AVALUO DE MEJORAS REALIZADAS

Calle 27 # 24A– 08

Barrio Malecón

Municipio Girón – Santander

Arq. SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS

RAA. AVAL-63490197

AVALUADOR

MARZO 2024

CONTENIDO

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	4
3.	INFORMACION GENERAL	4
4.	INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	5
5.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	6
6.	REGLAMENTACION URBANISTICA	7
7.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	8
8.	DESCRIPCION Y VALORACION DE MEJORAS	9
9.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	14
10.	VIGENCIA DEL AVALUO	15
11.	ANEXOS	16

1. RESUMEN.

AVALUO DE MEJORAS

Calle 27 # 24A – 08

Barrio El Malecón

Municipio Girón – Santander

COSTO DE REPOSICIÓN MEJORAS			
ITEM	OBRA	VALOR	
1	Local 1	$	6.743.490
2	Local 2	$	8.374.803
3	Cocina	$	7.581.930
4	Patio y Redes	$	9.293.351
VALOR TOTAL DE REPOSICION		$	31.993.574
VALOR DEPRESIADO POR FITTO Y CORVINI		$ 29.374.385	

SON: <u>VEINTINUEVE MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MLC.</u>

Arq. SANDRAXIMENA RODRIGUEZ ROJAS

RAA. AVAL-63490197

2. OBJETO DEL AVALUO.

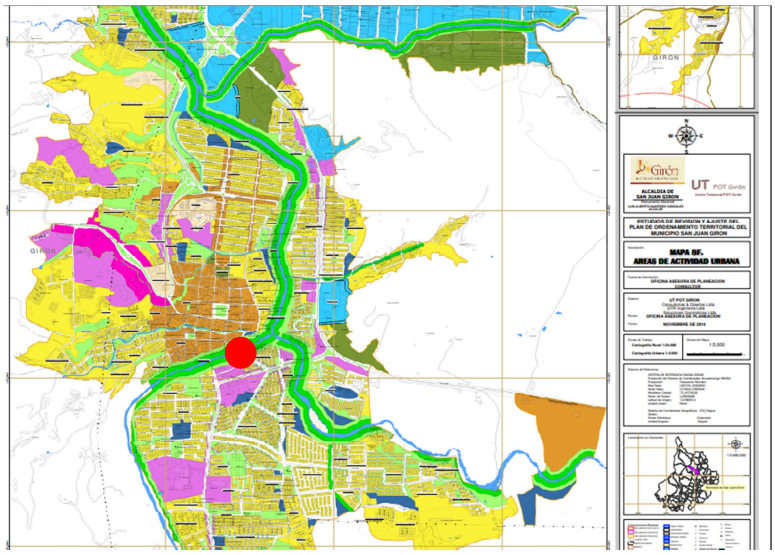
CALCULAR EL VALOR DE LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL SEÑOR HERNANDO RUEDA DIAZ PARA PROCESO JUDICIAL:

Esta valuación se hace sobre la base o Guía del valor de Análisis de Precios Unitarios tomados de la Revista CONSTRUDATA de LEGIS, Edición 209 (febrero de 2022) y Cartilla de Costos GUAFA N°0113 debidamente actualizados.

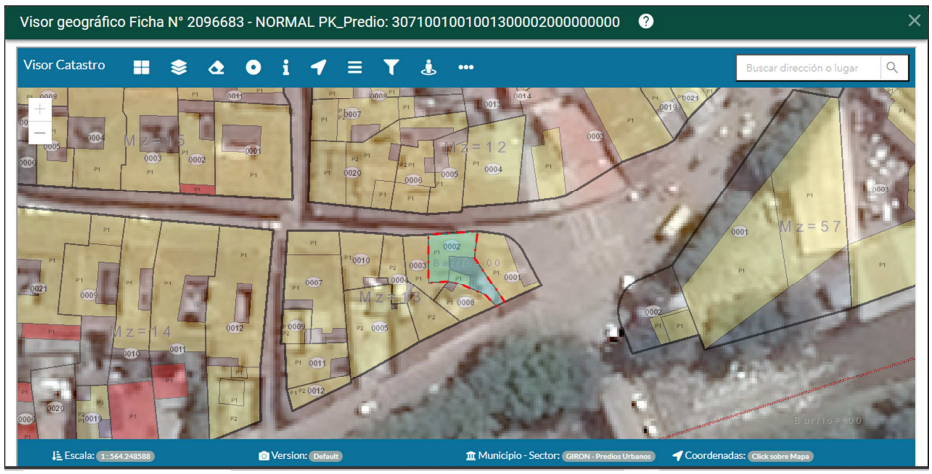
3. INFORMACION GENERAL.

