



Al contestar cite el No. 2022-06-003289

Tipo: Salida Fecha: 25/05/2022 07:31:59 AM
Trámite: 17014 - PRESENTACION Y TRASLADO DE DE CREDITOS
Sociedad: 900070744 - CONSTRUCCIÓN DE IN Exp. 90315
Remitente: 640 - INTENDENCIA REGIONAL DE BUCARAMANGA
Destino: 6401 - ARCHIVO BUCARAMANGA
Folios: 1 Anexos: NO
Tipo Documental: TRASLADO Consecutivo: 640-000082

TRASLADO

Del **INVENTARIO DE ACTIVOS VALORADOS** presentado por GERMAN ROBERTO FRANCO TRUJILLO, en calidad de liquidador de la sociedad denomina **CONSTRUCCION DE INVERSIONES URBANAS EN LIQUIDACION JUDICIAL**, mediante escrito radicado en esta Intendencia Regional bajo el No. 2022-01-163252 del 25 de marzo de 2022, **CÓRRASE TRASLADO** por el término de diez (10) días hábiles, de conformidad con lo ordenado en el artículo 48 inciso final de la Ley 1116 de 2006.

SE FIJA HOY: 25 DE MAYO DE 2022

COMIENZA A CORRER: 26 DE MAYO DE 2022.

VENCE: 9 DE JUNIO DE 2022

Se advierte que el escrito contentivo del antedicho inventario, queda a disposición de los interesados en la secretaria de la Intendencia Regional Bucaramanga y conforme a lo establecido en el Decreto 491 de 2020 y a la Resolución 100-001101 de 2020, así como en la baranda virtual de la Superintendencia de Sociedades en su página web institucional (www.supersociedades.gov.co)





LUZ HELENA RUEDA TOLOZA

Secretaría Administrativa y Judicial Intendencia Regional Bucaramanga

NIT. 900070744
C.D: 640
C.F: L/5076
TRD: Actuaciones
RAD: 2022-01-163252

Bucaramanga, 20 de mayo de 2022

Doctor
JOHANN ALFREDO MANRIQUE GARCIA
Intendente Regional Bucaramanga
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
webmaster@supersociedades.gov.co

	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES INTENDENCIA BUCARAMANGA
	Al contestar cite: 2022-06-003233
Fecha: 20/05/2022 16:10:42 Remite: 13245800 - GERMAN ROBERTO FRANCO TRUJILLO	Folios: 99

Ref.: CONSTRUCCIÓN DE INVERSIONES URBANAS S.A.S EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL – NIT. 900.070.744-5

Asunto.: PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DETERMINACIÓN DE DERECHOS DE VOTO POR CADA ACREEDOR E INVENTARIO VALORADO DE BIENES DE PROPIEDAD DEL DEUDOR

Respuesta.: Al Radicado No. 2022-06-002989 de fecha doce (12) de mayo de 2022

GERMAN ROBERTO FRANCO TRUJILLO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.245.800, en mi condición de **LIQUIDADOR** de la Sociedad de la referencia y respuesta a lo ordenado por el despacho en la parte resolutive del Auto No. 640-000840 con radicado de la respuesta, allego la siguiente información:

- Proyecto de calificación y graduación de créditos (ver folios del 1 al 36).
- Proyecto de determinación de derechos de voto por cada acreedor (ver folios del 37 al 87).
- Inventario valorado de bienes de propiedad del deudor (ver folios del 88 al 90).

Una vez estudiado el expediente a través de la sección Baranda Virtual de la página web de la Superintendencia de Sociedades, se procedió a reconocer dentro de los mencionados proyectos, los siguientes contratos de cesión de derechos de crédito:

CEDENTE	CESIONARIO	RADICADO	CLASE DE ACREENCIA
EDINSON VARGAS GUZMAN	LUIS ALFONSO BUITRAGO VÁSQUEZ	Rad. 2022-01-297606 de 23/04/2022	LABORAL
GLADYS CECILIA PEREZ CASTILLA	LUIS ALFONSO BUITRAGO VÁSQUEZ	Rad. 2022-01-297606 de 23/04/2022	LABORAL
TANIA ELVIRA GOMEZ CHAMORRO - MARIO NOVA BARBOSA	LUIS CARLOS MONSALVE CABALLERO (50%) Y ANGIE CAROLINA ESTUPIÑAN CALDERON (50%)	Rad. 2022-01-110196 de 02/03/2022	PRENDARIA

EDINSON VARGAS GUZMAN	JAMIER AUGUSTO BUITRAGO REY	Rad. 2022-01-300934 de 25/04/2022	PROVEEDOR
EDINSON VARGAS GUZMAN	LUIS ALFONSO BUITRAGO VÁSQUEZ	Rad. 2022-01-297512 de 23/04/2022	QUIROGRAFARIA
GLADYS CECILIA PEREZ CASTILLA	LUIS ALFONSO BUITRAGO VÁSQUEZ	Rad. 2022-01-297577 de 23/04/2022	QUIROGRAFARIA

Así mismo procedí a reconocer los siguientes contratos de cesión de derechos de crédito que fueron allegados al suscrito y que procedo a poner en conocimiento del despacho en documentos anexos (ver folios del 91 al 99):

CEDENTE	CESIONARIO	CLASE DE ACREENCIA
THEKCA INGENIERIA S.A	PREDIAL VAS S.A.S CONSULTORES ESPECIALIZADOS	PRENDARIA
CARLOS MAURICIO BRIÑEZ ACEVEDO	MAICITO S.A	PRENDARIA

En cuanto a la acreencia solicitada por el acreedor **U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN**, procedí a reconocer la misma como acreencia legalmente postergada por su condición de extemporánea, por haberse presentado fuera del tiempo permitido por Ley.

En cuanto al inventario valorado de bienes, se procedió a reconocer dentro del mismo, los bienes inmuebles pendiente única y exclusivamente de escrituración, dado que, en los respectivos certificados de tradición expedidos por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bucaramanga, todavía figuran como propiedad de la sociedad concursada. Los bienes inmuebles disponibles para la venta y que no se encuentran prometidos en venta, se procedió a realizar los respectivos avalúos técnicos especializados y que obran en el expediente con Radicado No. 2022-01-163252 de fecha veinticinco (25) de marzo de 2022.

Atentamente,


GERMAN ROBERTO FRANCO TRUJILLO
 C.C. 13.245.800 de Cúcuta
 Liquidador de Construcción de Inversiones Urbanas S.A.S en Liquidación Judicial

CONSTRUCCIÓN DE INVERSIONES URBANAS S.A.S EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

NIT. 900.070.744-5

INVENTARIO DE ACTIVOS

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

CLIENTES NACIONALES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO DOCUMENTO	No. DOCUMENTO	VALOR
ASFALTART S.A.S	800164580-6	KM. 5 ANILLO VIAL, SENTIDO GIRÓN-FLORIDABLANCA	F/BLANCA	COMPROBANTE	544	13.604.753
KMJ & ASOCIADOS SAS - BURBANO & RESTREPO S.A.S.	901163166-1	CR 38 48-140 APTO 402	B/MANGA	COMPROBANTE	952	4.988.322
CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTRIZ TECNOLL LA 9 S.A.S.	901091901-9	AV. QUEBRADA SECA 11 48	B/MANGA	COMPROBANTE	705	265.007
CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTRIZ TECNOLL LA 9 S.A.S.	901091901-9	AV. QUEBRADA SECA 11 49	B/MANGA	COMPROBANTE	0704 AJ	590.827
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-284	B/MANGA	COMPROBANTE	409	607.785
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-285	B/MANGA	COMPROBANTE	431	842.192
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-286	B/MANGA	COMPROBANTE	432	317.808
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-287	B/MANGA	COMPROBANTE	497	338.222
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-288	B/MANGA	COMPROBANTE	498	13.718
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-289	B/MANGA	COMPROBANTE	499	21.301
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-290	B/MANGA	COMPROBANTE	521	348.817
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-291	B/MANGA	COMPROBANTE	837	510.244
CONSTRUCTORA MAKONS	900630318-4	CR 29A 34A-292	B/MANGA	COMPROBANTE	S/D	-86.167
ECOINTELIGENTE S.A.S	900663976-2	CL 28 11-49	B/MANGA	COMPROBANTE	695	2.308.100
EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB PROPIEDAD HORIZONTAL	901206436-1	CL 51 23-45	B/MANGA	COMPROBANTE	886	42.705.323
GOYENECHÉ & ASOCIADOS S.A.S.	900702702-1	CL 34 27-63	B/MANGA	COMPROBANTE	67	6.673.803
GOYENECHÉ & ASOCIADOS S.A.S.	900702702-1	CL 34 27-64	B/MANGA	COMPROBANTE	70	177.072
GOYENECHÉ & ASOCIADOS S.A.S.	900702702-1	CL 34 27-65	B/MANGA	COMPROBANTE	71	60.000
INCISAM INGENIERIA S.A.S	901036514-8	CL 151 A 22 40 BRR TARRAGONA	F/BLANCA	COMPROBANTE	339	1.691.678
INCISAM INGENIERIA S.A.S	901036514-8	CL 151 A 22 40 BRR TARRAGONA	F/BLANCA	COMPROBANTE	340	1.825.131
INTERRA CONSTRUCCIONES SAS	901038472-6	CL 147 22-189 CASA28	F/BLANCA	COMPROBANTE	469	549.445
INTERRA CONSTRUCCIONES SAS	901038472-6	CL 147 22-189 CASA28	F/BLANCA	COMPROBANTE	583	2.986.900
ANGEL NEVARDO RANGEL ARCHILA	91249464-5	RUITOQUE CONDOMINIO CONJUNTO BUENA VISTA CAB 48	B/MANGA	COMPROBANTE	196	108.417
ANGEL NEVARDO RANGEL ARCHILA	91249464-5	RUITOQUE CONDOMINIO CONJUNTO BUENA VISTA CAB 48	B/MANGA	COMPROBANTE	197	284.828
ANGEL NEVARDO RANGEL ARCHILA	91249464-5	RUITOQUE CONDOMINIO CONJUNTO BUENA VISTA CAB 48	B/MANGA	COMPROBANTE	254	1.384.604
TECNOFIJACIONES S.A.S	804013115-1	CR 21 45-25	B/MANGA	COMPROBANTE	234	384.465
TECNOFIJACIONES S.A.S	804013115-1	CR 21 45-25	B/MANGA	COMPROBANTE	235	595.000
TECNOFIJACIONES S.A.S	804013115-1	CR 21 45-25	B/MANGA	COMPROBANTE	250	2.261.000
UNION TEMPORAL LABORATORIO CDMB	900902642-4	CL 53 21-31	B/MANGA	COMPROBANTE	566	1.704.424
UNION TEMPORAL LABORATORIO CDMB	900902642-4	CL 53 21-31	B/MANGA	COMPROBANTE	567	1.751.726
UNION TEMPORAL LABORATORIO CDMB	900902642-4	CL 53 21-31	B/MANGA	COMPROBANTE	571	16.015.436
UNION TEMPORAL LABORATORIO CDMB	900902642-4	CL 53 21-31	B/MANGA	COMPROBANTE	572	5.593.579
UNION TEMPORAL LABORATORIO CDMB	900902642-4	CL 53 21-31	B/MANGA	COMPROBANTE	669	859.180
TOTAL CLIENTES NACIONALES						112.282.940
TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR						112.282.940

