

DICTAMEN PERICIAL

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO, TIPO DE DIVISION, PARTICION Y MEJORAS (ART. 406 C.G.P.)

DIRECCIÓN:
Calle 93 No. 33-34
C.R. TORRES DEL TEJAR Bloque 12 Apto. 300

Municipio de Bucaramanga
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



Bucaramanga, diciembre 16 del 2020

CONTENIDO

- 1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE**
- 2. USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
- 3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
- 4. MEMORIA DESCRIPTIVA**
- 5. ASPECTOS JURÍDICOS**
- 6. LINDEROS**
- 7. ÁREAS**
- 8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**
- 9. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**
- 10. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN**
- 11. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.**
- 12. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE Y SUS MEJORAS**
- 13. METODOLOGÍA EMPLEADA**
- 14. DIVISION Y PARTICION SUGERIDA**
- 15. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE**
- 16. IDENTIFICACION DEL PERITO AVALUADOR**
- 17. REQUISITOS DEL ART. 226 DEL C.G.P.**

1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE.

GLORIA AMPARO RUEDA TOSCANO identificada con C.C.#63'299.197

IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

2.1.1 El avalúo comercial del inmueble: *siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda. Determinar el valor comercial de las mejoras del inmueble. División y partición.*

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.

AVALÚO COMERCIAL: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en el Decreto 1420 de julio 24 de 1998 especialmente en el ÍTEM 3 del artículo 21. Capítulo IV "DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS" y la Resolución 0620 del 2008 del IGAC, así mismo teniendo en cuenta el artículo 226 del CGP.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

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).

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 ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El PERITO AVALUADOR CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO, cedula de ciudadanía No. 1.095'821.481 de Floridablanca; Registro Abierto del Avaluador RAA Aval-1095821481, en el ejercicio de este dictamen, poniendo a disposición todo el cuidado, diligencia y prudencia en los términos del artículo 2144 del código civil; emitiendo el presente Dictamen Técnico.

3.1 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

3.1.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE.
diciembre 10 del 2020

3.1.2 FECHA DE REDACCION DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:
diciembre 13 del 2020

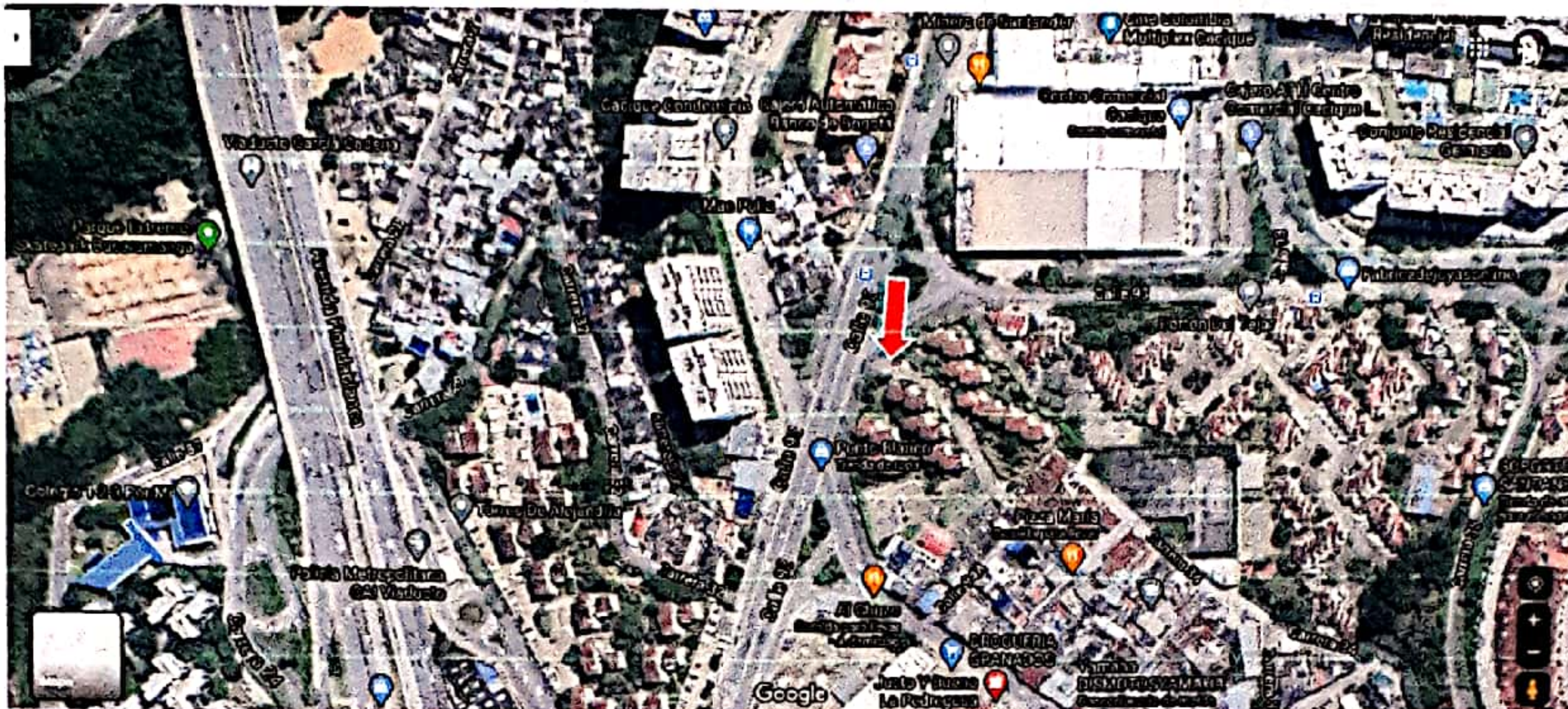
4. MEMORIA DESCRIPTIVA

4.1 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

4.1.1 Localización.

Es un apartamento ubicado en el conjunto residencial Torres del Tejar, al sur-oriente de la ciudad, con actual nomenclatura calle 93 No. 33-34 de la ciudad de Bucaramanga departamento de Santander.

