


## Informe Pericial Pertenencia Rad. 2013-00027-01

Luis Alfredo Duarte Rueda <alfreduarte081@hotmail.com>

Lun 01/08/2022 9:00 AM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j07ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1,002 KB)

Ag1°-22DictamenPertFcaAnimas.pdf;

Luis Alfredo Duarte Rueda

CC 91'010.182

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

# **DICTAMEN PERICIAL**

## **DECLARATORIO DE PERTENENCIA**

Finca Alto de las Animas Lote 2 que hace parte del predio de mayor extensión denominado Lote 1 Zapamanga, municipio de Floridablanca



**Casa Principal de la Finca**

**Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda**

**PERITO**

**Agosto de 2022**

## CONTENIDO

Capitulo	Tema	Pagina	
1.	Presentación	3	
2.	Ubicación	3	
3.	Características del Predio	4	
	3.1	Linderos del Predio de mayor extensión	4
	3.2	Linderos del Predio objeto de la Pertinencia	6
	3.3	Coordenadas Planas de la Finca Alto de las Animas Lote 2	7
	3.4	Ubicación de la Finca Alto de las Animas Lote 2 dentro del predio de mayor extensión	8
	3.5	Área de la Finca Alto de las Animas Lote 2	9
	3.6	Reglamentación Urbanística	9
	3.6.1	POT Floridablanca	9
	3.7	Estado en que se encuentra	10
	3.8	Mejoras	11
4.	Idoneidad del Valuador	12	
Anexos		Reseña Fotográfica	16-18
		Documentos de idoneidad del Perito	19-21
		Registro Abierto del Avaluador	22-26
		Predio de Mayor extensión	27
		Predio Lote 1 Zapamanga/Finca Alto de las Animas L2	28
		Finca Alto de las Animas Lote 2	29

## FINCA ALTO DE LAS ANIMAS LOTE 2

Hace parte del predio de mayor extensión denominado Lote 1 Zapamanga del municipio de Floridablanca

### 1. PRESENTACION

1.1 PROCESO:	<b>JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA</b> <b>Proceso Declarativo de Pertenencia</b> <b>Radicado: 2013-00027-01</b> <b>Demandante: José Antonio Bohórquez y José Hermes Rodríguez.</b> <b>Demandados: Jorge Hernando Guerra Moreno y Personas indeterminadas.</b>
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Inmueble Urbano
1.3 TIPO DE INFORME:	Dictamen Pericial
1.4 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Floridablanca (Santander)
1.5 BARRIO:	Al Norte del barrio Mirador de la Florida.
1.6 DIRECCION:	Finca Alto de las Animas Lote 2
1.7 DESTINACION ACTUAL:	Viviendas
1.8 FECHA DE VISITA:	Julio 27 de 2022

### 2. UBICACION

El inmueble objeto de la Pertenencia se encuentra ubicado al Norte del Barrio Miradores de la Florida colindando con la Quebrada Batatas, cuyo acceso se realiza tomando la Vía Antigua a Floridablanca, subiendo por la Calle 8 Vía a la Cumbre, desviando a la izquierda en la Virgen por la Carrera 45 hasta encontrar el Restaurante Mirador de Doña Ana, desvío a la derecha, continuando la vía hasta la zona de parqueadero del barrio Miradores de la Florida.



Zona urbana de Floridablanca y predio objeto del Proceso ●

### 3. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El predio objeto de la Pericia hace parte de un predio de mayor extensión denominado Lote 1 Zapamanga, con la tradición, identidad predial y área siguiente:

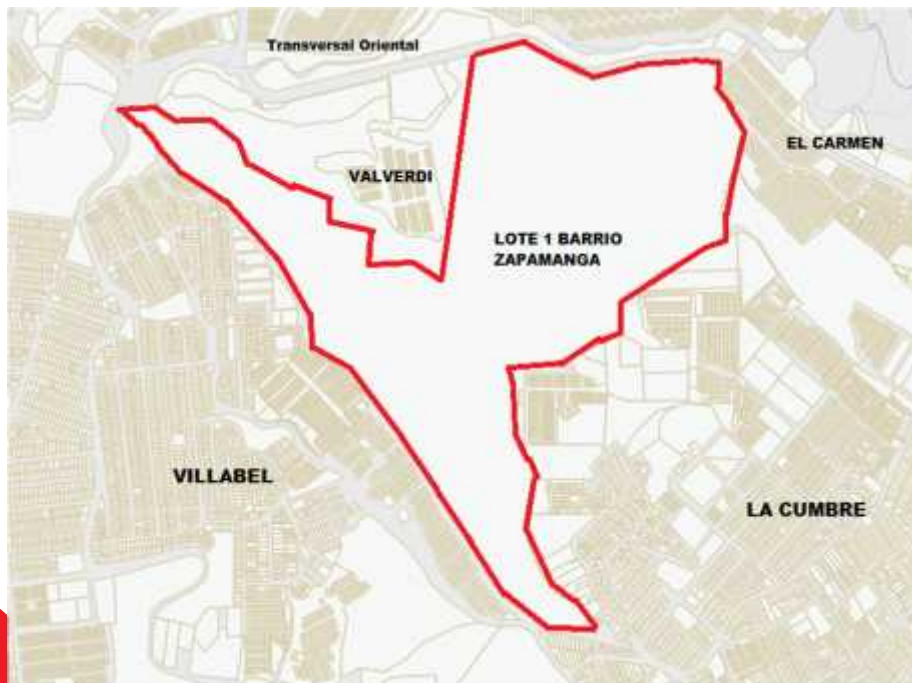
NOMBRE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION	Lote 1 Zapamanga
PROPIETARIO PREDIO DE MAYOR EXTENSION	Herederos determinados e indeterminados de Jorge Hernando Guerra Moreno
NOMBRE DEL PREDIO OBJETO PERTENENCIA	Finca Alto de las Animas Lote 2
BARRIO	Norte del Barrio Miradores de la Florida
MUNICIPIO	Floridablanca
MATRÍCULA INMOBILIARIA	300-213363 Oficina de Registro de Bucaramanga
ADQUISICION	Escritura Publica N°3379 del 13 de mayo de 1994, Notaria 3° de Bucaramanga
POSEEDOR ACTUAL DE LA FINCA PESCADERO	Miguel Martínez Osma y Nubia Amaya Guarguati
NÚMERO PREDIAL	01-02-0359-0001-000
AREA PREDIO DE MAYOR EXTENSION	511.652 m2 (Información IGAC)
AREA DEL PREDIO OBJETO PERTENENCIA	6.445 m2

#### 3.1 LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO LOTE 1 ZAPAMANGA \*

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



**Ubicación Satelital Predio de Mayor extensión Lote 1 Zapamanga**



**Predio de mayor extensión según Carta Catastral del IGAC**

**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**

SUR	Partiendo de la carretera antigua a Floridablanca en el Puente Caldas, sobre la quebrada Zapamanga, Punto L4 pasando por el Punto L5 subiendo por el antiguo camino de los Alteros, en dirección Suroriental hasta encontrar un carretable o callejuela que separa el predio de Jaime Ortiz Valdivivieso, Punto L6 del Plano, y siguiendo por este carretable, Punto L7, hasta el sitio denominad Pozo bravo o la Laguna, Punto L8, de aquí vuelve de para abajo por un zanjón donde nace la quebrada Patatas.
ORIENTE	Siguiendo por esta quebrada hasta encontrar la quebrada El Cucharal, punto L9 y comenzando por estas aguas arriba, hasta encontrar un vallado o surco de árboles y fique en dirección Norte hasta dar a un filito de barranco, punto L10 se bordea por este hasta encontrar unas antiguas tapias de tierra y siguiendo por estas hasta dar con la toma de agua que viene del trapiche de la Hacienda El Carmen, se sigue por esta toma aguas abajo hasta encontrar una peña grande en donde esta la bocatoma o represa de donde sale el agua para la Hacienda Zapamanga, hasta encontrar la quebrada del mismo nombre, Punto L11.
NORTE	Partiendo de este punto se sigue aguas abajo por la quebrada Zapamanga hasta el Punto L2, en longitud aproximada de 390 mts, de este punto se continua en dirección Norte-Sur en línea recta con linderos materializados en cerca de alambre en longitud de 559.86 mts, hasta encontrar la quebrada Batatas, Punto L3, de este punto se sigue aguas abajo por la quebrada Batatas, hasta encontrar el Punto L1 con una longitud de 824.55 mts, lugar de confluencia de las quebradas las Batatas y Zapamanga, continua por la quebrada Zapamanga aguas abajo en longitud de 40 mts hasta encontrar el puente Caldas, Punto L4 o sea el Punto de partida inicial para este predio N°1.