INVENTARIOS**BIENES RAICES PARA LA VENTA**

TIPO DE BIEN	No. MATRICULA	DIRECCIÓN	CIUDAD	PARTICIPACIÓN	VALOR
LOCAL	300-424024	CL 51 23-45 LC 1	B/MANGA	100%	201.059.200
LOCAL	300-424025	CL 51 23-45 LC 2	B/MANGA	100%	196.025.150
APARTAMENTO	300-424031	CL 51 23-45 APTO 606	B/MANGA	100%	312.824.400
APARTAMENTO	300-424034	CL 51 23-45 APTO 702	B/MANGA	100%	312.824.400
APARTAMENTO	300-424055	CL 51 23-45 APTO 1002	B/MANGA	100%	200.199.600
APARTAMENTO	300-424059	CL 51 23-45 APTO 1006	B/MANGA	100%	312.824.400
APARTAMENTO	300-424140	CL 51 23-45 APTO 2201	B/MANGA	100%	125.383.600
APARTAMENTO	300-424141	CL 51 23-45 APTO 2202	B/MANGA	100%	312.824.400
TOTAL BIENES RAICES PARA LA VENTA					1.973.966.150

MERCANCIA NO FABRICADA POR LA EMPRESA


NOMBRE	DESCRIPCIÓN	EXISTENCIA	VALOR UNITARIO	VALOR
CERCHAS	DE 3 MTS	2	120.000	240.000
CRUCETAS	DE ANDAMIO	18	70.000	1.260.000
PARAL	DE 3 MTS	23	90.000	2.070.000
SECCIONES	DE ANDAMIO	35	100.000	3.500.000
TABLERO	MADERA 140 CM x 70 CM	1	-	-
TABLERO	MADERA 140 CM x 50 CM	1	-	-
TOTAL MERCANCIA NO FABRICADA POR LA EMPRESA				7.070.000

TOTAL INVENTARIOS**1.981.035.150****PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO****CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PENDIENTES DE ESCRITURACIÓN**

TIPO DE BIEN	No. MATRÍCULA	DIRECCIÓN	CIUDAD	PARTICIPACIÓN	VALOR
APARTAMENTO	300-424027	CL 51 23-45 APTO 602	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424028	CL 51 23-45 APTO 603	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424038	CL 51 23-45 APTO 706	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424044	CL 51 23-45 APTO 805	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424054	CL 51 23-45 APTO 1001	B/MANGA	100%	288.880.313
APARTAMENTO	300-424062	CL 51 23-45 APTO 1102	B/MANGA	100%	256.242.600
APARTAMENTO	300-424064	CL 51 23-45 APTO 1104	B/MANGA	100%	456.454.975
APARTAMENTO	300-424066	CL 51 23-45 APTO 1106	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424067	CL 51 23-45 APTO 1107	B/MANGA	100%	147.450.222
APARTAMENTO	300-424068	CL 51 23-45 APTO 1201	B/MANGA	100%	288.880.313
APARTAMENTO	300-424073	CL 51 23-45 APTO 1206	B/MANGA	100%	294.495.080
APARTAMENTO	300-424076	CL 51 23-45 APTO 1302	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424080	CL 51 23-45 APTO 1306	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424085	CL 51 23-45 APTO 1404	B/MANGA	100%	456.454.975
APARTAMENTO	300-424087	CL 51 23-45 APTO 1406	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424096	CL 51 23-45 APTO 1601	B/MANGA	100%	560.861.257

APARTAMENTO	300-424101	CL 51 23-45 APTO 1606	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424104	CL 51 23-45 APTO 1702	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424108	CL 51 23-45 APTO 1706	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424109	CL 51 23-45 APTO 1707	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424110	CL 51 23-45 APTO 1708	B/MANGA	100%	147.450.222
APARTAMENTO	300-424125	CL 51 23-45 APTO 2001	B/MANGA	100%	288.880.313
APARTAMENTO	300-424131	CL 51 23-45 APTO 2007	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424041	CL 51 23-45 APTO 802	B/MANGA	100%	400.381.750
APARTAMENTO	300-424105	CL 51 23-45 APTO 1703	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424113	CL 51 23-45 APTO 1803	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424115	CL 51 23-45 APTO 1805	B/MANGA	100%	225.582.930
APARTAMENTO	300-424116	CL 51 23-45 APTO 1806	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424118	CL 51 23-45 APTO 1901	B/MANGA	100%	212.481.790
APARTAMENTO	300-424120	CL 51 23-45 APTO 1903	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424127	CL 51 23-45 APTO 2003	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424128	CL 51 23-45 APTO 2004	B/MANGA	100%	225.582.930
APARTAMENTO	300-424129	CL 51 23-45 APTO 2005	B/MANGA	100%	225.582.930
APARTAMENTO	300-424130	CL 51 23-45 APTO 2006	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424133	CL 51 23-45 APTO 2101	B/MANGA	100%	288.880.313
APARTAMENTO	300-424135	CL 51 23-45 APTO 2103	B/MANGA	100%	358.756.840
APARTAMENTO	300-424151	CL 51 23-45 APTO 2501	B/MANGA	100%	293.352.411
APARTAMENTO	300-424155	CL 51 23-45 APTO 2601	B/MANGA	100%	293.352.411
TOTAL CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES Y EDIFICACIONES PENDIENTES DE ESCRITURACIÓN					12.942.633.641
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					12.942.633.641
TOTAL ACTIVO					15.035.951.731


GERMAN ROBERTO FRANCO TRUJILLO
C.C. 13.245.800
Liquidador


MARIA EUGENIA BALAGUERA SERRANO
Contador Público
T.P. 54808-T de la J.C.C.

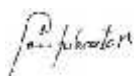
RESUMEN DE AVALUOS

APARTAMENTOS EDIFICIO ARA CONDOMINIO
CLUB P.H.

Barrio Sotomayor, municipio de Bucaramanga

APARTAMENTOS EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

DIRECCION	AREA (m2)	VALOR
Calle 51 N°23-35 Local 1	53.12	201'059.200
Calle 51 N°23-57 Local 2	51.79	196'025.150
Calle 51 N°23-45 Apartamento 606	93.66	312'824.400
Calle 51 N°23-45 Apartamento 702	93.66	312'824.400
Calle 51 N°23-45 Apartamento 1002	59.94	200'199.600
Calle 51 N°23-45 Apartamento 1006	93.66	312'824.400
Calle 51 N°23-45 Apartamento 2201	37.54	125'383.600
Calle 51 N°23-45 Apartamento 2202	93.66	312'824.400
Equipos (Formaleta y Herramienta menor)	Global	7'070.000



LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA
C.C. 91'010.182 de Barbosa
M.P. 6820281366 STD

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

AVALUO

LOCAL 1

Calle 51 N°23-35, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Local 1

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

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

CONTENIDO

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	INFORMACION CATASTRAL Y AREAS DEL PREDIO	4
4.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
5.	DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	4
6.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	5
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
8.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
9.	METODO DE AVALUO	10
10.	RESULTADO DEL AVALUO	13
11.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	13
12.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	13
13.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	13
14.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	14
15.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	14
16.	VIGENCIA DEL AVALUO	15
17.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	15
ANEXOS	RESEÑA FOTOGRAFICA	19
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	20-23

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Local Comercial P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-35, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. LOCAL 1, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL LOCAL 1	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA LOCAL 1	\$201'059.200

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desglosado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.5831%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	53.12 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424024. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

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

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº300-424024 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBLIAMIENTO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



Renovación Reactivación 2

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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL LOCAL 1

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 30).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 1, acceso independiente por la Calle 51 y consta de Salón (zona de Trabajo), bodega de almacén y baño con sanitarios y lavamanos incrustado en mueble Madecor. Tiene parqueadero con N°120 asignado en el Nivel +1.30 con un depósito LC1 ubicado en el Nivel +2.60 y Locker asignado N°56 ubicado en el Nivel +6.50.

8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

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

PROPIEDAD HORIZONTAL		Si
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-

ZONAS COMUNES	Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.
----------------------	---

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUOFICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.5831%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

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

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared en cerámica, aparatos sanitarios línea bronceo doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Guardaescoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

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

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos serán destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas (133 de uso residencial y 2 de locales comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.).

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.7.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

8.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.

8.7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.

8.7.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

8.7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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

Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA 1.

Venta De Oficina Local Edificio La Toscana El Barrio Nuevo Sotomayor, Bucaramanga



\$ 280.000.000

Bucaramanga, Santander - Venta - Oficina - 65 m² - 1 baño

Local Edificio La Toscana el Barrio Nuevo Sotomayor en Bucaramanga, Santander

3/11/2021 en [GOPLACIT.COM](https://www.goplacit.com)

Contactar

https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/oficina/8861106-venta-de-oficina-local-edificio-la-toscana-el-barrio-nuevo-sotomayor?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

OFERTA 2.



Local Comercial en Venta, Sotomayor, Bucaramanga

Precio de venta
\$1.000.000.000

Área Construida
220 m²

☆ Agregar a favorito

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

Se vende local de 2 pisos planta libre, tres baños, excelente ubicación, parqueadero público en el predio de al lado, frente a registraduría de Bucaramanga, inmejorable sector comercial y bancario, vías de fácil acceso y excelente vitrina.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bucaramanga-sotomayor/394-2696253>

OFERTA 3.