TIPO DE MEJORA:	Remodelación.
TIPO DE AVALUO:	Comercial.
PROPIETARIOS:	HERNANDO RUEDA DÍAZ Y OTROS.
POSESION:	HERNADO RUEDA DIAZ
SOLICITANTE:	JUZGADO
MUNICIPIO:	Girón.
BARRIO:	El Malecón.
ESTRATO:	Sin información.
DIRECCION:	Calle 27 N°24A-08 / Calle 28 N°24A-15.
FORMA:	Irregular.
FECHA DE LA VISITA:	Febrero 26 de 2024.
FECHA DEL INFORME:	Marzo 10 de 2024.
USO ACTUAL:	Mixta (Vivienda – Comercio).
METODO VALUATORIO:	Costo de Reposición.

4. INFORMACION GENERAL DEL PREDIO.



Fuente POT Girón: Ubicación del Predio



Fuente Catastro AMB.: Ubicación Manzana

4.1. Folio Matricula inmobiliaria: 300-83598
4.2. Número Predial: 68307010100000013000200000000
4.3. Área del Lote (AMB): 122 M².
4.4. Área construida (AMB): 90 M².

4.5. Área Medida: 120 M².
4.6. Área Construida Medida 118 M².
4.7. Propietarios: Rueda de Rey Marina, Rueda Díaz Juan, Rueda Díaz María Lourdes, Rueda Díaz Angela, Rueda Díaz Elba, Rueda Díaz Patricia, Rueda Díaz Blanca, Rueda Díaz Hernando, Rueda Díaz Benjamín, Rueda Díaz Amelia y Rueda Díaz Álvaro.

4.8. Linderos:

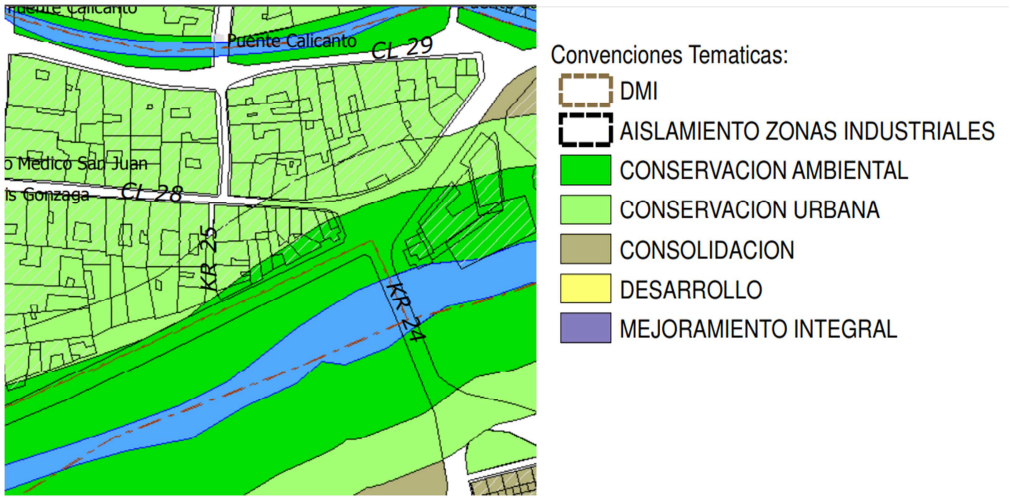
Norte	En longitud aproximada de 10,80 metros con la calle 28 vía pública.
Oriente	En longitud aproximada de 12,78MCallejuela al medio en línea de con propiedad de Ana Asunción Rueda de García.
Sur	En longitud aproximada de 2,17M con la calle 27 vía pública.
Occidente	En longitud aproximada de 9,13M con propiedad de Humberto Rueda.

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURICA DEL PREDIO.