\*Los Linderos citados corresponden al Predio de mayor extensión sin excluir el área de Expropiación administrativa por parte de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.

**3.2 LINDEROS DEL PREDIO OBJETO DE LA PERTENENCIA –FINCA ALTO DE LAS ANIMAS LOTE 2 \***

NORTE	Del Punto 1 con coordenadas N1.275.083,58 E1.108.553,21 al Punto 2 con coordenadas N1.275.034,72 E1.108.621,42 en una extensión aproximada de 83.90 mts con la Quebrada Batatas.
ORIENTE	Del Punto 2 con coordenadas N1.275.034,72 E1.108.621,42 al Punto 5 con coordenadas N1.274.962,13 E1.108.609,23 pasando igualmente por los Puntos 3 y 4 en una longitud aproximada de 87.72 mts con el Predio de Mayor extensión o posesión de Néstor Díaz.
SUR	Del Punto 5 con coordenadas N1.274.962,13 E1.108.609,23 al Punto 6 con coordenadas N1.274.990,44 E1.108.584,96 en una longitud aproximada de 66.47 mts con Zona verde de parqueo aledaña a la vía y Urbanización Miradores de la Florida.
OCCIDENTE	Del Punto 6 coordenadas N1.274.990,44 E1.108.584,96 al Punto 1 con coordenadas N1.275.083,58 E1.108.553,21 pasando igualmente por los Puntos 7 y 8 en una extensión aproximada de 99.04 mts con el Predio de mayor extensión o posesión de Juan Pablo Delgado.

\*Estos linderos están tomados con base en el Levantamiento Topográfico con GPS Map 62cs de Luis Alfredo Duarte Rueda con Licencia Profesional 00-1519 CPNT en Julio de 2022.

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



**Finca Alto de las Animas Lote 2 (Plano Levantamiento Topográfico)**

**3.3 COORDENADAS PLANAS DE LA FINCA ALTO DE LAS ANIMAS LOTE 2**

PUNTO	NORTE	ESTE
1	1275083.58	1108553.21
2	1275034.72	1108621.42
3	1275014.78	1108616.49
4	1275016.67	1108609.23
5	1274962.13	1108584.96
6	1274990.44	1108524.81
7	1275019.10	1108534.50
8	1275018.61	1108536.02