Lindo local con oficina, 2 ambientes. Una recepción a la entrada y oficina principal al fondo. Primer piso de edificio residencial en Sotomayor. Con baño y vigilancia 24 horas. Ideal para profesionales como abogados, contadores, odontólogos, ingenieros o algún negocio tipo mini market. Area 27 m2. Valor \$120'000.000.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bucaramanga-sotomayor-1-banos/MC3025607>

9.1.2 Cuadro de Ofertas

Calle 51 N°23-35 y 57. Locales Comerciales Condominio ARA P.H. Barrio Nuevo Sotomayor, municipio de Bucaramanga												
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.												
HOMOGENEIZACION												
Area inmueble de Referencia: Area Privada= (Local 1 53,12 m2 y Local 2 51,79 m2)												
Oferta Nº	Tipo Im.	Valor Pedido	% Negoc.	Valor Parqueadero.	V/r Depurado (1)	Unidad Privada						
						Area (M2)	Valor (M2)	%Area	Factor Area	V/r Depurado (2)	Factor Ubic	Valor (M2) Homegenizado
1	Edif Toscana	\$ 280.000.000	15	\$ -	\$ 238.000.000	65	\$ 3.661.538	0,81	1,10	\$ 261.800.000	1	\$ 4.027.692
2	Frente Regist	\$ 1.000.000.000	15	\$ -	\$ 850.000.000	220	\$ 3.863.636	4,15	1,10	\$ 935.000.000	1	\$ 4.250.000
3	Local Piso 1	\$ 120.000.000	15	\$ -	\$ 102.000.000	27	\$ 3.777.778	0,5	1,00	\$ 102.000.000	1	\$ 3.777.778

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

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

Media	4.018.490
Mediana	\$ 4.027.692
Desviación Estándar	236.246
Coefficiente de Variación	5,88%
Moda	#N/D
Coefficiente de Asimetría	#N/D
Limite Superior	4.254.736
Limite Inferior	3.782.244
Valor m2 asumido	\$ 3.785.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Límite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	53.12 m2	\$3'785.000	\$201'059.200
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$201'059.200

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA LOCAL 1 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB	\$201'059.200

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424024 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

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

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

	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
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia

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

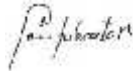
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente.	Ordinario
	Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	
Juzg. 1° Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo	Pertenenencia
	Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	
Juzg. 1° Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León	Pertenenencia
	Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA	Servidumbre
	Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	
Juzg. 3° Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera	Pertenenencia
	Ddo: Emma Porras Villabona	
Juzg. 7° Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos.	Pertenenencia
	Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez	Pertenenencia
	Ddo: Deisy Ayala Quiroga	
Juzg. 12 civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial	Acción Contractual
	Ddo: ASFALTART S.A.	
Juzg. 2° Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar	Deslinde y Amojonamiento
	Ddo: Fidel Ramiro Duarte	
Juzg 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez	Pertenenencia
	Ddo: Venancio Rico Sandoval	
Juzg 4° Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso	Reorganización Empresa Personal
	Liquidador: Oscar Bohórquez	
Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano	Reorganización Personal Natural Comerciante
	Liquidador: Oscar Bohórquez	
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro	Reorganización Personal Natural Comerciante
	Liquidadora: Martha Solano	
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: Imelda María Calderón	
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.

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

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
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

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

**Calle 51 N°23-35, Edificio ARA Condominio Club
LOCAL 1. Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga (Santander)**

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y Fachada Local 1



Salón y baño



Bodega y Salon (vista hacia afuera)

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: 12710a82



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 evaluador 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 4

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: 32110482



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
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El evaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO

LOCAL 1

Calle 51 N°23-35, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Local 1

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

CONTENIDO

CAPITULO	DESCRIPCION	PAGINA
1.	RESUMEN EJECUTIVO	3
2.	OBJETO DE LA VALUACION	3
3.	INFORMACION CATASTRAL Y AREAS DEL PREDIO	4
4.	RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
5.	DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	4
6.	INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA	5
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
8.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
9.	METODO DE AVALUO	10
10.	RESULTADO DEL AVALUO	13
11.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	13
12.	CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	13
13.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	13
14.	DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE	14
15.	ANALISIS ANTECEDENTES BIEN INMUEBLE	14
16.	VIGENCIA DEL AVALUO	15
17.	IDONEIDAD DEL AVALUADOR	15
ANEXOS	RESEÑA FOTOGRAFICA	19
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA)	20-23

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Local Comercial P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-35, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. LOCAL 1, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL LOCAL 1	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA LOCAL 1	\$201'059.200

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desenglobado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.5831%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	53.12 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424024. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

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

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº300-424024 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBAMIEN TO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



Renovación Reactivación 2

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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL LOCAL 1

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 30).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 1, acceso independiente por la Calle 51 y consta de Salón (zona de Trabajo), bodega de almacén y baño con sanitarios y lavamanos incrustado en mueble Madecor. Tiene parqueadero con N°120 asignado en el Nivel +1.30 con un depósito LC1 ubicado en el Nivel +2.60 y Locker asignado N°56 ubicado en el Nivel +6.50.

8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

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

PROPIEDAD HORIZONTAL		Si
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-

ZONAS COMUNES	Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.
----------------------	---

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUOFICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.5831%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

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

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared en cerámica, aparatos sanitarios línea bronceo doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Guardaescoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

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

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos serán destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas (133 de uso residencial y 2 de locales comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.).

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.7.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

8.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.

8.7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.

8.7.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

8.7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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

Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA 1.

Venta De Oficina Local Edificio La Toscana El Barrio Nuevo Sotomayor, Bucaramanga



\$ 280.000.000

Bucaramanga, Santander - Venta - Oficina - 65 m² - 1 baño

Local Edificio La Toscana el Barrio Nuevo Sotomayor en Bucaramanga, Santander

3/11/2021 en GOPLACEIT.COM

[Contactar](#)

https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/oficina/8861106-venta-de-oficina-local-edificio-la-toscana-el-barrio-nuevo-sotomayor?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

OFERTA 2.



Local Comercial en Venta, Sotomayor, Bucaramanga

Precio de venta
\$1.000.000.000

Área Construida
220 m²

☆ [Agregar a favorito](#)

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

Se vende local de 2 pisos planta libre, tres baños, excelente ubicación, parqueadero público en el predio de al lado, frente a registraduría de Bucaramanga, inmejorable sector comercial y bancario, vías de fácil acceso y excelente vitrina.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bucaramanga-sotomayor/394-2696253>

OFERTA 3.



Lindo local con oficina, 2 ambientes. Una recepción a la entrada y oficina principal al fondo. Primer piso de edificio residencial en Sotomayor. Con baño y vigilancia 24 horas. Ideal para profesionales como abogados, contadores, odontólogos, ingenieros o algún negocio tipo mini market. Area 27 m2. Valor \$120'000.000.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bucaramanga-sotomayor-1-banos/MC3025607>

9.1.2 Cuadro de Ofertas

Calle 51 N°23-35 y 57. Locales Comerciales Condominio ARA P.H. Barrio Nuevo Sotomayor, municipio de Bucaramanga												
Fuente: páginas internet y avisos fachadas.												
HOMOGENEIZACION												
Area inmueble de Referencia: Area Privada= (Local 1 53,12 m2 y Local 2 51,79 m2)												
Oferta Nº	Tipo Im.	Valor Pedido	% Negoc.	Valor Parqueadero.	V/r Depurado (1)	Unidad Privada						
						Area (M2)	Valor (M2)	%Area	Factor Area	V/r Depurado (2)	Factor Ubic	Valor (M2) Homegenizado
1	Edif Toscana	\$ 280.000.000	15	\$ -	\$ 238.000.000	65	\$ 3.661.538	0,81	1,10	\$ 261.800.000	1	\$ 4.027.692
2	Frente Regist	\$ 1.000.000.000	15	\$ -	\$ 850.000.000	220	\$ 3.863.636	4,15	1,10	\$ 935.000.000	1	\$ 4.250.000
3	Local Piso 1	\$ 120.000.000	15	\$ -	\$ 102.000.000	27	\$ 3.777.778	0,5	1,00	\$ 102.000.000	1	\$ 3.777.778

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

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

Media	4.018.490
Mediana	\$ 4.027.692
Desviación Estándar	236.246
Coefficiente de Variación	5,88%
Moda	#N/D
Coefficiente de Asimetría	#N/D
Limite Superior	4.254.736
Limite Inferior	3.782.244
Valor m2 asumido	\$ 3.785.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Límite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	53.12 m2	\$3'785.000	\$201'059.200
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$201'059.200

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA LOCAL 1 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB	\$201'059.200

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424024 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

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

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

	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
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia

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

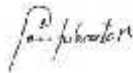
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1° Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertenencia
Juzg. 1° Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
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. 3° Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertenencia
Juzg. 7° Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertenencia
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertenencia
Juzg. 12 civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2° Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertenencia
Juzg 4° Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.

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

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
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

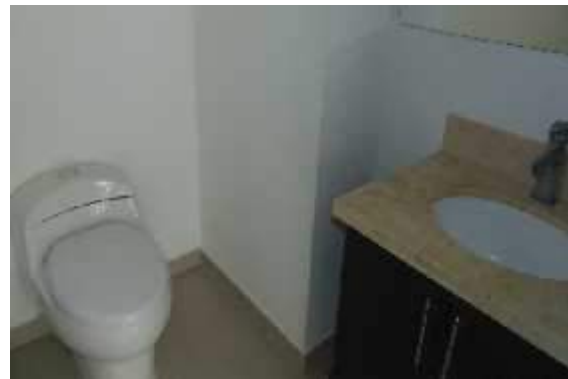
Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

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

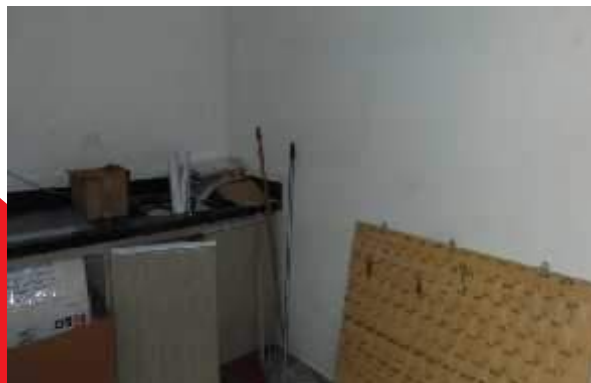
Calle 51 N°23-35, Edificio ARA Condominio Club LOCAL 1. Barrio Nuevo Sotomayor Municipio de Bucaramanga (Santander)	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y Fachada Local 1



Salón y baño



Bodega y Salon (vista hacia afuera)

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: 12710a82



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 evaluador 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 4

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: 32110482



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



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El evaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO

APARTAMENTO 606

Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Fachada Condominio ARA Club P.H.