4.1.2 Posicionamiento satelital del sector y del predio.



4.1.3 Destinación Actual del Inmueble

El inmueble al momento de realizar la visita, se encuentra destinado a uso habitacional.

5. ASPECTOS JURIDICOS

5.1 Matricula Inmobiliaria: 300-113633

5.2 Cedula Catastral: 01 04 3450 0589 000

6. Linderos

POR EL NORTE: En 1.50 mtrs y 3.15 mtrs con vacío sobre zona verde, en 4.50 mtrs con vacío sobre acceso común; en 3.00 mtrs con vacío sobre zona verde.

POR EL SUR: En 3.00 mtrs, 3.15 mtrs y 3.00 mtrs con vacío sobre zona verde y en 3.00 mtrs con el apto 300 bloque No. 13.

POR EL ORIENTE: En 0.85 mtrs con vacío sobre zona verde, en 1.625 mtrs con

POR EL OCCIDENTE: En 3.00 mtrs con vacío sobre zona verde y acceso común, en 4.95 mtrs y en 0.70 mtrs con vacío sobre zona verde.

POR EL NADIR: Con el apartamento 200 del bloque 12.

POR EL ZENIT: En una altura de 2.40 mtrs con el bloque 12.

7. AREAS

- Según certificado de tradición y libertad con matricula inmobiliaria No. 300-113633:

Área: 62,77 Metros cuadrados

- Según recibo de estado de cuentas de impuesto predial (año 2020):

Área: 62,77 Metros cuadrados

8. Características Generales del Sector de Localización.

8.1 Actividades Predominantes Del Sector

Zona habitacional, comercial y servicios, recreacional e institucional dotacional.

8.2 Tipos de Edificaciones del Sector.

Sector de viviendas de uno y dos pisos unifamiliar, torres hasta de 5 pisos.

8.3 Vías De Acceso Al Sector.

Se accede al predio por una de las principales calle 93 sentido norte-sur y por la carrera 33.

8.4 Alumbrado Público.

Bueno, postes a distancias adecuada.

8.4.1 Redes de Servicios Públicos.

Cuenta con una red e infraestructura de servicios de alcantarillado matriz, con sus respectivas redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas natural y servicio de alumbrado público.

8.5 Transporte Público.

Se presta por rutas metropolitanas de transporte público, taxis y transporte masivo METROLINEA.

Perspectivas de Valorización: Normales.

8.6 AREA DE ACTIVIDAD: Urbana

8.7 Usos predominantes.

El sector en donde se ubica el inmueble está desarrollado principalmente en zona residencial.

9. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

9.1 TIPO DE INMUEBLE: Urbano

10. CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCION

10.1 ESTRUCTURA: *Columnas en concreto.*

10.2 MAMPOSTERIA: Ladrillo frisado y pintado.

10.3 FACHADA: frisada.

CUBIERTA: placa de entrepiso y parte en drywall.

10.4 PISOS: *Baldosín.*

10.5 VENTANERIA: metal y vidrio.

10.6 CONSERVACION: Buena.

10.7 DISTRIBUCION DE SUS DEPENDENCIAS ARQUITECTONICA

Apartamento No. 300, que consta de: Hall de entrada, sala-comedor, zona de ropas con su respectivo lavadero, tres (3) alcobas, una (1) batería de baño completa, cocina integral.

11. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

El sector no muestra riesgo por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra. La construcción en general no presenta problema en su estructura.

11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de avalúo.

11.3 SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

En el momento de la valoración no existen.

11.4 SEGURIDAD.

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración 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 ciudadana.

11.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

12.1 AVALUO COMERCIAL

CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- a) Área y dependencias.
- b) Edad de la construcción.
- c) La calidad de servicios públicos del sector.
- d) Vías de acceso y comunicación.
- e) OFERTAS DE LA ZONA Y EN LA WEB:

OFERTA #1 = AREA: 62 M² VALOR: \$140'000.000

QUIEN OFERTO: Pagina web. <https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/torres/del/tejar>

Apartamento en Venta
Bucaramanga TORRES DEL
TEJAR

\$ 140.000.000
♥ Favoritos

Usado



23/26

62.00 m² Habitaciones: 3 Baños: 1 Parquederos: 1

OFERTA #2 = AREA: 64 M² VALOR: \$130'000.000 QUIEN OFERTO: Pagina web.
<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/torres/del/tejar>

Apartamento en Venta
Bucaramanga Torres del Tejar

\$ 130.000.000
♥ Favoritos

Usado



2/11

64.00 m² Habitaciones: 3 Baños: 1 Parquederos: 2

Apartamento en Venta Calle 118, El Tejar, Bucaramanga
Apartamento Balcón del tejero conjunto cerrado



TABLA DE PROMEDIOS.						TERRENO		
OBSERVACIONES	Norma	VALOR PEDIDO	% DE NEG	VALOR NEGOCIADO	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION \$	VALOR TOTAL DEL TERRENO \$	Area en m2	Vlm2 \$
Aplo en venta en TORRES DEL TEJAR	Mejoramiento Integral	\$ 140.000.000	0,00%	\$ 140.000.000		\$ 140.000.000	62,00	\$ 2.258.065
Aplo en venta en TORRES DEL TEJAR	Mejoramiento Integral	\$ 130.000.000	0,00%	\$ 130.000.000		\$ 130.000.000	64,00	\$ 2.031.250
Aplo en venta en TORRES DEL TEJAR	Mejoramiento Integral	\$ 130.000.000	0,00%	\$ 130.000.000		\$ 130.000.000	60,00	\$ 2.168.687
							Promedio	\$ 2.151.894
							Des Estandar	\$ 114.117
							Coefficiente	5,30%
							Lim Superior	\$ 2.266.111
							Lim Inferior	\$ 2.037.877
							Valor adoptado	\$ 2.150.000

Calle 93 No. 33-34 CR. TORRES DEL TEJAR				
Bloque 12 Apto. 300 Municipio de Bucaramanga-Santander				
DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Apto No. 300	M²	62,77	\$ 2.150.000	\$ 134.955.500
VALOR TOTAL				\$ 134.955.500

\$84'739.000

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de el informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.