5.1. Título de Adquisición: ESCRITURA PÚBLICA Nº804 DE 14/05/2009 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON.
5.2. Folio Matricula inmobiliaria: 300-83598.
5.3. Número Predial: 68307010100000013000200000000

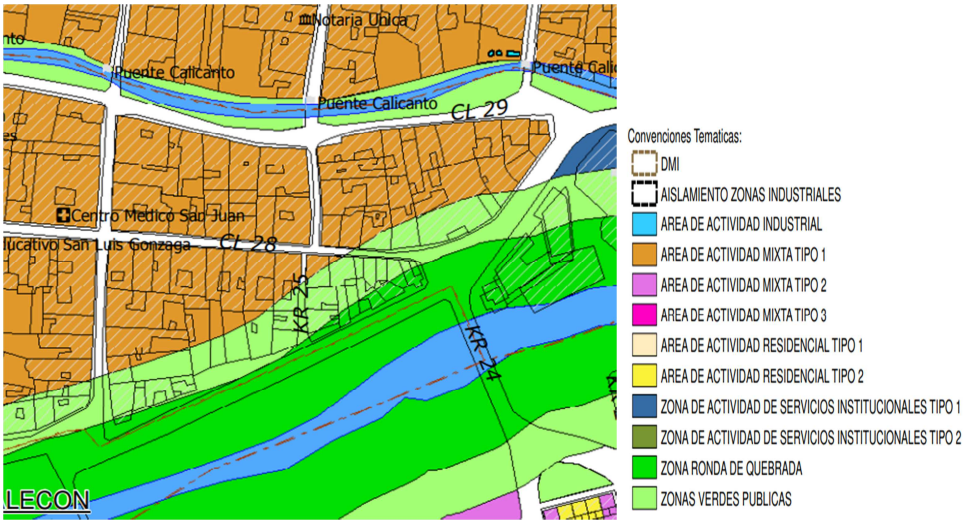
6. REGLAMENTECION URBANISTICA.

6.1. Tratamiento Urbanístico.



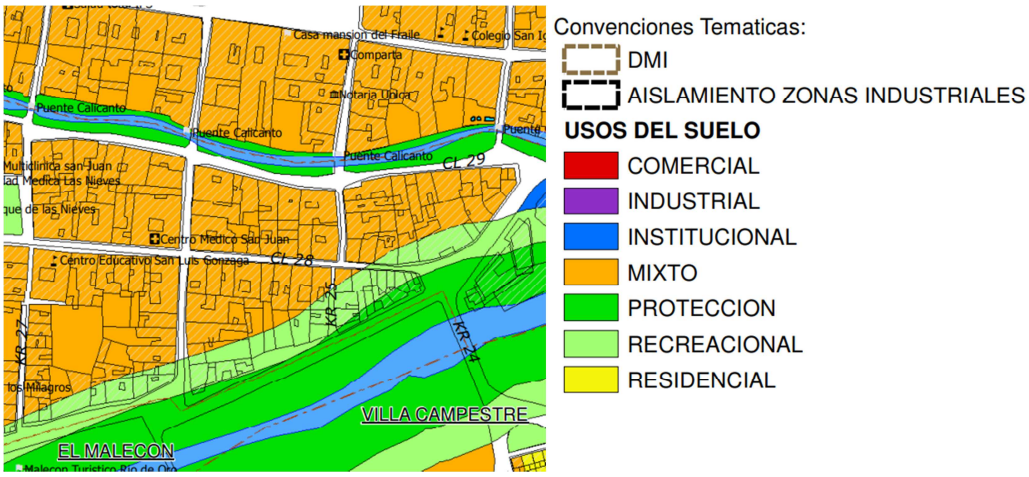
Fuente POT Girón: Tratamiento de Conservación Urbana.

6.2. Área de actividad.



Fuente POT Girón: Zonas Verdes Públicas.

6.3. USOS DEL SUELO URBANO.



Fuente POT Girón: Uso Recreacional

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

7.1. INMUEBLE:

Se trata de una construcción de un piso, construcción tradicional en tapia pisada, cubierta en teja de barro sobre caña brava, piso en tablón de Gress, Cemento y cerámica, el predio presenta remodelaciones y adecuaciones realizadas por el señor HERNANDO RUEDA DIAZ.

7.2. MEJORAS.

El señor Hernando Rueda Díaz manifestó que las mejoras y adecuaciones se realizaron en el lapso de los últimos 10 años. Las dependencias objeto de ellas fueron los dos locales, la cocina y un patio.

8. DESCRIPCION Y VALORACIÓN DE LAS MEJORAS.

8.1. Local 1

Piso	Baño	Baño y repisa
Friso y Dintel	**Repiza y Red Eléctrica**	**Cielo Raso**

Las obras realizadas en el Local 1 comprenden el cambio de piso (cerámica), Arreglo del dintel de la puerta, el cambio de las redes Eléctrica, hidráulica y sanitaria, el friso, estuco y pintura de los muros, la impermeabilización de la cubierta, la instalación del cielo raso en PVC y construcción e instalación de baño.