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

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

CONTENIDO

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-45, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. Apartamento 606, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL APARTAMENTO 606	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 606	\$312'824.400

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desglosado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.9341%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	93.66 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424031. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

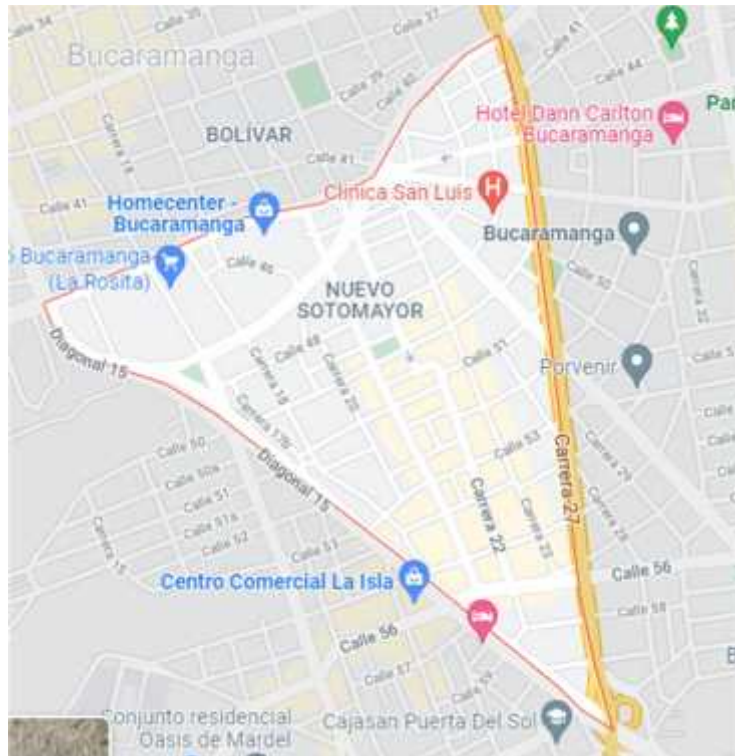
Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

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

MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-424031 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBAMIEN TO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL APARTAMENTO 606 TIPO 10

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 36).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 6, acceso por la portería común cuya nomenclatura es Calle 51 N°23-45. Apartamento Tipo 10. Consta de Hall de acceso, sala-comedor, cocina, zona de ropas, estar TV, dos (2) baños auxiliares, tres (3) alcobas, una de ellas, la principal con baño y walking closet. Tiene parqueadero con el N°7 asignado y ubicado en el Nivel -9.10 y Locker números 42 ubicado en el Nivel +5.20.

8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

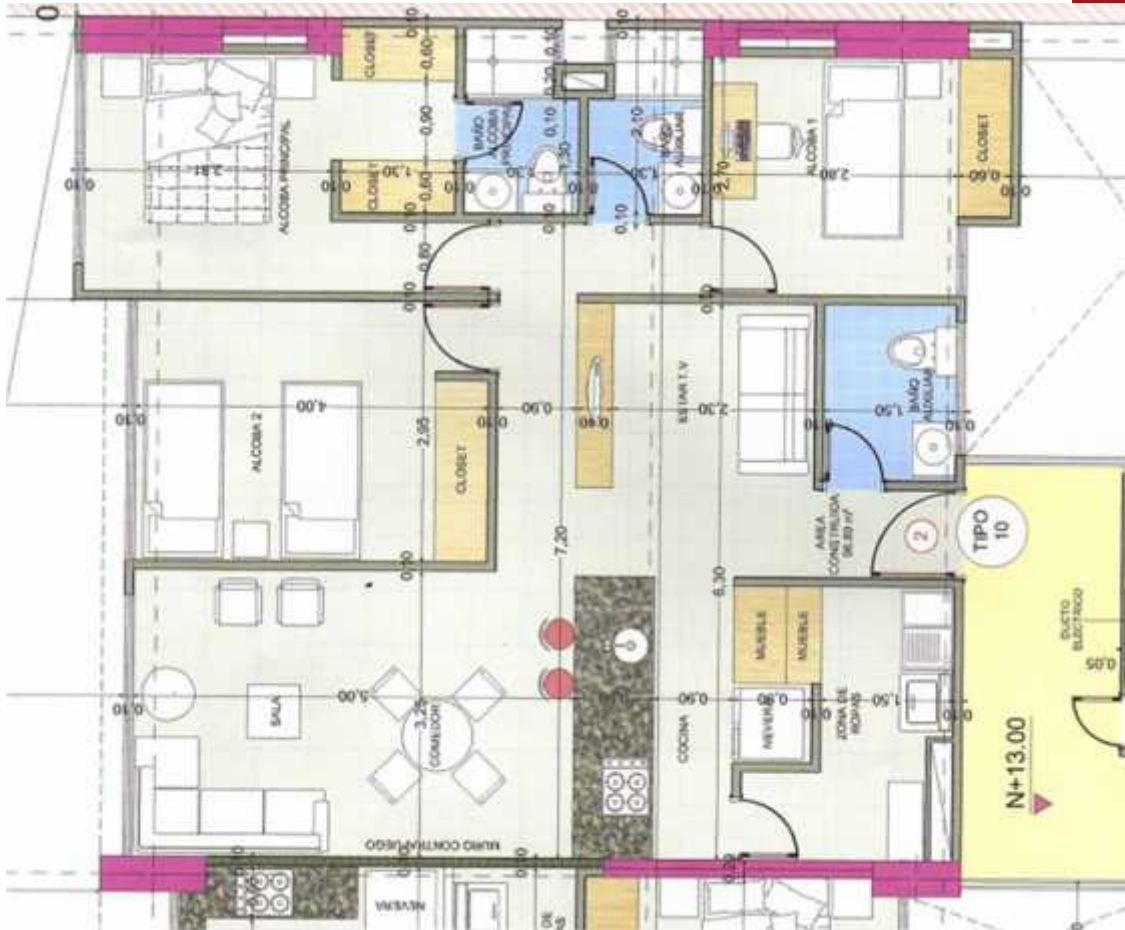
TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

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

PROPIEDAD HORIZONTAL		Si
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-



Planta Apartamento 606 Tipo 10 (Según planos)

ZONAS COMUNES	<p>Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.</p>
----------------------	--

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

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUOFICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.9341%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas
ESTADO DE CONSERVACION		La construcción se encuentra en buen estado.	

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera (cerraduras incompletas).
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared en cerámica (solo la ducha), aparatos sanitarios línea bronce doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor. División para baño principal y auxiliar en vidrio templado de 5mm con marco en acero. Ducha teléfono de columna. No tiene instalados los aparatos sanitarios del baño principal y de un baño auxiliar. Faltan accesorios de cocina y baños.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Cocina:** Mueble de cocina en madecor con puertas en perfil de aluminio, cajones con riel, mesón en granito negro, lavaplatos en acero inoxidable, campana extractora.
- **Guardaesoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Puertas:** Alcobas, baños y zona de ropas entamborada en melaminico de 4 mm, narco en madecor, cerradura de manija Marca Gato.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos están destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas 133 de uso residencial y 2 de locales

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

comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.). El resto de pisos corresponde a Apartamentos.

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.7.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

8.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.

8.7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.

8.7.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

8.7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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

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

Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



Año de construcción 2012.

[https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT\\$IRPUD\\$TRU87U0VSUDs=](https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT$IRPUD$TRU87U0VSUDs=)

OFERTA N°2.



VENDEMOS HERMOSO APARTAMENTO, ALCOBA, CLOSET, BAÑO, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR, ILUMINADO Y VENTILADO, EXCELENTE UBICACION. SIN PARQUEADERO. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE CONTACTENOS Y AGENDE CITA SIN COSTO ALGUNO. Area 23.00 m2. Valor \$100'000.000. (antigüedad 9 a 15 años)

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6725226>

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

OFERTA N°3.

BUCARAMANGA, NUEVO SOTOMAYOR, ARA CONDOMINIO área 94 Mts2, Sala comedor lobby tv (estudio), Tres (3) habitaciones Tres (3) baños, 1 Cuarto de ropas, 1 Bodega, 1 parqueadero, ZONA SOCIAL: Sala de juntas 2 BBQ Piscina Sauna Turco Zona infantil Salón social Sala de juegos Cuarto de cine Squash Minigolf. excelente ubicación, cerca de la carrera 27, al parque Turbay. tiene crédito hipotecario BBVA. Area 94 m2. Valor \$395'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6988522>



OFERTA N°4.



Vendo Apartamento en Viscaya Gold Sotomayor vista a oriente. area 98.61 habitaciones 3 2 baños 1 parqueadero buena zona social. Comunícate con nosotros. Valor \$375'000.000.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6376260>

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

OFERTA N°5.



La mejor ubicación; a una cuadra de la Iglesia y el colegio San Pedro; a tres cuadras de C. C. Cabecera, club Unión, restaurantes, a una cuadra Clínica San Luis. Con cortinas. Area 103.50. Valor \$430'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6027059>

OFERTA N°6.

A screenshot of a real estate listing. On the left is a small image of a living area with a plant and a TV. To the right, the text reads: 'Venta Apartamento Nuevo Sotomayor', '\$ 310.000.000', 'Nuevo Sotomayor, Bucaramanga', '3 habitaciones', '2 baños', '85 m²'. Below this, it says 'Vendo apartamento nuevo sotomayor - venta apartamento nuevo sotomayor - 85m2 - piso 16 excelente vista - sala, comedor, cocina integral, zona de ropas; baño auxiliar...'. At the bottom, it indicates 'Hace 5 días, 13 horas en PATRICIA ARAQUE'.