12.2 MEJORAS RECONOCIDAS DENTRO DEL PROCESO:

Por medio del contrato de prestación de servicios de fecha 16 de mayo del año 2000, fue realizada la remodelación concerniente a las mejoras reconocidas dentro del proceso divisorio radicado 680013103004-2001-00494-00 del JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO de Bucaramanga, valoradas en \$8'757.504, mejoras realizadas al apto No. 300 del bloque 12 del conjunto residencial TORRES DEL TEJAR, que al día de hoy presenta una depreciación conforme al método de costo de reposición (FITTO Y CORVINI) y se aplicara de la siguiente manera:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 8.574.504	70	19	27,14%	2,0	0,1934	\$ 6.915.780	6.916.000,00

\$6'916.000= Valor actualizado de las mejoras reconocidas.

12.3 AVALUO COMERCIAL DE LAS MEJORAS NO RELACIONADAS EN EL ITEM ANTERIOR (No.12.2):

Para determinar el valor de las mejoras, recurrimos a los valores aportados por la revista construdata año 2020 segundo trimestre y a estudios en la web, y también se les aplicara la metodología de FITTO Y CORVINI para así poder hallar los valores promedios de cada accesorio:

ESPATULADO

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 38.000	70	8	11,43%	2,0	0,0874	\$ 34.680	35.000,00

CLOSET PRINCIPAL

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 630.000	70	20	28,57%	2,0	0,2043	\$ 501.296	501.000,00

CLOSETS

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 283.500	50	20	40,00%	2,0	0,2982	\$ 198.947	199.000,00

FAROLAS

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 30.000	20	8	40,00%	2,0	0,2982	\$ 21.053	21.000,00



PUERTA DE ACCESO EN METAL

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 700.000	100	20	20,00%	3,0	0,2793	\$ 504.503	505.000,00

DRYWALL

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 7.000	70	10	14,29%	2,5	0,1559	\$ 5.909	6.000,00

• Tabla de promedios finales:

ACCESORIO	EDAD/VA	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VR TOTAL
ESPATULADO	8	M²	29.32	\$35.000	\$1'026.200
CLOSET PRINCIPAL	20	Und	1	\$501.000	\$501.000
CLOSETS	20	Und	2	\$199.000	\$398.000
FAROLAS	8	Und	4	\$21.000	\$84.000
PUERTA EN METAL	20	Und	1	\$505.000	\$505.000
DRYWALL	8	M²	24.05	\$6.000	\$144.300
				TOTAL	\$2'658.500

Hechas las anteriores consideraciones, las mejoras del apartamento No. 300 del bloque 12, a la fecha de visita (10 de diciembre del 2020), son equivalentes a:

DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS= \$2'658.500

\$6'916.000= Valor actualizado de las mejoras reconocidas.

\$2'658.500 = Valor de las mejoras adicionales.

\$6'916.000 + \$2'658.500 = \$9'574.500

Hechas las anteriores consideraciones, el valor de total de las mejoras son **NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$9'574.500)**

13. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

Es utilizada la metodología establecida por el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008 del IGAC.

ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 10. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

ARTÍCULO 3º. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$, en donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)

14. DIVISION Y PARTICION

14.1 DIVISION FISICA DEL INMUEBLE

De conformidad con el artículo 406 y ss del C.G. del P. y demás normas concordantes para el caso, así como habiendo analizado todas las condiciones físicas del predio urbano como son sus características de explotación, linderos, servicios públicos, relieve, vías, vivienda, forma geométrica, se concluye que no es posible la división del predio, ya que la subdivisión urbana deberá tener la autorización, de conformidad con las normas que para el efecto establece el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, al no sujetarse al cumplimiento de las dimensiones de

áreas, distribución por metros y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes.

14.2 INSINUACION Y ADJUDICACION DE LA PARTICION SUGERIDA

El predio objeto del presente dictamen deberá ser llevado a venta y se deberá realizar su adjudicación de acuerdo a la siguiente partición, previo descuento del valor de las mejoras al valor comercial del inmueble:

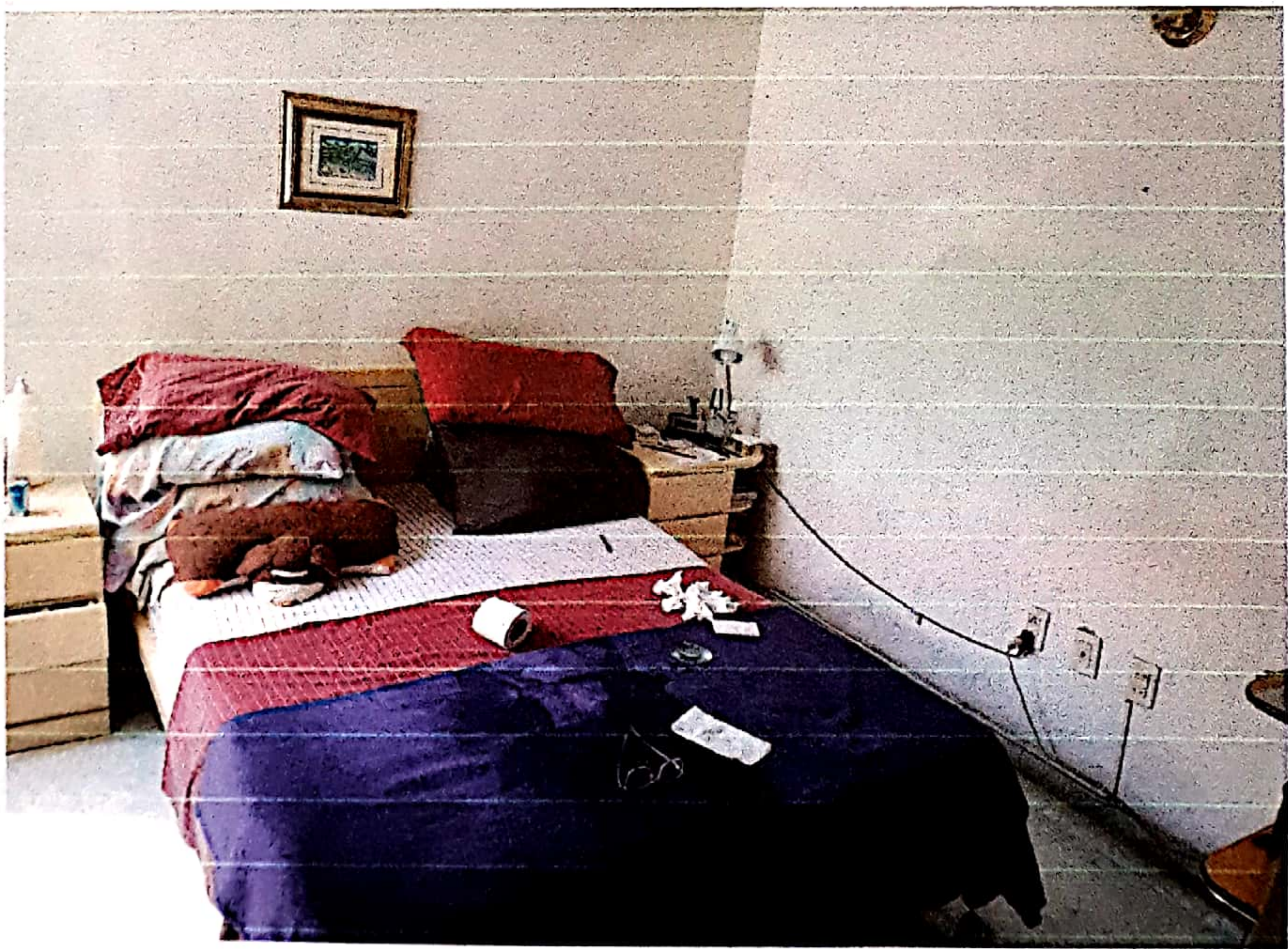
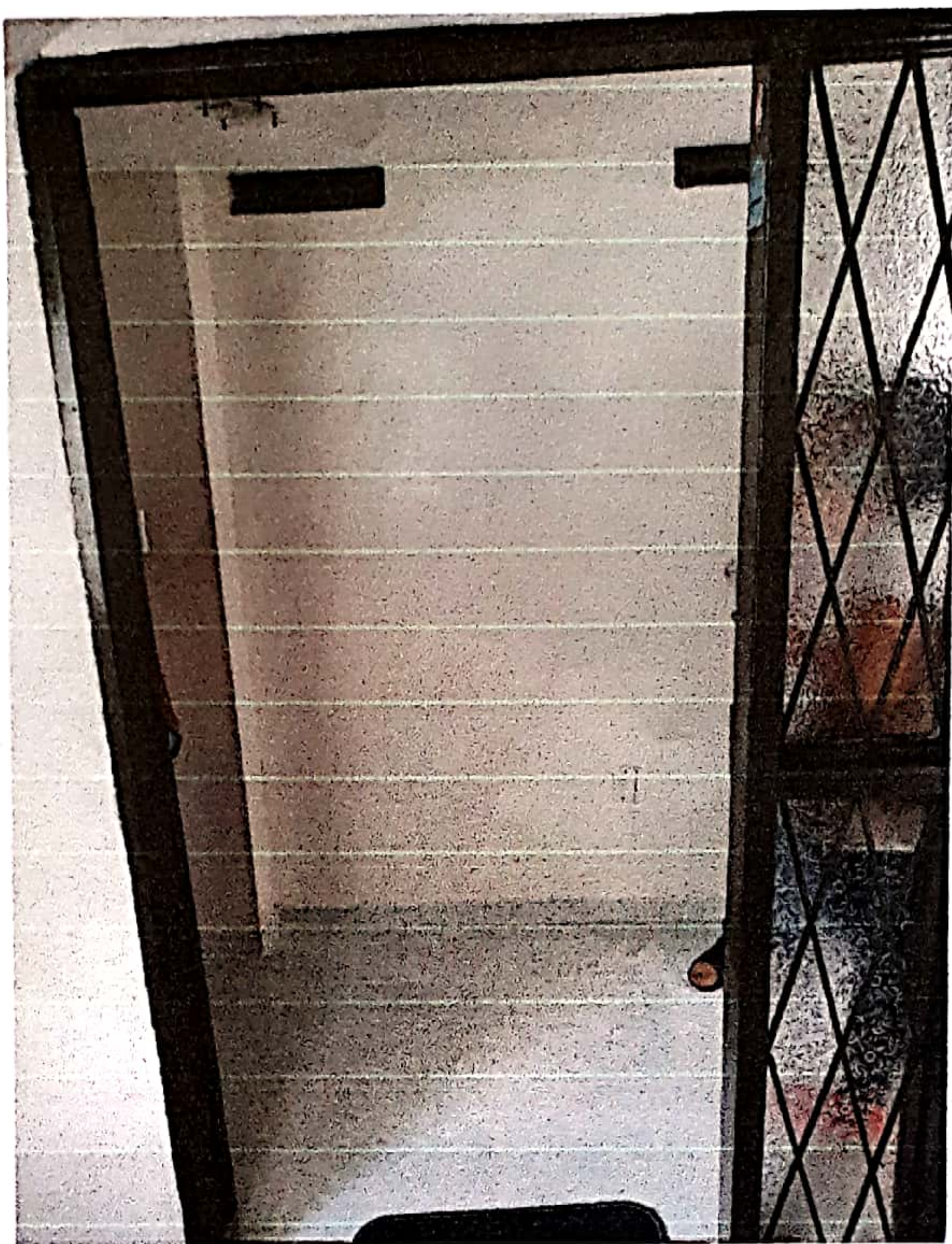
\$134'955.500 = Valor comercial del inmueble
\$9'574.500= Valor total de las mejoras
\$134'955.500 - \$9'574.500 = \$125'381.000
\$125'381.000= Valor final del inmueble descontándole las mejoras.