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

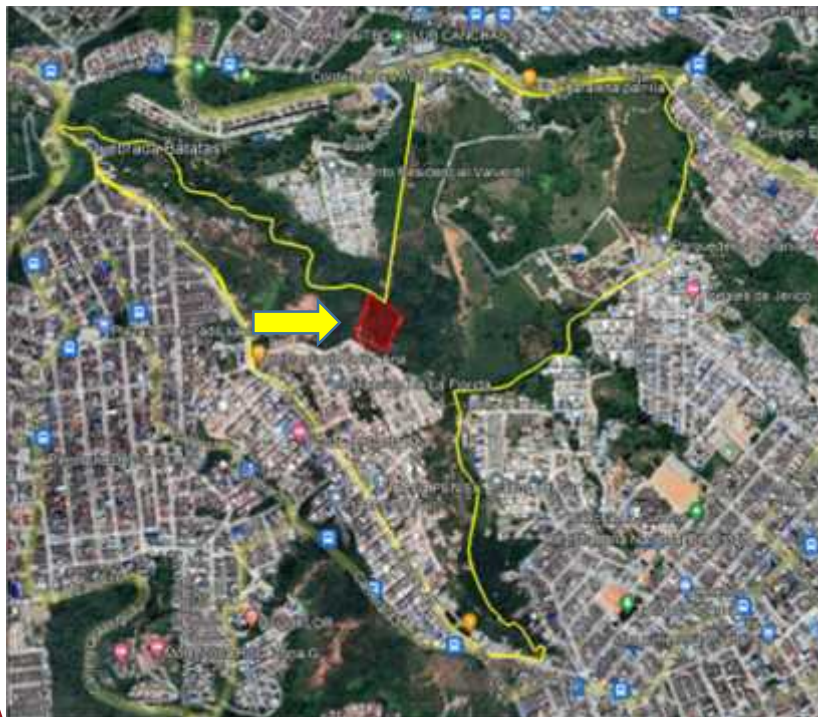


**LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA**  
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



Imagen Satelital Finca Alto de las Animas Lote 2

### 3.4 UBICACIÓN DE LA FINCA ALTO DE LAS ANIMAS LOTE 2 DENTRO DEL PREDIO ZAPAMANGA I



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 Finca Alto de las Animas Lote 2, predio objeto de la pertenencia se encuentra ubicado dentro del Predio de Mayor Extensión denominado Lote 1 Zapamanga.

### 3.5 AREA DE LA FINCA ALTO DE LAS ANIMAS LOTE 2

AREA : 6.445 m2	Según Levantamiento Topográfico de Luis Alfredo Duarte Rueda con Licencia Profesional 00-1519 CPNT en Julio de 2022 con una GPS Garmin GPSmap 62sc
-----------------	--

### 3.6 REGLAMENTACION URBANISTICA

#### 3.6.1 POT FLORIDABLANCA 2018

Área de Actividad en Suelo Urbano (Plano FU4 POT Floridablanca)



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

**Tratamientos Urbanísticos en Suelo Urbano (Plano FU6 POT Floridablanca)**



\* 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.

**SUELOS DE PROTECCION:** Los suelos de protección están constituidos por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de las clases de suelo urbano y de expansión urbana, que tienen restringida la posibilidad de ser urbanizado por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos; de acuerdo con la Legislación vigente y pueden hacer parte de la estructura ecológica principal, para lo cual se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección.

### 3.7 ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA

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

El inmueble se encuentra bordeando por el Norte con la quebrada Batatas y por el Sur con Via del Barrio Miradores de la Florida del municipio de Floridablanca. De la parte más alta al Sur a la parte baja (Norte) o sea la quebrada Batatas esta conformada por un talud de alta pendiente que ha sido terraceado o nivelado para construir viviendas y ramadas en la parte superior, la gran mayoría de ellas sin permiso y como es natural sin cumplir con las normas de sismo resistencia. También en esta sección se ubican aisladamente algunos frutales como limones, guanábanos, plátano, entre otros y arboles naturales de la región. El perito establecerá cada una de las mejoras y construcciones que se observó en la visita al predio objeto de la pertenencia. El predio tiene servicios de Energía prestado por la ESSA con su respectivo contador, servicios de agua potable por Pila Publica prestado por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga (AMB). La descarga de las aguas servidas las entrega a una tubería ubicada en la parte baja.