Año de construcción 2018

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003660025643669371959?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVTS1RPUDrTRU87U0VSUDs=

9.1.2 Tabla de costos

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

Calle 51 Carrera 23. Apartamentos Condominio ARA P.H., Nuevo Sotomayor. Municipio de Bucaramanga											
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.											
HOMOGENEIZACION											
Ubicación: Buena											
Ofer Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada						
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubicación	Piso	Factor Tamaño	Valor (M2) Homogenizado
1	Soto 52	\$ 340.000.000	10	\$ 306.000.000	90	\$ 3.400.000	Buena	1	0	1	\$ 3.400.000
2	Apartaestudio	\$ 100.000.000	10	\$ 90.000.000	23	\$ 3.913.043	Buena	1	0	1	\$ 3.913.043
3	Condomin ARA	\$ 395.000.000	10	\$ 355.500.000	94	\$ 3.781.915	Buena	1	0	1	\$ 3.781.915
4	Viscaya Gold	\$ 375.000.000	10	\$ 337.500.000	98,61	\$ 3.422.574	Buena	1	0	1	\$ 3.422.574
5	Apto Nvo Sotom	\$ 430.000.000	10	\$ 387.000.000	103,5	\$ 3.739.130	Buena	1	0	1	\$ 3.739.130
6	Apto Nvo Sotom	\$ 310.000.000	10	\$ 279.000.000	85	\$ 3.282.353	Buena	1	0	1	\$ 3.282.353
Media											3.589.836
Mediana											\$ 3.580.852
Desviación Estándar											253.853
Coficiente de Variación											7,07%
Limite Superior											3.843.689
Limite Inferior											3.335.983
Valor m2 asumido											\$ 3.340.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Limite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	93.66 m2	\$3'340.000	\$312'824.400
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$312'824.400

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 606 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.	\$312'824.400

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424031 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección
		Categoría 4	Obras de Infraestructura
		Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales
Categoría 10	Semovientes y animales		

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

		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón Ddo: Ramón Acevedo Mantilla	Ordinario de Pertenencia	

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte: Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio

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

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

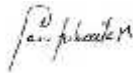
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9° Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertinencia
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cia. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1° Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertinencia
Juzg. 1° Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertinencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3° Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertinencia
Juzg. 7° Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertinencia
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertinencia
Juzg. 12 civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2° Promiscuo Girón	Dte: Carlos Ivan Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertinencia
Juzg 4° Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro	

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

	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.
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
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

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

**Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club
APARTAMENTO 606. Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga (Santander)**

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y salacomedor



Cocina y alcoba



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

Baño y alcoba Principal (vestier y baño)



PN de Validación: 10710a82



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

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 evaluador **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 Academico

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 Academico

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 Academico

Página 1 de 4

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: 32110482



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



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El evaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO

APARTAMENTO 702

Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Apto 702

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

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

CONTENIDO

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-45, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. Apartamento 702, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL APARTAMENTO 702	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 702	\$312'824.400

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desglosado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.9341%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	93.66 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424034. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

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

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº300-424034 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBAMIEN URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL APARTAMENTO 702 TIPO 10

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 38).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 7, acceso por la portería común cuya nomenclatura es Calle 51 N°23-45. Apartamento Tipo 10. Consta de Hall de acceso, sala-comedor, cocina, zona de ropas, estar TV, un baño auxiliar, tres (3) alcobas, una de ellas, la principal con baño y walking closet. Tiene parqueadero con el N°46 asignado en el Nivel -6.50 y Lockers números 91 y 92 ubicados en el Nivel +9.10.

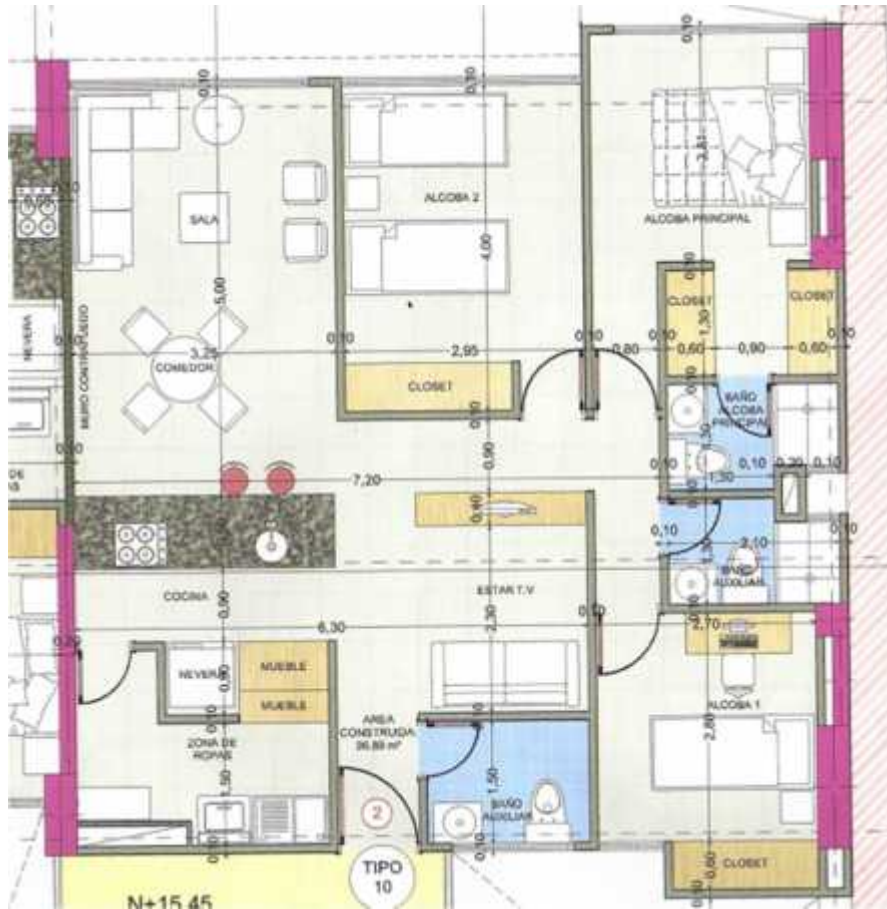
8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

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

PROPIEDAD HORIZONTAL		Si
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-



Planta Apartamento 702 Tipo 10 (Según planos)

ZONAS COMUNES	<p>Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.</p>
----------------------	--

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

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUOFICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.9341%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

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

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared en cerámica, aparatos sanitarios línea bronce doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor. División para baño principal y auxiliar en vidrio templado de 5mm con marco en acero. Ducha teléfono de columna.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Cocina:** Mueble de cocina en madefor con puertas en perfil de aluminio, cajones con riel, cubierta en vidrio templado con 4 fogones, encendido eléctrico, mesón en granito negro, horno a gas, lavaplatos en acero inoxidable, campana extractora.
- **Guardaescoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Puertas:** Alcobas, baños y zona de ropas entamborada en melaminico de 4 mm, narco en madefor, cerradura de manija Marca Gato.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos estan destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas 133 de uso residencial y 2 de locales comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril

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

de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.). El resto de pisos corresponde a Apartamentos.

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.7.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

8.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.

8.7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.

8.7.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

8.7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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

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

Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



Apartamento En Venta Nuevo Sotomayor Soto 52
\$ 340.000.000
Nuevo Sotomayor, Bucaramanga
3 habitaciones 2 baños 90 m²
Soto 52 tres habitaciones barrio: **nuevo sotomayor / bucamanga**. Ubicación: calle 52 # 23-31 estrato 4. Área del **apartamento**: 90 m2. Habitaciones: 3. Baños...

Hace 6 días, 7 horas en Habitar Bienestar y Proyectos Inmobiliarios.

Año de construcción 2012.

https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT5IRPUDfTRU87U0VSUDs=

OFERTA N°2.



VENDEMOS HERMOSO APARTAESTUDIO, ALCOBA, CLOSET, BAÑO, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR, ILUMINADO Y VENTILADO, EXCELENTE UBICACION. SIN PARQUEADERO. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE CONTACTENOS Y AGENDE CITA SIN COSTO ALGUNO. Area 23.00 m2. Valor \$100'000.000. (antigüedad 9 a 15 años)

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6725226>

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

OFERTA N°3.

BUCARAMANGA, NUEVO SOTOMAYOR, ARA CONDOMINIO área 94 Mts2, Sala comedor lobby tv (estudio), Tres (3) habitaciones Tres (3) baños, 1 Cuarto de ropas, 1 Bodega, 1 parqueadero, ZONA SOCIAL: Sala de juntas 2 BBQ Piscina Sauna Turco Zona infantil Salón social Sala de juegos Cuarto de cine Squash Minigolf. excelente ubicación, cerca de la carrera 27, al parque Turbay. tiene crédito hipotecario BBVA. Area 94 m2. Valor \$395'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6988522>



OFERTA N°4.



Vendo Apartamento en Viscaya Gold Sotomayor vista a oriente. area 98.61 habitaciones 3 2 baños 1 parqueadero buena zona social. Comunícate con nosotros. Valor \$375'000.000.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6376260>

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

OFERTA N°5.



La mejor ubicación; a una cuadra de la Iglesia y el colegio San Pedro; a tres cuadras de C. C. Cabecera, club Unión, restaurantes, a una cuadra Clínica San Luis. Con cortinas. Area 103.50. Valor \$430'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6027059>

OFERTA N°6.

A screenshot of a real estate listing. On the left is a small image of a living area with a TV and a plant. To the right, the text reads: 'Venta Apartamento Nuevo Sotomayor', '\$ 310.000.000', 'Nuevo Sotomayor, Bucaramanga', '3 habitaciones', '2 baños', '85 m²'. Below this, it says 'Vendo apartamento nuevo sotomayor - venta apartamento nuevo sotomayor - 85m2 - piso 16 excelente vista - sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, baño auxiliar...'. At the bottom, it says 'Hace 5 días, 13 horas en PATRICIA ARAQUE'.

Año de construcción 2018

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003660025643669371959?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVTS1RPUDrTRU87U0VSUDs=

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

9.1.2 Tabla de costos

Calle 51 Carrera 23. Apartamentos Condominio ARA P.H., Nuevo Sotomayor. Municipio de Bucaramanga											
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.											
HOMOGENEIZACION											
Ubicación: Buena											
Ofer Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada						
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubicación	Piso	Factor Tamaño	Valor (M2) Homegenizado
1	Soto 52	\$ 340.000.000	10	\$ 306.000.000	90	\$ 3.400.000	Buena	1	0	1	\$ 3.400.000
2	Apartaestudio	\$ 100.000.000	10	\$ 90.000.000	23	\$ 3.913.043	Buena	1	0	1	\$ 3.913.043
3	Condomin ARA	\$ 395.000.000	10	\$ 355.500.000	94	\$ 3.781.915	Buena	1	0	1	\$ 3.781.915
4	Viscaya Gold	\$ 375.000.000	10	\$ 337.500.000	98,61	\$ 3.422.574	Buena	1	0	1	\$ 3.422.574
5	Apto Nvo Sotom	\$ 430.000.000	10	\$ 387.000.000	103,5	\$ 3.739.130	Buena	1	0	1	\$ 3.739.130
6	Apto Nvo Sotom	\$ 310.000.000	10	\$ 279.000.000	85	\$ 3.282.353	Buena	1	0	1	\$ 3.282.353
Media											3.589.836
Mediana											\$ 3.580.852
Desviación Estándar											253.853
Coficiente de Variación											7,07%
Limite Superior											3.843.689
Limite Inferior											3.335.983
Valor m2 asumido											\$ 3.340.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Límite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	93.66 m2	\$3'340.000	\$312'824.400
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$312'824.400

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 606 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.	\$312'824.400

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).