LOCAL 1					
ITEM	**OBRA**	**UNID.**	**CANT.**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR**
1	Suministro e instalación Mampostería baño	M²	2,52	$ 121.819	$ 306.984
2	Pañete impermeabilizado	M²	2,52	$ 46.131	$ 116.250
3	Suministro e instalación Enchape baño	M²	2,52	$ 65.347	$ 164.674
4	Punto de lavamanos	Uni	1	$ 28.982	$ 28.982
5	Punto de sanitario	Uni	1	$ 27.327	$ 27.327
6	Tubería PVC 1/2"	M²	1,5	$ 12.022	$ 18.033
7	Te PVC 1/2"	Uni	2	$ 5.832	$ 11.664
8	Codo PVC 1/2"	Uni	1	$ 5.832	$ 5.832
9	Salida sanitaria Lavamanos 2"	M	0,5	$ 80.890	$ 40.445
10	Salida sanitaria inodoro 4"	M	0,5	$ 19.746	$ 9.873
11	Alistado de piso impermeabilizado	M²	1	$ 37.361	$ 37.361
12	Combo Inodoro sanitario con grifería	Uni	1	$ 451.900	$ 451.900
13	Puerta aluminio y acrílico (0,55X1,90)	Uni	1	$ 205.726	$ 205.726
14	Pañete muro liso	M²	49,5	$ 30.359	$ 1.502.771
15	Estuco y vinilo 3 manos	M²	49,5	$ 29.843	$ 1.477.229
16	Piso en cerámica	M²	19	$ 41.400	$ 786.000
17	Suministro e instalación Dintel de madera (1,80X0,30) en Sapan	ML	1,8	$ 157.239	$ 283.030
18	Suministro e instalación cielo raso en PVC.	M²	19	$ 66.811	$ 1.269.409
VALOR TOTAL					**$ 6.743.490**

8.2. Local 2

Cubierta	Baño	Red Eléctrica
Piso	**Dintel y Hoja de la Puerta**	**Friso y estuco**

Las obras realizadas en el Local 2 comprenden el cambio de piso (cerámica), Arreglo del dintel de la puerta e instalación y suministro de un abra de la puerta, el cambio de las redes Eléctrica, hidráulica y sanitaria, el friso de los muros, reconstrucción e impermeabilización de la cubierta y construcción e instalación y suministro de baño.

LOCAL 2					
ITEM	**OBRA**	**UNID.**	**CANT.**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR**
1	Suministro e instalación Mampostería baño	M²	1,45	$ 121.819	$ 176.637
2	Pañete impermeabilizado	M²	1,45	$ 46.131	$ 66.889
3	Suministro e instalación Enchape baño	M²	1,45	$ 65.347	$ 94.753
4	Punto de lavamanos	Uni	1	$ 28.982	$ 28.982
5	Punto de sanitario	Uni	1	$ 27.327	$ 27.327
6	Tubería PVC 1/2"	M²	1,5	$ 12.022	$ 18.033
7	Te PVC 1/2"	Uni	2	$ 5.832	$ 11.664
8	Codo PVC 1/2"	Uni	1	$ 5.832	$ 5.832
9	Salida sanitaria Lavamanos 2"	M	0,5	$ 80.890	$ 40.445
10	Salida sanitaria inodoro 4"	M	0,5	$ 19.746	$ 9.873
11	Alistado de piso impermeabilizado	M²	1	$ 37.361	$ 37.361
12	Combo Inodoro sanitario con grifería	Uni	1	$ 451.900	$ 451.900
13	Puerta aluminio y acrílico (0,55X1,90)	Uni	0,5	$ 205.726	$ 102.863
14	Pañete muro liso	M²	49,5	$ 30.359	$ 1.502.771
15	Estuco y vinilo 3 manos	M²	49,5	$ 29.843	$ 1.477.229
16	Piso en cerámica	M²	20,5	$ 41.400	$ 848.700

17	Suministro e instalación Dintel de madera (1,80X0,30) en sapan	ML	2	$ 157.239	$ 314.478
9	Demolición ampliación puerta	M²	1	$ 86.081	$ 86.081
	Mono capa manto asfaltico	M²	49,54	$ 57.900	$ 2.868.366
13	Suministro e instalación hoja puerta en madera	Uni	1	$ 204.619	$ 204.619
VALOR TOTAL					**$ 8.374.803**

8.3. Cocina.

Mesón	Alacena	Piso
Cubierta	**Friso**	**Muro**

Las obras realizadas en la Cocina comprenden el cambio de piso (cerámica), Suministro e instalación del mesón y enchape, Construcción y enchape de Alacena, el cambio de las redes Eléctrica, hidráulica y sanitaria, el friso de los muros, reconstrucción e impermeabilización de la cubierta.