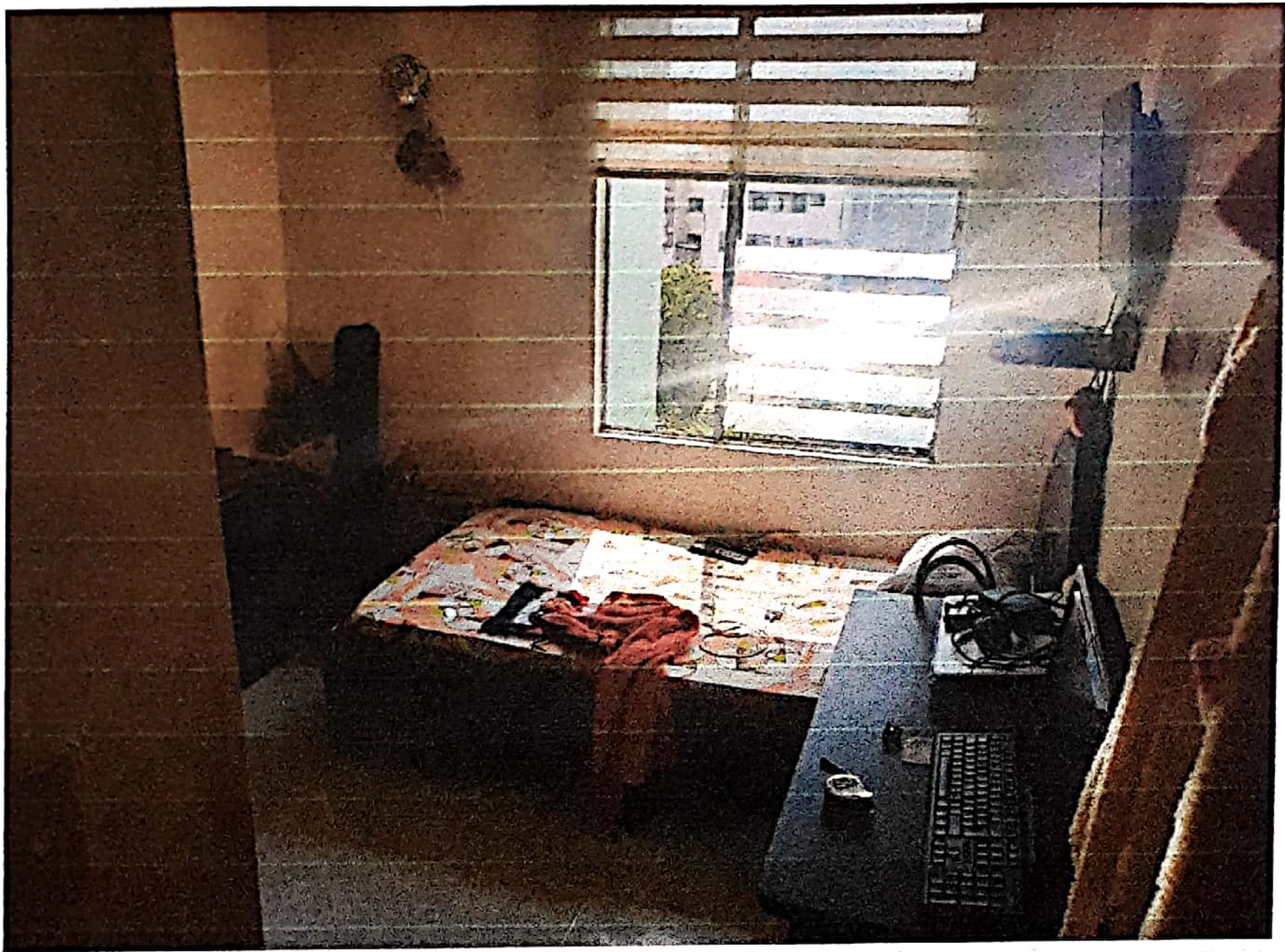
Del predio con matricula inmobiliaria **#300-113633** avaluado en la suma de **\$134'955.500,00**, le corresponde a la señora **EMILSE MUTIS GOMEZ** identificada con C.C.#63'311.435 el valor de **setenta y dos millones doscientos sesenta y cinco mil pesos m/c. (\$72'265.000)** equivalente al 50% del excedente adicionado con el total de las mejoras.