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

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

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424034 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matricula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
		Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
	Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección	
	Categoría 4	Obras de Infraestructura	

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

	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
		Categoría 8	Maquinaria y Equipos Especiales
		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón 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	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro	Ordinario

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

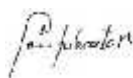
Rad. 2012-0214	Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Dte: Municipio de Girón	Reivindicatorio
	Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros.	Divisorio
	Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros	Imposición de Servidumbre
	Ddo: Idalia Teresa Sánchez	
Juzgado 9° Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar	Ordinario de Pertencia
	Ddo: José Daniel Salazar Posada.	
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente.	Ordinario
	Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	
Juzg. 1° Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo	Pertencia
	Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	
Juzg. 1° Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León	Pertencia
	Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA	Servidumbre
	Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	
Juzg. 3° Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera	Pertencia
	Ddo: Emma Porras Villabona	
Juzg. 7° Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos.	Pertencia
	Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez	Pertencia
	Ddo: Deisy Ayala Quiroga	
Juzg. 12 civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial	Acción Contractual
	Ddo: ASFALTART S.A.	
Juzg. 2° Promiscuo Girón	Dte: Carlos Ivan Villamizar	Deslinde y Amojonamiento
	Ddo: Fidel Ramiro Duarte	
Juzg. 1° Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez	Pertencia
	Ddo: Venancio Rico Sandoval	

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

Juzg 4° Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal
Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
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
 -Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

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

**Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club
APARTAMENTO 702. Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga (Santander)**

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y salacomedor



Cocina y alcoba



Baño y alcoba Principal (vestier y baño)

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

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



PK de Verificación: 1271Da82



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

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 evaluador 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 4

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: 32110482



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



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El evaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO

APARTAMENTO 1002

Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Area Cocina Apto 1002

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

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

CONTENIDO

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-45, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. Apartamento 1002, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL APARTAMENTO 1002	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 1002	\$200'199.600

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desglosado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.5978%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	59.94 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424055. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

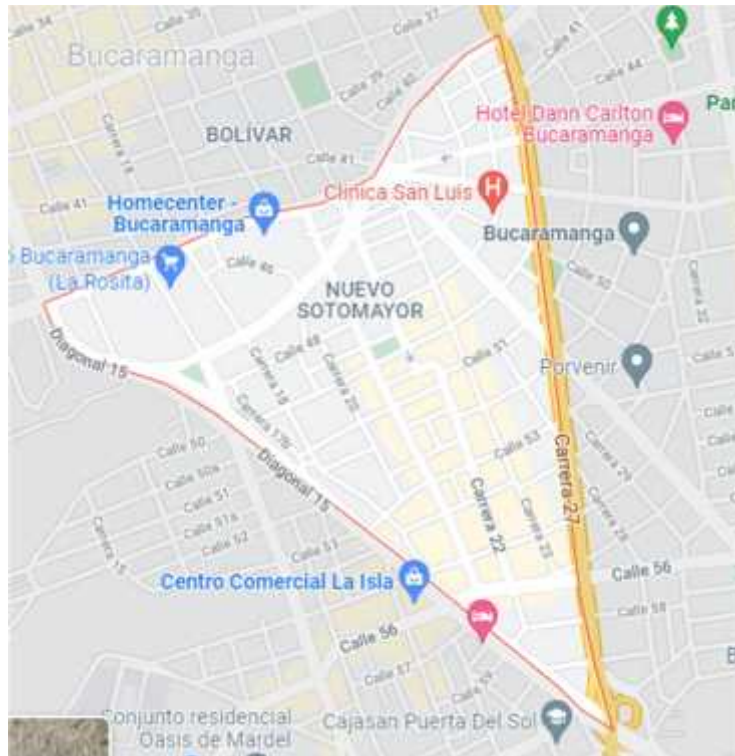
Teléfonos: 6896690 - 310-6770221
E-Mail: alfreduarte081@hotmail.com
Bucaramanga

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

MATRICULA INMOBILIARIA	N°300-424055 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBAMIEN TO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL APARTAMENTO 1002 TIPO 2

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 56-57).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 10, acceso por la portería común cuya nomenclatura es Calle 51 N°23-45. Apartamento Tipo 2. Consta de Hall de acceso, zona de ropas, sala-comedor, cocina, baño auxiliar, dos (2) alcobas, una de ellas, la principal con baño y walking closet. Tiene parqueadero con el N°36 asignado y ubicado en el Nivel -6.50 y Locker números 14 ubicado en el Nivel -5.20.

8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

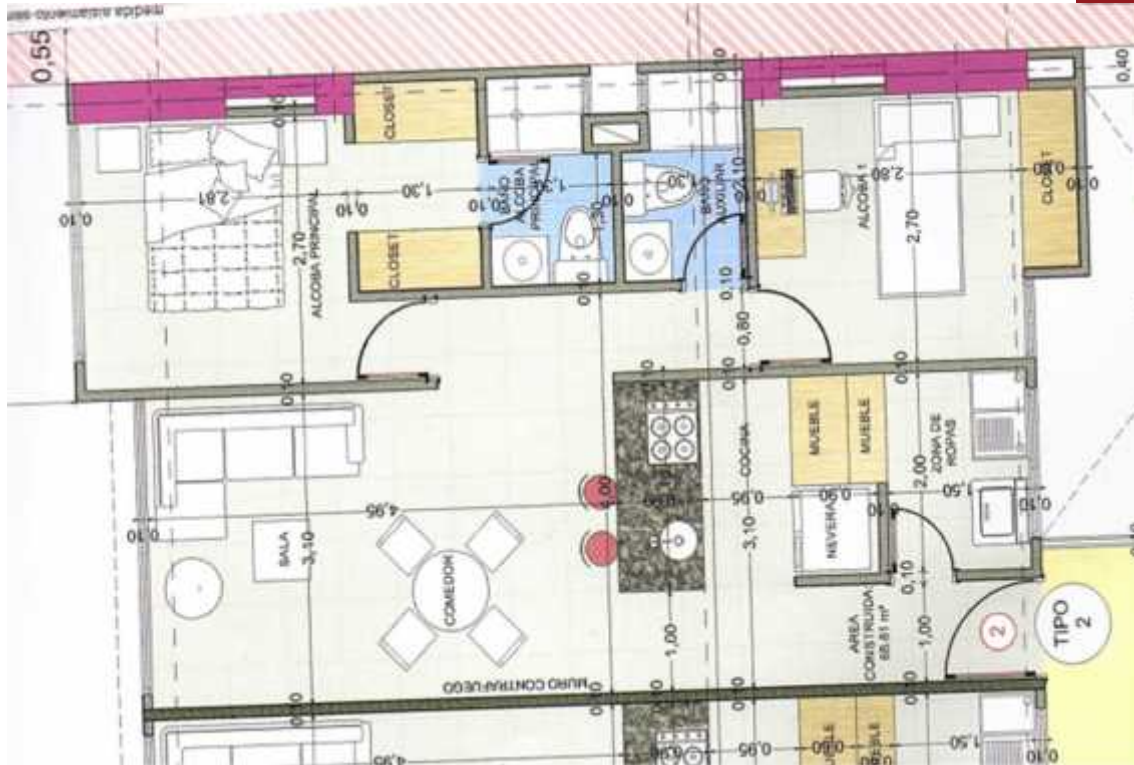
TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

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

PROPIEDAD HORIZONTAL		Si
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-



Planta Apartamento 1002 Tipo 2 (Según planos)

ZONAS COMUNES	Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.
----------------------	---

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUOCIFICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.5978%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

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

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

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared en cerámica, aparatos sanitarios línea bronce doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor. División para baño principal y auxiliar en vidrio templado de 5mm con marco en acero. Ducha teléfono de columna.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Cocina:** Mueble de cocina en madecor con puertas en perfil de aluminio, cajones con riel, cubierta en vidrio templado con 4 fogones, encendido eléctrico, mesón en granito negro, horno a gas, lavaplatos en acero inoxidable, campana extractora.
- **Guardaesoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Puertas:** Alcobas, baños y zona de ropas entamborada en melaminico de 4 mm, narco en madecor, cerradura de manija Marca Gato.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos están destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas 133 de uso residencial y 2 de locales comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.). El resto de pisos corresponde a Apartamentos.

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

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

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

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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

Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

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

OFERTA N°1.



Apartamento En Venta Nuevo Sotomayor Soto 52
\$ 340.000.000
Nuevo Sotomayor, Bucaramanga
3 habitaciones - 2 baños - 90 m²
Soto 52 tres habitaciones barrio: **nuevo sotomayor / bucamanga**. Ubicación: calle 52 # 23-31 estrato 4. área del **apartamento**: 90 m2. Habitaciones: 3. Baños: ...
Hace 6 días, 7 horas en Habitar Bienes y Proyectos Inmobiliarios

Año de construcción 2012.

https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVTS1RPUDrTRU87U0VSUDs=

OFERTA N°2.



VENDEMOS HERMOSO APARTAESTUDIO, ALCOBA, CLOSET, BAÑO, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR, ILUMINADO Y VENTILADO, EXCELENTE UBICACION. SIN PARQUEADERO. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE CONTACTENOS Y AGENDE CITA SIN COSTO ALGUNO. Area 23.00 m2. Valor \$100'000.000. (antigüedad 9 a 15 años)

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6725226>

OFERTA N°3.

BUCARAMANGA, NUEVO SOTOMAYOR, ARA CONDOMINIO área 94 Mts2, Sala comedor lobby tv (estudio), Tres (3) habitaciones Tres (3) baños, 1 Cuarto de ropas, 1 Bodega, 1 parqueadero, ZONA SOCIAL: Sala de juntas 2 BBQ Piscina Sauna Turco Zona infantil Salón social Sala de juegos Cuarto de cine Squash

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

Minigolf. excelente ubicación, cerca de la carrera 27, al parque Turbay. tiene crédito hipotecario BBVA. Area 94 m2. Valor \$395'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/698852>



OFERTA N°4.



Vendo Apartamento en Viscaya Gold Sotomayor vista a oriente. area 98.61 habitaciones 3 2 baños 1 parqueadero buena zona social. Comunícate con nosotros. Valor \$375'000.000.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6376260>

OFERTA N°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



La mejor ubicación; a una cuadra de la Iglesia y el colegio San Pedro; a tres cuadras de C. C. Cabecera, club Unión, restaurantes, a una cuadra Clínica San Luis. Con cortinas. Area 103.50. Valor \$430'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6027059>

OFERTA N°6.

A screenshot of a real estate listing. On the left is a small image of a living room with a white sofa and a red plant. To the right of the image, the text reads: "Venta Apartamento Nuevo Sotomayor", "\$ 310.000.000", "Nuevo Sotomayor, Bucaramanga", "3 habitaciones 2 baños 85 m²", "Vendo apartamento nuevo sotomayor - venta apartamento nuevo sotomayor - 85m2 - piso 16 excelente vista - sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, baño auxiliar...", and "Hace 5 días, 13 horas en PATRICIA ARAQUE".