COCINA					
ITEM	**OBRA**	**UNI.**	**CANT.**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR**
1	Demolición techo	M²	9,5	$ 26.419	$ 250.981
2	Demolición mesón	M²	1,1	$ 114.421	$ 125.863
3	Suministro e instalación Teja de barro natural	M²	9,5	$ 62.032	$ 589.304
4	Suministro e instalación entramado teja de barro	M²	9,5	$ 45.083	$ 428.289
5	Estructura en madera teja de barro	M²	9,5	$ 90.143	$ 856.359
6	Mono capa manto asfaltico	M²	9,5	$ 57.900	$ 550.050
7	Mampostería Cuchilla	M²	2,9	$ 46.246	$ 134.113
8	Mampostería mesón	M²	1	$ 46.246	$ 46.246
9	Suministro e instalación Enchape alacena	M²	4,67	$ 65.347	$ 305.170
11	Suministro e instalación piso cerámica	M²	8,5	$ 41.400	$ 351.900

12	Placa en concreto 10 cm. Malla electrosoldada	M²	0,9	$ 126.786	$ 2.408.934
13	Pañete liso muro	M²	19	$ 30.359	$ 576.821
14	Cocina 1,8 M. + mesón acero + 4 fogones gas		1	$ 957.900	$ 957.900
VALOR TOTAL					**$ 7.581.929,60**

8.4. PATIO Y CONTADORES

Cubierta	Puerta Metálica	Medidor luz
Medidor del Acueducto		

Las obras realizadas en el Patio comprenden el relleno suministro e instalación de piso en cemento, alza de las cuchilla, instalación y suministro de una puerta metálica, Instalación y suministro de cubierta en fibrocemento sobre correas metálica, cambio de contadores del Acueducto y la Electricidad.

OBRAS PATIO					
ITEM	**OBRA**	**UNI.**	**CANT.**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR**
1	Relleno recebo	M³	3,96	$ 67.327	$ 266.616
2	Concreto corriente grava común 2000 PSI	M³	1,73	$ 375.273	$ 649.222
3	Estructura metálica para teja de fibrocemento	M	34	$ 30.312	$ 1.030.608
4	Teja fibrocemento	M²	22	$ 41.611	$ 915.442
5	Puerta metálica	Uni	1	$ 432.374	$ 432.374
6	Reja metálica	Uni	1	$ 100.000	$ 100.000
VALOR TOTAL					**$ 3.394.262**

REDES					
ITEM	OBRA	UNI.	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR
1	Eléctrica	Global	1	$ 4.211.566	$ 4.211.566
2	Hidráulica	Global	1	$ 85.000	$ 85.000
3	Sanitaría	Global	1	$ 502.523	$ 502.523
4	Contador Eléctrico	Uni	1	$ 700.000	$ 700.000
5	Contador acueducto	Uni	1	$ 400.000	$ 400.000
VALOR TOTAL					$ 5.899.089

8.5. VALOR MEJORAS.

COSTO DE REPOSICIÓN MEJORAS		
ITEM	OBRA	VALOR
1	Local 1	$ 6.743.490
2	Local 2	$ 8.374.803
3	Cocina	$ 7.581.930
4	Patio y Redes	$ 9.293.351
VALOR TOTAL DE REPOSICION		$ 31.993.574

8.6. VALOR DE LAS MEJORAS SEGÚN FITTO Y CORVINI

El señor HERNANDO RUEDA DIAZ manifestó que las mejoras se realizaron durante los últimos 10 años, pero no recuerda las fechas precisas por lo que para efectos de los cálculos de la depreciación se tomo la edad de diez años.

DEPRECIACION VIVIENDA (FITTO Y CONVINNI)						
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO
10	70	14%	1,5	8,19%	$ 31.993.574	$ 2.619.189
				VALOR FINAL		$ 29.374.385

VALOR MEJORAS $29.374.385

SON: VEINTINUEVE MILLONES TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MLC.