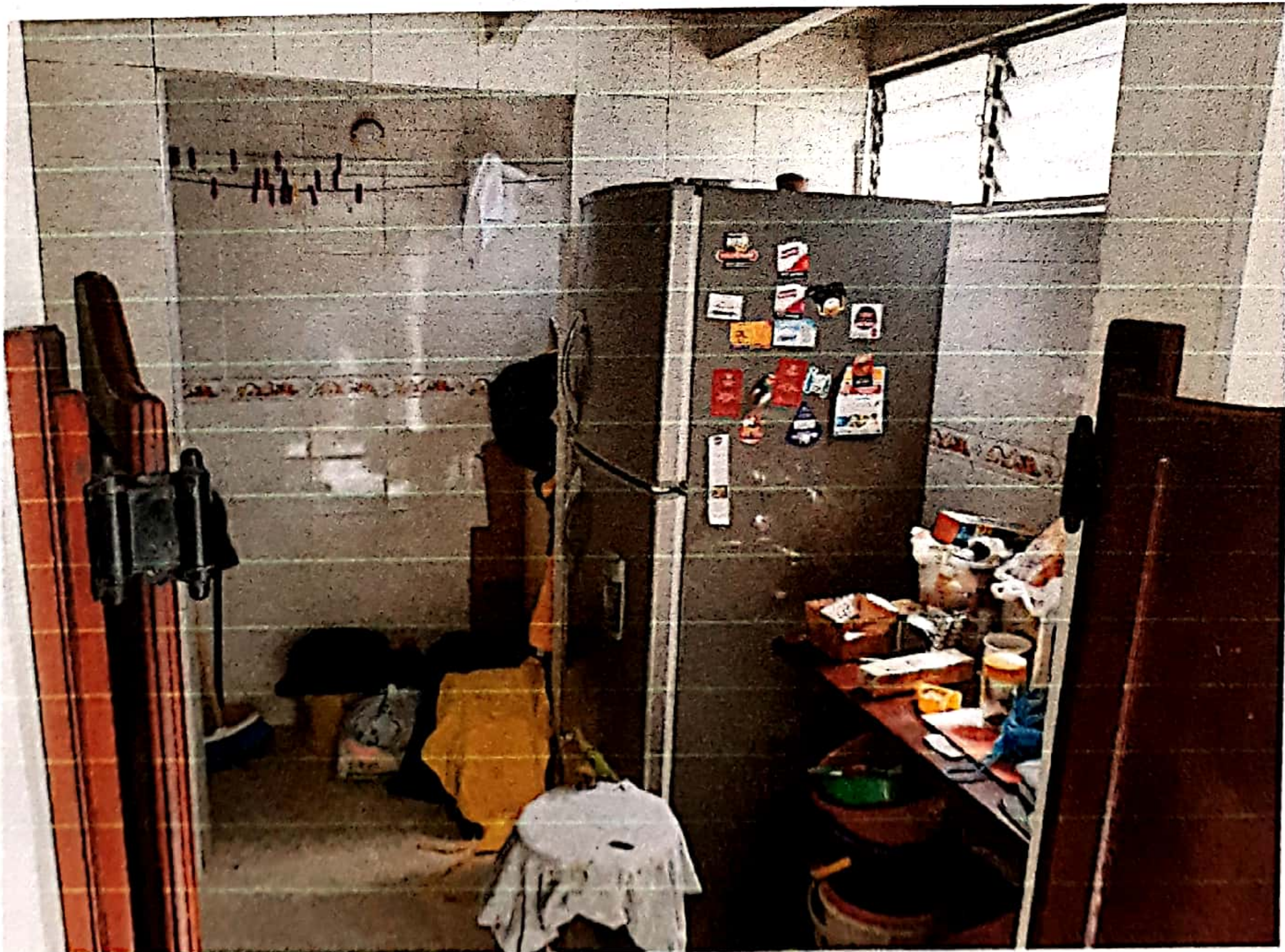
Del predio con matricula inmobiliaria **#300-113633** avaluado en la suma de **\$134'955.500,00**, la cuota del 50% del excedente al descontar el total de las mejoras, correspondiéndole a la señora **GLORIA AMPARO RUEDA TOSCANO** identificada con C.C. # 63'299.197 el equivalente a **\$62'690.500,00 = sesenta y dos millones seiscientos noventa mil quinientos pesos m/c.**