Año de construcción 2018

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003660025643669371959?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVTSIRPUDfTRU87U0VSUDs=

9.1.2 Tabla de costos

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

Calle 51 Carrera 23. Apartamentos Condominio ARA P.H., Nuevo Sotomayor. Municipio de Bucaramanga											
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.											
HOMOGENEIZACION											
Ubicación: Buena											
Ofer Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada						
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubicación	Piso	Factor Tamaño	Valor (M2) Homogenizado
1	Soto 52	\$ 340.000.000	10	\$ 306.000.000	90	\$ 3.400.000	Buena	1	0	1	\$ 3.400.000
2	Apartaestudio	\$ 100.000.000	10	\$ 90.000.000	23	\$ 3.913.043	Buena	1	0	1	\$ 3.913.043
3	Condomin ARA	\$ 395.000.000	10	\$ 355.500.000	94	\$ 3.781.915	Buena	1	0	1	\$ 3.781.915
4	Viscaya Gold	\$ 375.000.000	10	\$ 337.500.000	98,61	\$ 3.422.574	Buena	1	0	1	\$ 3.422.574
5	Apto Nvo Sotom	\$ 430.000.000	10	\$ 387.000.000	103,5	\$ 3.739.130	Buena	1	0	1	\$ 3.739.130
6	Apto Nvo Sotom	\$ 310.000.000	10	\$ 279.000.000	85	\$ 3.282.353	Buena	1	0	1	\$ 3.282.353
Media											3.589.836
Mediana											\$ 3.580.852
Desviación Estándar											253.853
Coeficiente de Variación											7,07%
Limite Superior											3.843.689
Limite Inferior											3.335.983
Valor m2 asumido											\$ 3.340.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Límite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	59.94 m2	\$3'340.000	\$200'199.600
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$200'199.600

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 1002 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB	\$200'199.600

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424055 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda			
Identificación	C.C. 91.010.192			
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga			
Teléfono	6896690			
Celular	3106770221			
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD		
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT		
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE		
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos	
		Categoría 2	Inmuebles Rurales	
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección	
		Categoría 4	Obras de Infraestructura	
		Categoría 6	Inmuebles Especiales	
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	
Categoría 8		Maquinaria y Equipos Especiales		

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

		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia	
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla		

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte: Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
	Dte: Municipio de Girón	

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

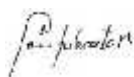
Juzgado 2º Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertencia
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	Pertencia
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	Pertencia
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	Pertencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertencia
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	Pertencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal

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

Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
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
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

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

**Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club
APARTAMENTO 1002. Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga (Santander)**

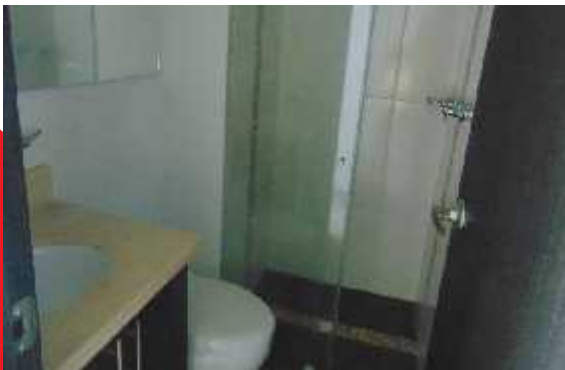
RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y zona de ropas



Cocina y salacomedor



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

Baño y hall de alcobas



PN de Verificación: 10710a82



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

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 evaluador **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 Academico

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 Academico

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 Academico

Página 1 de 4

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: 32110482



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
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El evaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO

APARTAMENTO 1006

Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Area Cocina Apto 1006

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

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

CONTENIDO

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-45, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. Apartamento 1006, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL APARTAMENTO 1006	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 1006	\$312'824.400

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desglosado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.9341%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	93.66 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424059. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

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

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº300-424059 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBAMIEN TO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



Renovación Reactivación 2

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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL APARTAMENTO 1006 TIPO 10

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 60-61).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 10, acceso por la portería común cuya nomenclatura es Calle 51 N°23-45. Apartamento Tipo 10. Consta de Hall de acceso, sala-comedor, cocina, zona de ropas, star de TV, dos (2) baños auxiliares, tres (3) alcobas, una de ellas, la principal con baño y walking closet. Tiene parqueadero con el N°41 asignado y ubicado en el Nivel -6.50 y Locker números 12 ubicado en el Nivel -5.20.

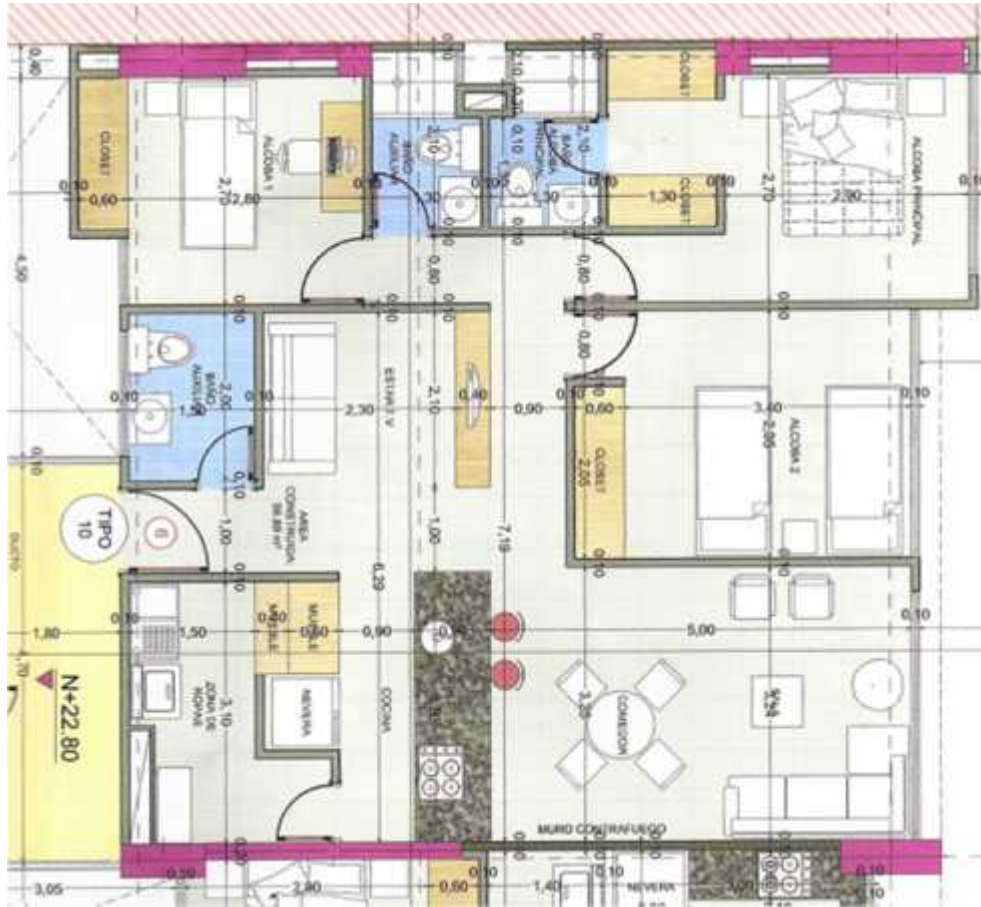
8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

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

PROPIEDAD HORIZONTAL		Si
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-



Planta Apartamento 1006 Tipo 10 (Según planos)

ZONAS COMUNES	<p>Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.</p>
----------------------	--

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

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUO FICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.9341%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

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

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared en cerámica, aparatos sanitarios línea bronce doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor. División para baño principal y auxiliar en vidrio templado de 5mm con marco en acero. Ducha teléfono de columna.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Cocina:** Mueble de cocina en madecor con puertas en perfil de aluminio, cajones con riel, cubierta en vidrio templado con 4 fogones, encendido eléctrico, mesón en granito negro, horno a gas, lavaplatos en acero inoxidable, campana extractora.
- **Guardaesoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Puertas:** Alcobas, baños y zona de ropas entamborada en melaminico de 4 mm, narco en madecor, cerradura de manija Marca Gato.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos están destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas 133 de uso residencial y 2 de locales comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril

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

de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.). El resto de pisos corresponde a Apartamentos.

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.7.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

8.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.

8.7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.

8.7.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

8.7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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

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

Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



Apartamento En Venta Nuevo Sotomayor Soto 52
\$ 340.000.000
Nuevo Sotomayor, Bucaramanga
3 habitaciones · 2 baños · 90 m²
Soto 52 tres habitaciones barrio: **nuevo sotomayor / bucamanga**. Ubicación: calle 52 # 23-31 estrato 4. Área del **apartamento**: 90 m2. Habitaciones: 3. Baños...

Año de construcción 2012.

[https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT\\$IRPUD\\$TRU87U0VSUDs=](https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT$IRPUD$TRU87U0VSUDs=)

OFERTA N°2.



VENDEMOS HERMOSO APARTAESTUDIO, ALCOBA, CLOSET, BAÑO, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR, ILUMINADO Y VENTILADO, EXCELENTE UBICACION. SIN PARQUEADERO. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE CONTACTENOS Y AGENDE CITA SIN COSTO ALGUNO. Area 23.00 m2. Valor \$100'000.000. (antigüedad 9 a 15 años)

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6725226>

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

OFERTA N°3.

BUCARAMANGA, NUEVO SOTOMAYOR, ARA CONDOMINIO área 94 Mts2, Sala comedor lobby tv (estudio), Tres (3) habitaciones Tres (3) baños, 1 Cuarto de ropas, 1 Bodega, 1 parqueadero, ZONA SOCIAL: Sala de juntas 2 BBQ Piscina Sauna Turco Zona infantil Salón social Sala de juegos Cuarto de cine Squash Minigolf. excelente ubicación, cerca de la carrera 27, al parque Turbay. tiene crédito hipotecario BBVA. Area 94 m2. Valor \$395'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6988522>



OFERTA N°4.



Vendo Apartamento en Viscaya Gold Sotomayor vista a oriente. area 98.61 habitaciones 3 2 baños 1 parqueadero buena zona social. Comunícate con nosotros. Valor \$375'000.000.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6376260>

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

OFERTA N°5.



La mejor ubicación; a una cuadra de la Iglesia y el colegio San Pedro; a tres cuadras de C. C. Cabecera, club Unión, restaurantes, a una cuadra Clínica San Luis. Con cortinas. Area 103.50. Valor \$430'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6027059>

OFERTA N°6.