### 3.8 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

#### 3.8.1 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS SOBRE EL TALUD E INTERIOR DEL PREDIO

Tipo de Mejora	Area (m2)	Características	Ocupación/Calidad
Casa N°1	54.00 m2	Construcción de una planta en muro de ladrillo sin friso, teja galvanizada con vigas de madera, piso en mortero cemento, puerta metálica de acceso, ventanas metálicas sin vidrio. Corresponde a tres (3) alcobas, sala, comedor y cocina. No sismoresistente. En mal estado.	Demandantes
Baño anexo a la Casa N°1	2.6 m2	Muro en ladrillo sin friso, puerta metálica, sanitario, lavamanos sobre placa de concreto y ducha. No tiene enchapes y se encuentra con friso. A un costado se ubica un lavadero en concreto.	Demandantes
Ramada Conejeras	Global	Una serie de cajones en madera y teja de zinc con conejos y gallinas. Piso en tierra. Artesanal. Mal estado.	-
Galpón artesanal	10.23 m2	Al suroriente del predio con madera, malla eslabonada, piso en tierra y cubierta en teja de A.C. superpuesta. Mal estado.	-
		Construcción de una planta en muro de ladrillo sin friso, piso mortero cemento, teja galvanizada y madera. No sismoresistente. Mal estado. Corresponde a salacomedor, cocina, una habitación con divisiones, sala, baño con sanitario en obra	

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

Casa Principal	74.00 m2	negra, corredor lateral. Algunos muros interiores con friso y estuco. A un costado independiente, pero haciendo parte de la estructura se ubica una pieza de herramientas y un baño con sanitario y ducha parcialmente enchapado. También se encuentra una alcoba independiente de similares especificaciones.	Demandantes
Ramada (Casa Principal)	16.22 m2	Ramada en madera, tela verde, piso en tierra y cubierta en teja galvanizada. En mal estado.	-
Ramada (parte baja)	9.10 m2	Ramada en madera, tela verde, piso en mortero cemento y cubierta en teja galvanizada. En mal estado.	-

#### 4.0 IDONEIDAD DEL PERITO

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			
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			

**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**

	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

2º Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8º Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6º Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1º 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.
9º Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2º 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
9º Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1º Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2º 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
	Dte: Martha Graciela Salazar	

**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**

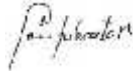
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3º Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1º Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertenencia
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	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. 3º Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1º 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. 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	Pertenencia
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. Jose 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
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.

**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

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)  
-Planos

**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

Finca Alto de las Animas Lote 2. Barrio Morador de Florida. Municipio de Floridablanca

**RESEÑA FOTOGRAFICA**  
Fecha Informe: Julio de 2022 (1)



Vía de acceso y a la izquierda lindero Sur del predio (Mirador de la Florida)



Esquina colindancia SW y entrada camino peatonal al predio



Colindancia Occidente del predio

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>Finca Alto de las Animas Lote 2. Barrio Morador de Florida. Municipio de Floridablanca</b>	<b>RESEÑA FOTOGRAFICA</b>
	<b>Fecha Informe: Julio de 2022 (2)</b>



**Colindancia Norte con la quebrada Batatas y Colindancia Oriente**



**Vista del predio y Casa Principal**



**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

**Ramada cerca a la casa Principal e interior de la Casa Principal**

<b>Finca Alto de las Animas Lote 2. Barrio Morador de Florida. Municipio de Floridablanca</b>	<b>RESEÑA FOTOGRAFICA</b> <b>Fecha Informe: Julio de 2022 (3)</b>
---	--



**Baño de la Casa Principal y Casa N°1**



**Baño exterior e interior de la Casa N°1**



**Ramada (Galpon) y Ramada (marranera) parte baja**

**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 4771 DE 1977

CONFIERE EL TITULO DE  
**INGENIERO CIVIL**

A

**Luis Alfredo Duarte Rueda**

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

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

**DIPLOMA**

EN LA CIUDAD DE SANTANDER DE BUENAVISTA, 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](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



PIN de Validación: #1530a7



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **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



PIN de Validación: afd04a7



**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:  
26 Ene 2021

Regimen:  
Regimen 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

Regimen:  
Regimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:  
26 Abr 2018

Regimen:  
Regimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:  
26 Ene 2021

Regimen:  
Regimen 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



PN de Validación: a#430x57



**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: af430a57



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: CALLE REAL CR. 53 INTERIOR 1 BLOQUE 2  
Teléfono: 3106770221  
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 Technicas  
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 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **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**