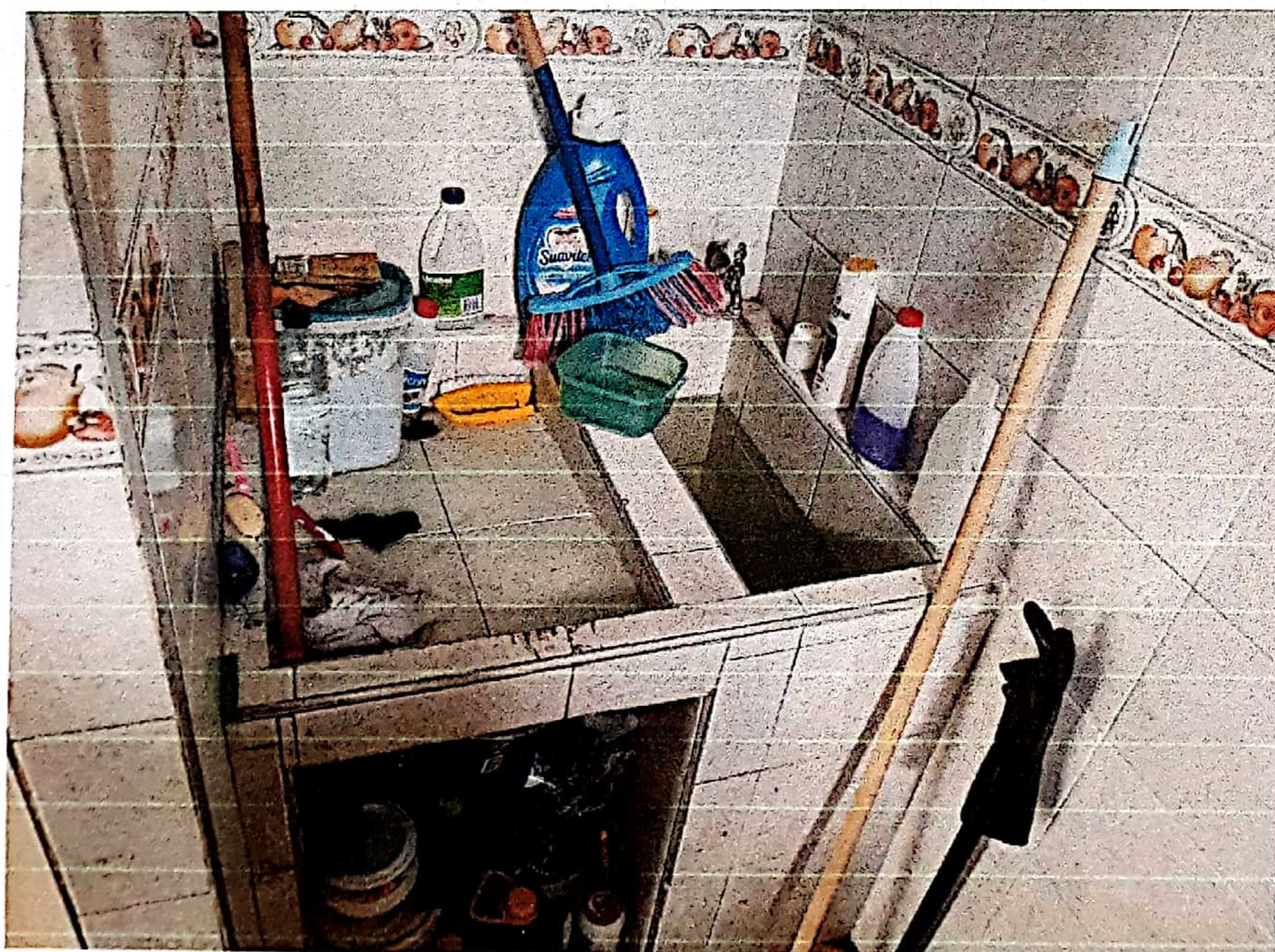
15. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE













16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y DECLARACION

16.1 NOMBRE DEL VALUADOR: Cesar Yonayder Durán Samaniego

16.2 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).

Certifico que como Valuador que intervine en la presente valoración, no tengo intereses financieros ni de otra índole en el bien avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

- FIRMA E IDENTIFICACION DEL VALUADOR.



Cesar Yonayder Duran Samaniego
CC. 1.095'821.481 Floridablanca
Registro Abierto de Avaluador RAA Aval-1095821481

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.095.821.481
DURAN SAMANIEGO

APellidos
CESAR YONAYDER

NOMBRES
Cesar Yonayder D.





INDICE DERECHO



P-2708200 00432178-M-1095821481-20130419 0032751046A 1 38118020

FECHA DE NACIMIENTO 19-OCT-1994
BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 A+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

09-NOV-2012 FLORIDABLANCA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CAROL DE ARBO, BANCOS Y TITULAS

DATOS PARA NOTIFICACIONES.

Carrera 2B # 3AN-39 Barrio El REFUGIO, Piedecuesta
Tel: 6656192 - Cel: 301 234 9262
E-mail: samaniegoyonaider@hotmail.com

- REGISTROS DE ACREDITACIÓN PRIVADA DEL AVALUADOR, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecnológico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Certificado de formación No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

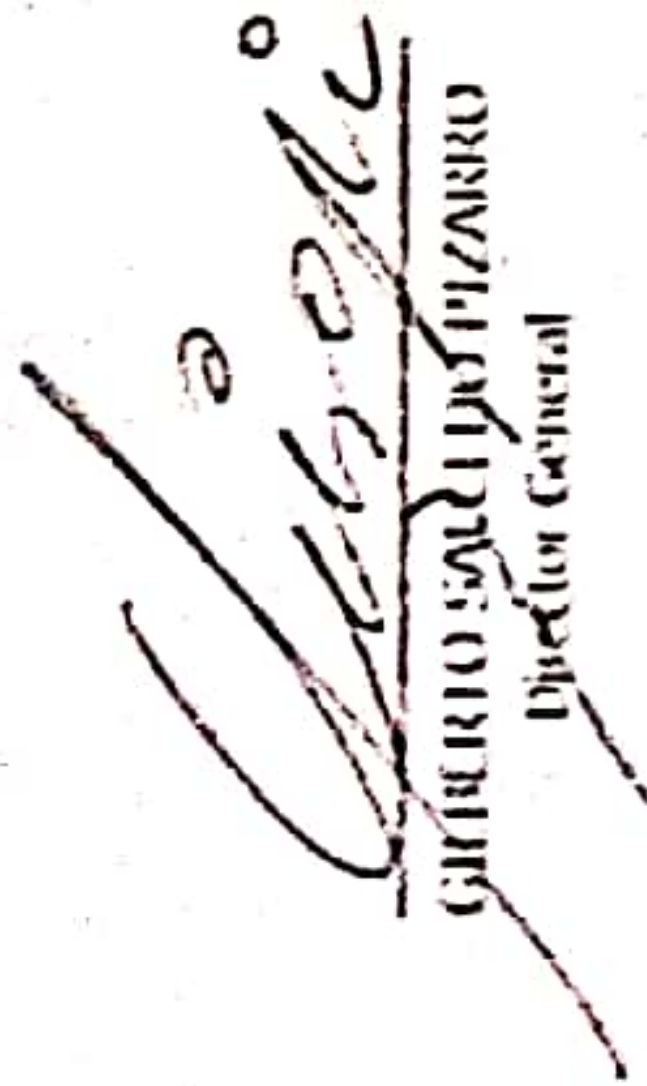
Otorga a:

DURAN SAMANIEGO CESAR YONAYDER

Identificado (a) con C.C. 1.095.821.481 de conformidad
del Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GERARDO SALCEDO PIZARRO
Dirección General

Acta 37
Folio 90


LILIANA YURE RUIZ SALAS
Secretaría General

El presente se otorga en Armenia, Quindío a los 16 días del mes de diciembre de 2018



PIN de Validación: b3730a11



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) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1095821481, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1095821481.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO 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 22 Feb 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 22 Feb 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 22 Feb 2019	Regimen 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 22 Feb 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: 637309t1



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 22 Feb 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletécnicos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 22 Feb 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 22 Feb 2019	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 2B # 3AN 39
Teléfono: 3012349262
Correo Electrónico: samaniegoyonaider@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO, Identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1095821481. El(la) señor(a) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO 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.



PIN de Validación: b3730af1



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

b3730af1

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

17. REQUISITOS DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

CAPITULO VI Prueba Pericial

Art. 226 Procedencia

1. Cesar Yonayder Duran Samaniego CC. 1.095'821.481 Floridablanca
2. Carrera 2B # 3AN-39 Piedecuesta Cel: 301 234 9262; con CC. 1.095'821.481 expedida en Floridablanca
3. Perito Avaluador
4. No aplica
5. Lista de casos en los que he rendido dictámenes periciales en el último año:
 - A. **Juzg. Segundo de ejecución civil de Bucaramanga – Apdo Dte: Sergio M. Salcedo D. - Ref- Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO – Rad. 003-2014-00226-01 Dte. Eleazar Florez Contra: Omar Villamizar Paez.**
 - B. **Juzgado 3ro promiscuo municipal de Piedecuesta - Apdo Dte: Julieth Muñoz**
Ref- Proceso: Ejecutivo Singular Rad. 003-2016-00180 Dte. Cesar Toloza Nuñez Contra: Aristóbulo Gamboa Lache.
 - C. **Juzg. Sexto de ejecuciones civil municipal de Bucaramanga – Ref- Proceso: EJECUTIVO SINGULAR – Rad. 019-2018-0188 Dte. Lazo oriente S.A.S Contra: Diego Armando Gutiérrez Díaz y Eon Meza Ramírez.**
6. Si he sido designado en anterior proceso por el mismo apoderado para dictaminar el avalúo comercial de un bien inmueble.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
8. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he venido utilizando en procesos anteriores.
9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he venido utilizando en el ejercicio regular de mi profesión, y no es diferente.
10. Los documentos utilizados para la elaboración del dictamen se encuentran adjuntos al expediente.



**AVALUOS DE
SANTANDER**

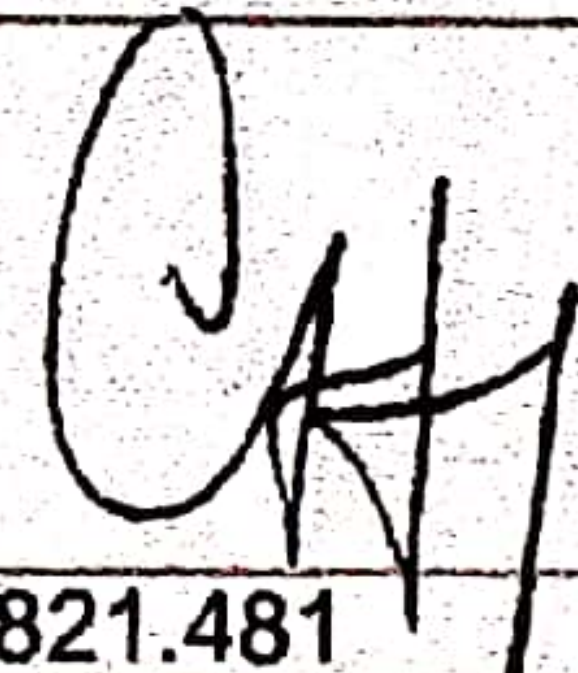
Cra 13 # 35-10 Of. 1003
Ed. El Plaza Bucaramanga

✉ peritosavaluadoresdesantander@gmail.com

Cels: 315 842 5884 - 322 365 6547

RECIBO DE CAJA

No. 00481

CIUDAD Bucaramanga		DIRECCIÓN Ed. Jupiter		FECHA DIA 16	MES Diciembre	AÑO 2020
RECIBI DE: GLORIA AMPARO RUEDA TOSCANO		C.C. / NIT. # 63'299.197		Cel: / Tel: 310 808 1479		
LA SUMA DE: (Valor en Letras)		Ochocientos setenta y ocho mil pesos m/c				\$ 878.000,00
POR CONCEPTO DE: Costo del DICTAMEN PERICIAL de Avalúo comercial y demás ítems del artículo 406 del C. G. del P., sobre el inmueble con M.I. #300-113633 ubicado en Torres del Tejar - Bucaramanga						
A FAVOR DE:		Cesar Yonaider Duran Samaniego		Cel: / Tel: 301 234 9262		
Cheque No.	Banco	Valor	Efectivo	Firma y sello 		
Elaboró	Aprobado		Contabilizado	C.C. ☒ o NIT. ☐ No. 1.095'821.481		
				FECHA DIA 18	MES 12	AÑO 2020