 2 HABITACIONES CON CLOSET, UN BAÑO AUXILIAR, TERCER PISO DOS HABITACIONES UN BAÑO EN LA ALCOBA PRICIPAL. PISCINA, GIMNASIO, SALON SOCIAL, CANCHA BBQ, JUEGOS INFANTILES, PARQUEADERO. ADMINISTRACIÓN: \$130.000. VALOR DE VENTA: \$250 MILLONES NEGOCIABLES. M.C.

https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bucaramanga/ciudadela_real_minas_santa_sofia-det-5536345.aspx

9.1.2 Tabla de costos

Casa N°15 Mz I (Intermedio Tipo) Urbanizacion Villas de Santa Sofia P.H., Ciudadela Real de Minas, municipio de Floridablanca										
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.										
HOMOGENEIZACION										
Area inmueble de Referencia: Area Privada=76,88 m2, Ubicación: Buena										
Oferta N°	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada					
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubic	Factor Tamaño	Valor (M2) Homegenizado
1	Villas Sta Sof	\$ 280.000.000	8	\$ 257.600.000	77	\$ 3.345.455	Buena	1	1	\$ 3.345.455
2	Villas Sta Sof	\$ 230.000.000	8	\$ 211.600.000	77	\$ 2.748.052	Buena	1	1	\$ 2.748.052
3	Villas Sn Val	\$ 265.000.000	8	\$ 243.800.000	84	\$ 2.902.381	Buena	1	1	\$ 2.902.381
4	Villas Sta Sof	\$ 240.000.000	8	\$ 220.800.000	77	\$ 2.867.532	Buena	1	1	\$ 2.867.532
5	Villas Sta Sof	\$ 240.000.000	8	\$ 220.800.000	77	\$ 2.867.532	Buena	1	1	\$ 2.867.532
6	Villas Sta Sof	\$ 250.000.000	8	\$ 230.000.000	77	\$ 2.987.013	Buena	1	1	\$ 2.987.013

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

Media	2.952.994
Mediana	\$ 2.884.957
Desviación Estándar	207.052
Coefficiente de Variación	7,01%
Limite Superior	3.160.046
Limite Inferior	2.745.942
Valor m2 asumido	\$ 2.953.000

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Privada	76.88 m2	\$2'953.000	\$227'026.440
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$227'026.640

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Unidad Privada Casa I-15	\$227'026.640
VALOR UNIDAD PRIVADA CASA I-15	\$227'026.640

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 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).
- 11.2 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.

12. 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.

13. 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”.

- 13.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

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

- 13.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 13.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- 13.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 13.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 13.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 13.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 13.8 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.
- 13.9 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.
- 13.10 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.
- 13.11 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.

14. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-286681 (febrero 16 de 2021):

ANOTACION N°015: E.P. 4344 Sbre 24 de 2015, Notaria 2° Bga. Hipoteca Abierta sin limite de cuantía. DE: Irma Pinilla Sánchez. A: Banco de Occidente S.A.

ANOTACION N°016: Juzgado 8° Civil del Cto de Bucaramanga. Embargo Ejecutivo. Rad. 2018-0122-00. DE. Banco de Occidente S.A. A: Irma Pinilla Sánchez.

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

ANOTACION N°017: Juzgado 10° Civil del Circuito de Bucaramanga. Medida Cautelar. Inicio Proceso de Reorganización Ley 1116 de 20006. Rad. 2018-00296-00. A: Irma Pinilla Sánchez.

16. 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.

17. 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:

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		

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

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 Ddo: Ramón Acevedo Mantilla	Ordinario de Pertenencia

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

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

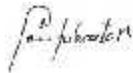
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertinencia
Juzgado 3º Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cia. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1º Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertinencia
Juzg. 1º Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertinencia
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. 3º Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertinencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertinencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertinencia
Juzg. 12 Civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2º Promiscuo Girón	Dte: Carlos Ivan Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertinencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10º Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6º Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1º Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario

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

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.		
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: -Reseña Fotográfica
-Documentos idoneidad perito
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

**Casa I-15 Urbanización Villas de Santa Sofia P.H.
Ciudadela Real de Minas
Municipio de Bucaramanga**

RESEÑA FOTOGRAFICA

Fecha Informe: Julio de 2022



Carrera 3 y Entrada a la urbanización Villas de Santa Sofia P.H.



Parqueaderos asignados y Peatonal interna



Fachada Casa N°15 Mz I y Piscina comunal

**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

<p>Casa I-15 Urbanización Villas de Santa Sofia P.H. Ciudadela Real de Minas Municipio de Bucaramanga</p>	<p>RESEÑA FOTOGRAFICA Fecha Informe: Julio de 2022 (2)</p>
---	---



Sala comedor y baño



Cocina y patio de ropas



Alcoba principal y baño privado

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

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL
Y EN SU NOMBRE, LA
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO
CON PERSONERÍA JURÍDICA 4771 DE 1977

CONFIERE EL TITULO DE
INGENIERO CIVIL

A

Luis Alfredo Duarte Rueda

C.C. No. 91.000.180 de Barranquilla (Sólo)

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

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE SANTANDER DE BOGOTÁ, D.C., A LOS 08 DE ABRIL DE 2010


RECTOR


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO GENERAL


SECRETARIO GENERAL

UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO - BOGOTÁ - COLOMBIA

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



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



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: A71709e3



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

Régimen:
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 Abr 2018

Régimen:
Régimen 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

Régimen:
Régimen 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



PNV de Validación: a7h708e8



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 clasifican 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, mototriciclos, 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



PNV de Validación: a7b708d8



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen 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

Régimen:
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:
26 Ene 2021

Régimen:
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:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen 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: 3108770221
Correo Electrónico: alfreduarte081@hotmail.com

Títulos 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 Techn-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 2021

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 Cedula 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



PK de Validación: a7b709cf8



Firma:
Antonio Henberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

















12517

39

SWA 202.45 15/35