**af450aa7**

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 veintisiete (27) días del mes de Julio 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



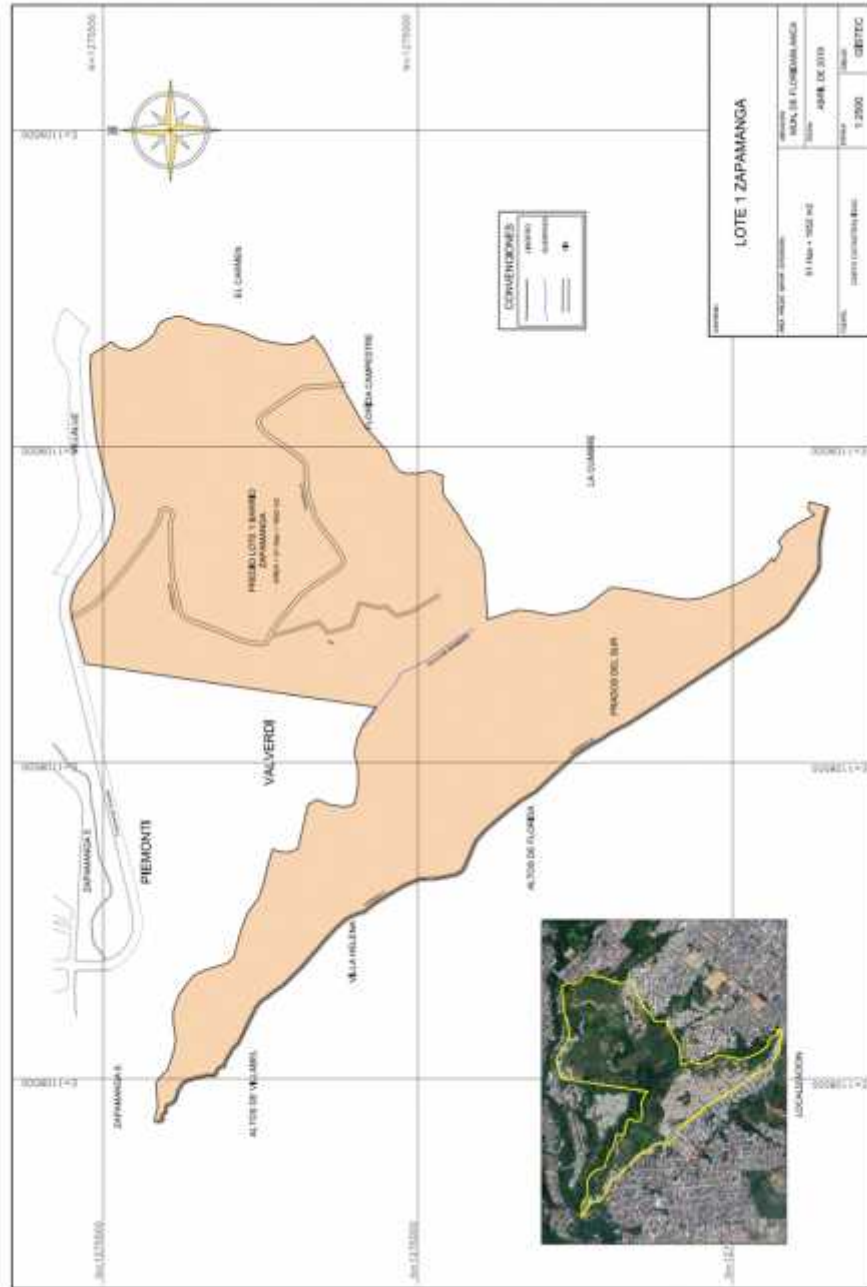
PN de Verificación: sH50ae7