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:

Vc= {Ct-D}+Vt

En donde:

Vc = Valor Comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = 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.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”.
- Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. “Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal”.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.

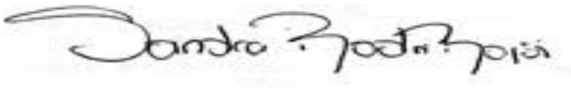
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de avaluo.

10. VIGENCIA DE 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.



Arq. SANDRAXIMENA RODRIGUEZ ROJAS

C.C. 63490197

MP. A08051998-63490197

RAA. AVAL-63490197

11. ANEXOS

CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.490.197 expedida en ciudad de Bucaramanga, identificado con el registro abierto avaluadores AVAL-63490197 expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del experticio técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
   Dirección: CALLE 63A #1-75 TORRE E APTO. 302 C.R. LOS SAUCES
   Departamento: SANTANDER
   Número de teléfono: 6076942635
   Celular: 3105802882
   Correo electrónico: inarqconstructores@hotmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Arquitecto. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA.
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
NINGUNA.	

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Juzgado Primero Civil Municipal de Girón	*2017-00527*	Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Demandado: VALERIO HERRERA URIBE	*Avalúo Embargo Hipotecario*
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de la ciudad de Bucaramanga	68001-31-03-2020-000184-01	Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Demandado: ANA FRANCISCA GARCIA GOMEZ	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro - Santander	*2018-00124*	Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Demandado: EDGARDO BARROS MORENO	*Avalúo Embargo Hipotecario.*

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga	*2013-00354*	Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Demandado: ALBERTO BLANCO LEON	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Segundo de Ejecución Civil del Circuito Origen o Proveniente del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga	*2015-00505*	Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Demandado: JOSE DAVID RAMON	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Surata	*2021-00036*	Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Demandado: GUSTAVO MARTINEZ CHAPETA	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Promiscuo Municipal de Betulia - Santander	*2019-000018*	Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Demandado: SANDRA MONSALVE	*Avalúo Embargo Hipotecario.*

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Juzgado Primero Civil Municipal de Girón	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de la ciudad de Bucaramanga	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro - Santander	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro - Santander	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Surata	*Avalúo Embargo Hipotecario.*
Juzgado Promiscuo Municipal de Betulia - Santander	*Avalúo Embargo Hipotecario.*

7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO ____X___

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO ___X___

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO ___X___

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO _____

5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO ___X___

6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO ___X___

7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO __X____

8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO ___X___

9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO ___X___

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO ___X___

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO ___X___

8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de COMPARACION O DE MERCADO _____ que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

9. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del expertico, esto es, fijar su valor comercial.

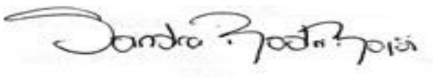
10. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:

- Certificado de tradición
- Escritura pública

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA Y DIPLOMAS

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,



SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS
C.C. No 63.490.197 de Bucaramanga
RAA AVAL-63490197 expedida por ANA

COLOMBIA
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 63.490.197
RODRIGUEZ ROJAS
APELLIDOS
SANDRA XIMENA
NOMBRES
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 19-JUL-1973
BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.50
ESTATURA
B+
G.S. RH
F
SEXO
09-MAR-1992 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-2700100-00125609-F-0063490197-20081106
0005409469A 1
6870006575

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES
Arquitecta
SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS
C.C. 63.490.197 de Bucaramanga
Universidad Autónoma del Caribe
Matrícula Profesional
A08051998-63490197
Fecha de Expedición
27/11/1998

PIN de Validación: b2100a5f

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63490197, 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-63490197.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS 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: **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** | 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 de inscripción: **26 Abr 2018** | Regimen: **Régimen Académico**

PIN de Validación: b2100a5f

https://www.raa.org.co

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	Regimen
26 Abr 2018	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CLL. 63A # 1-75 T-F APTO 103
Teléfono: 3105802882
Correo Electrónico: inarqconstructores@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles e Inmuebles Urbanos Rurales Y Especiales - Institución Tecni - Incas.
Arquitecto - La Universidad Autónoma del Caribe.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63490197

El(la) señor(a) SANDRA XIMENA RODRIGUEZ ROJAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 2 de 3

PIN de Validación: b2100a5f

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

b2100a5f

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3