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

# LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

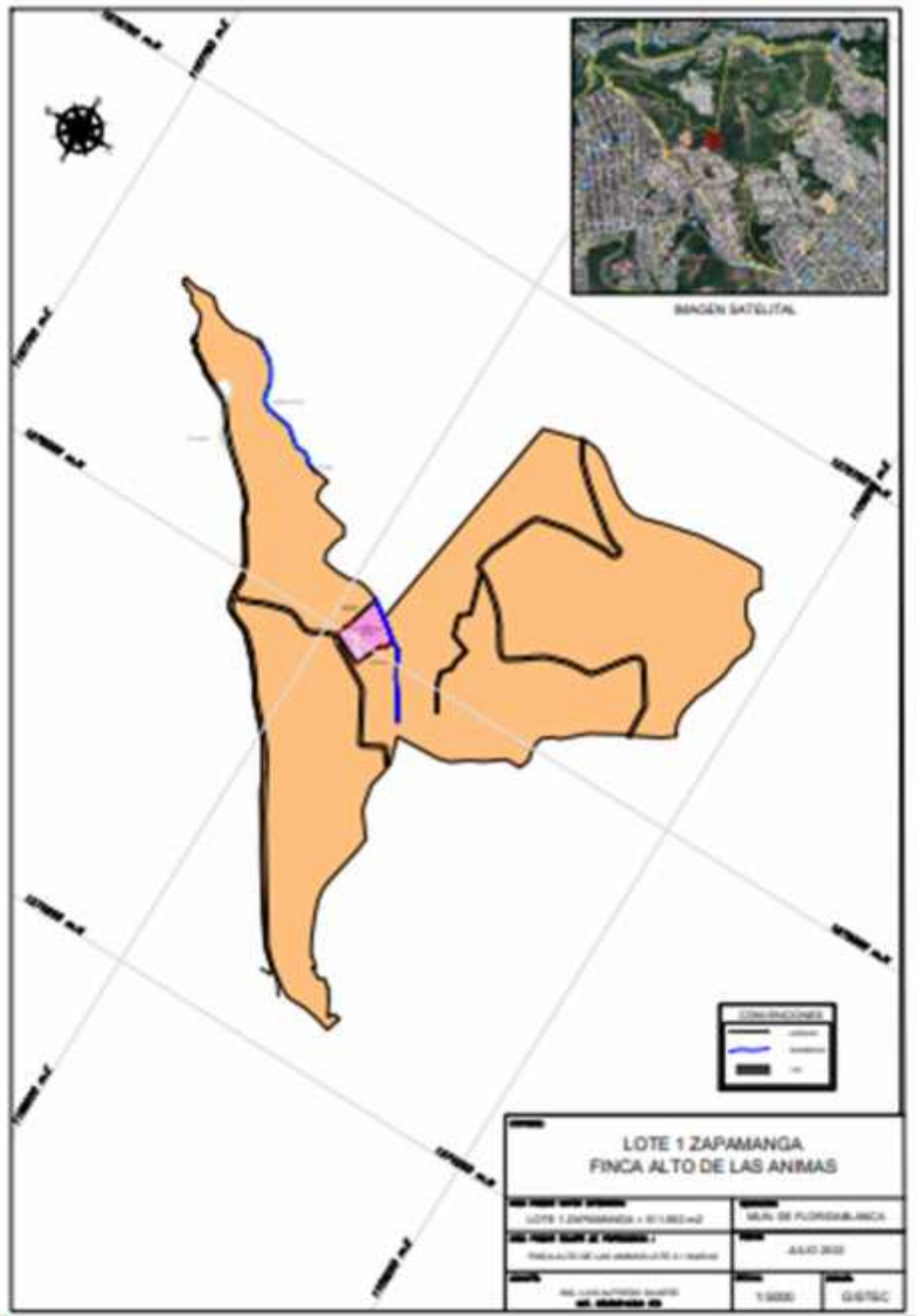
Ingeniero Civil – Tecnólogo Topógrafo - Administrador de Empresas  
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



## LOTE 1 ZAPAMANGA

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



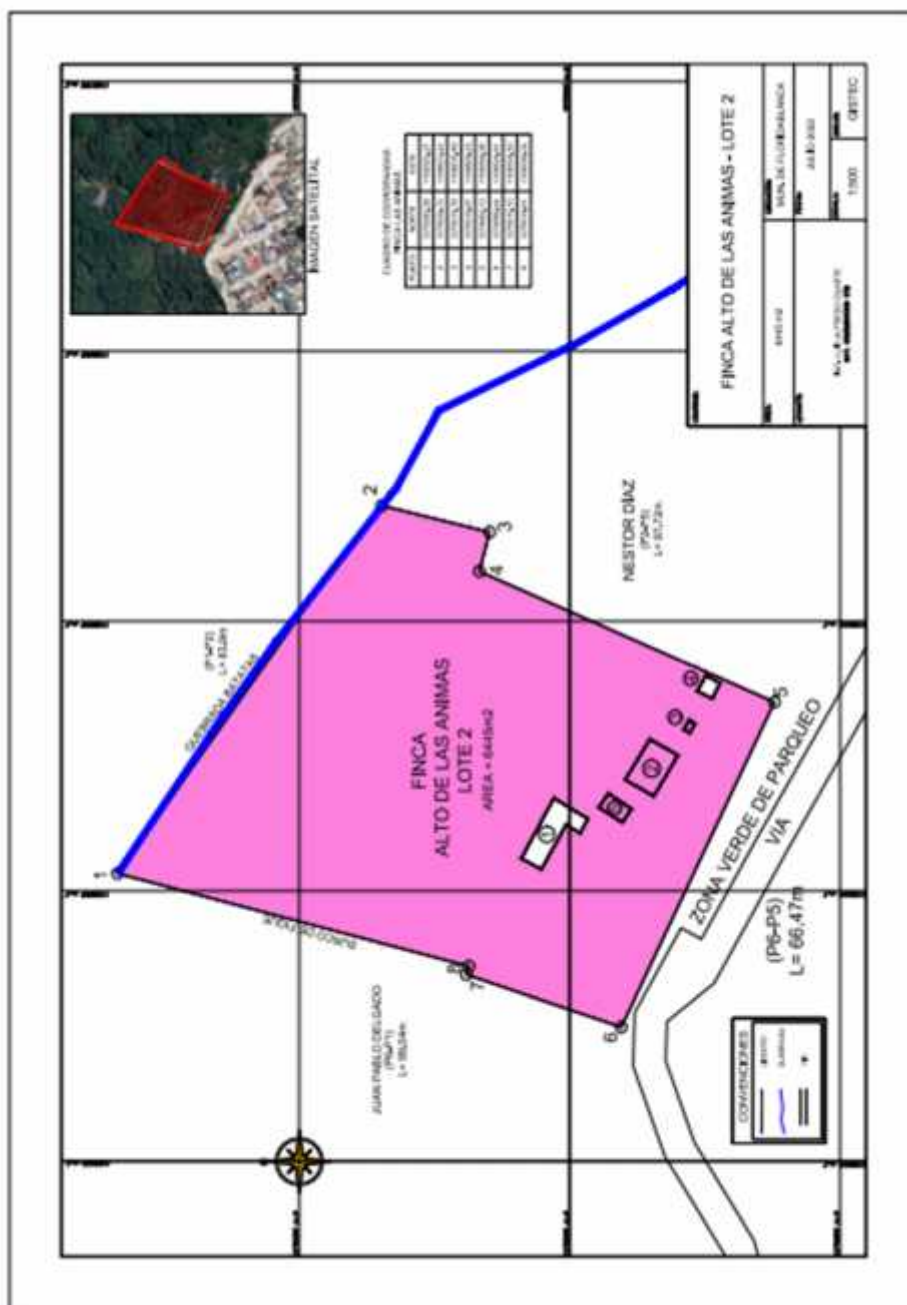
**LOTE 1 ZAPAMANGA / FINCA ALTO DE LAS ANIMAS LOTE 2**

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



FINCA ALTO DE LAS ANIMAS LOTE 2

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