A screenshot of a real estate listing. The title is "Venta Apartamento Nuevo Sotomayor". The price is listed as "\$ 310.000.000". The location is "Nuevo Sotomayor, Bucaramanga". The listing includes details: "3 habitaciones", "2 baños", and "85 m²". The description reads: "Vendo apartamento nuevo sotomayor - venta apartamento nuevo sotomayor - 85m2 - piso 16 excelente vista - sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, baño auxiliar...". It also mentions "Hace 5 días, 13 horas en PATRICIA ARAQUE". There are navigation icons and a "1/12" indicator.

Año de construcción 2018

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003660025643669371959?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=

9.1.2 Tabla de costos

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

Calle 51 Carrera 23. Apartamentos Condominio ARA P.H., Nuevo Sotomayor. Municipio de Bucaramanga											
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.											
HOMOGENEIZACION											
Ubicación: Buena											
Ofer Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada						
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubicación	Piso	Factor Tamaño	Valor (M2) Homogenizado
1	Soto 52	\$ 340.000.000	10	\$ 306.000.000	90	\$ 3.400.000	Buena	1	0	1	\$ 3.400.000
2	Apartaestudio	\$ 100.000.000	10	\$ 90.000.000	23	\$ 3.913.043	Buena	1	0	1	\$ 3.913.043
3	Condomin ARA	\$ 395.000.000	10	\$ 355.500.000	94	\$ 3.781.915	Buena	1	0	1	\$ 3.781.915
4	Viscaya Gold	\$ 375.000.000	10	\$ 337.500.000	98,61	\$ 3.422.574	Buena	1	0	1	\$ 3.422.574
5	Apto Nvo Sotom	\$ 430.000.000	10	\$ 387.000.000	103,5	\$ 3.739.130	Buena	1	0	1	\$ 3.739.130
6	Apto Nvo Sotom	\$ 310.000.000	10	\$ 279.000.000	85	\$ 3.282.353	Buena	1	0	1	\$ 3.282.353
Media											3.589.836
Mediana											\$ 3.580.852
Desviación Estándar											253.853
Coeficiente de Variación											7,07%
Limite Superior											3.843.689
Limite Inferior											3.335.983
Valor m2 asumido											\$ 3.340.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Límite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	93.66 m2	\$3'340.000	\$312'824.400
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$312'824.400

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 1006 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.	\$312'824.400

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424059 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda			
Identificación	C.C. 91.010.192			
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga			
Teléfono	6896690			
Celular	3106770221			
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD		
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT		
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE		
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos	
		Categoría 2	Inmuebles Rurales	
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección	
		Categoría 4	Obras de Infraestructura	
		Categoría 6	Inmuebles Especiales	
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	
Categoría 8		Maquinaria y Equipos Especiales		

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

		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia	
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla		

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte: Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
	Dte: Municipio de Girón	

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

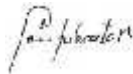
Juzgado 2º Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertencia
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	Pertencia
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	Pertencia
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	Pertencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertencia
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	Pertencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal

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

Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
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
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

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

**Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club
APARTAMENTO 1006. Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga (Santander)**

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y baño auxiliar 1



Cocina y salacomedor



Acceso al Baño Principal y baño

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

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



PK de Validación: 1271Da82



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

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 evaluador 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 Academico

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 Academico

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 Academico

Página 1 de 4

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: 32110482



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
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El avaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO

APARTAMENTO 2201

Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Fachada acceso Condominio Ara Club P.H.

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

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

CONTENIDO

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-45, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. Apartamento 2201, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL APARTAMENTO 2201	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 2201	\$125'383.600

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desglosado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.3744%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	37.54 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424140. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

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

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº300-424140 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBAMIEN TO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL APARTAMENTO 2201 TIPO 11

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 129-130).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 22, acceso por la portería común cuya nomenclatura es Calle 51 N°23-45. Apartamento Tipo 11. Consta de Hall de acceso, sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño auxiliar, una (1) alcoba principal con baño. Tiene parqueadero con el N°146 asignado en el Nivel +6.50 y Locker número 60 ubicado en el Nivel +6.50.

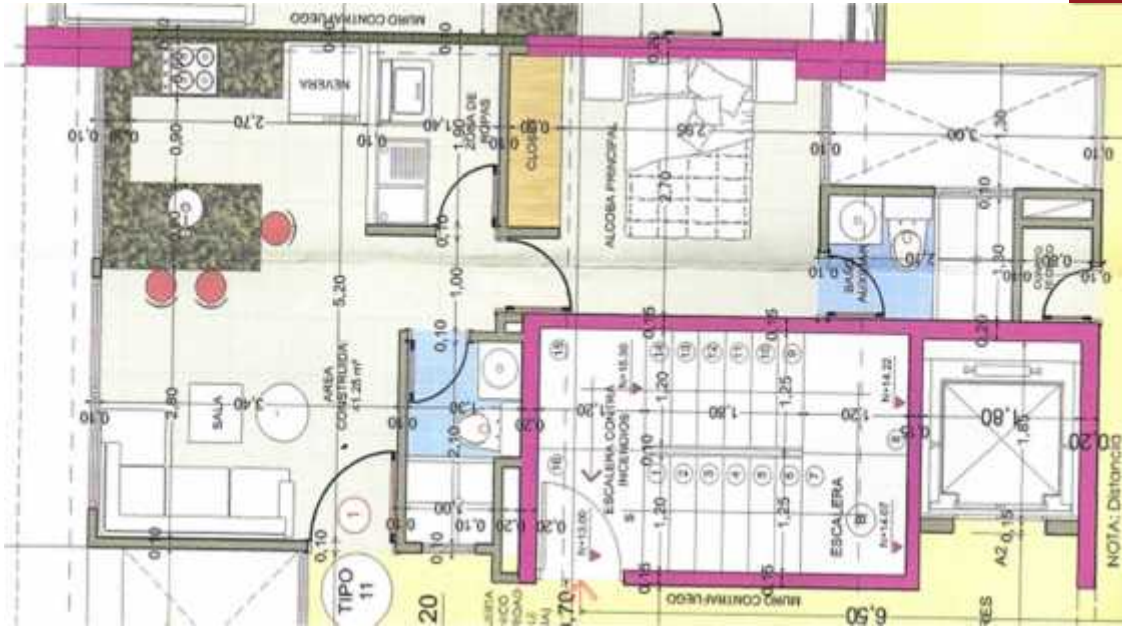
8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

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

PROPIEDAD HORIZONTAL		Si
FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-



Planta Apartamento 2201 Tipo 11 (Según planos)

ZONAS COMUNES	Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.
----------------------	---

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	COEFICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.3744%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

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

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

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso. Enchape de pared solo en la ducha, aparatos sanitarios línea bronce doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor. División para baño principal y auxiliar en vidrio templado de 5mm con marco en acero. Ducha teléfono de columna.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Cocina:** Mueble de cocina en madecor con puertas en perfil de aluminio, cajones con riel, cubierta en vidrio templado con 4 fogones, encendido eléctrico, mesón en granito negro, horno a gas, lavaplatos en acero inoxidable, campana extractora.
- **Guardaesoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Puertas:** Alcobas, baños y zona de ropas entamborada en melaminico de 4 mm, narco en madecor, cerradura de manija Marca Gato.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos están destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas 133 de uso residencial y 2 de locales comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.). El resto de pisos corresponde a Apartamentos.

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

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

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

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

Se tomó este método teniendo en cuenta a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros establecidos en la resolución N°620 del 2008 del IGAC. Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.

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



Apartamento En Venta Nuevo Sotomayor Soto 52
\$ 340.000.000
Nuevo Sotomayor, Bucaramanga
3 habitaciones 2 baños 90 m²
Soto 52 tres habitaciones barrio: **nuevo sotomayor / bucaramanga**. Ubicación: calle 52 # 23-31 estrato: 4. Área del apartamento: 90 m². Habitaciones: 3. Baños: ...
Hace 6 días, 7 horas en Habitar Bienes y Proyectos Inmobiliarios

Año de construcción 2012.

https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT51RPUDtTRU87U0VSUDs=

OFERTA N°2.



VENDEMOS HERMOSO APARTAMENTO, ALCOBA, CLOSET, BAÑO, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR, ILUMINADO Y VENTILADO, EXCELENTE UBICACION. SIN PARQUEADERO. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE CONTACTENOS Y AGENDE CITA SIN COSTO ALGUNO. Area 23.00 m². Valor \$100'000.000. (antigüedad 9 a 15 años)

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6725226>

OFERTA N°3.

BUCARAMANGA, NUEVO SOTOMAYOR, ARA CONDOMINIO área 94 Mts², Sala comedor lobby tv (estudio), Tres (3) habitaciones Tres (3) baños, 1 Cuarto de ropas, 1 Bodega, 1 parqueadero, ZONA SOCIAL: Sala de juntas 2 BBQ Piscina Sauna Turco Zona infantil Salón social Sala de juegos Cuarto de cine Squash Minigolf. excelente ubicación, cerca de la carrera 27, al parque Turbay. tiene crédito hipotecario BBVA. Area 94 m². Valor \$395'000.000

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

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

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6988522>



OFERTA N°4.



Vendo Apartamento en Viscaya Gold Sotomayor vista a oriente. area 98.61 habitaciones 3 2 baños 1 parqueadero buena zona social. Comunícate con nosotros. Valor \$375'000.000.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6376260>

OFERTA N°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



La mejor ubicación; a una cuadra de la Iglesia y el colegio San Pedro; a tres cuadras de C. C. Cabecera, club Unión, restaurantes, a una cuadra Clínica San Luis. Con cortinas. Area 103.50. Valor \$430'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6027059>

OFERTA N°6.

A screenshot of a real estate listing. On the left is a small image of a living room with a white sofa and a red plant. To the right of the image, the text reads: "Venta Apartamento Nuevo Sotomayor", "\$ 310.000.000", "Nuevo Sotomayor, Bucaramanga", "3 habitaciones 2 baños 85 m²", "Vendo apartamento nuevo sotomayor - venta apartamento nuevo sotomayor - 85m2 - piso 16 excelente vista - sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, baño auxiliar...", and "Hace 5 días, 13 horas en PATRICIA ARAQUE".

Año de construcción 2018

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003660025643669371959?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVTSIRPUDfTRU87U0VSUDs=

9.1.2 Tabla de costos

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

Calle 51 Carrera 23. Apartamentos Condominio ARA P.H., Nuevo Sotomayor. Municipio de Bucaramanga											
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.											
HOMOGENEIZACION											
Ubicación: Buena											
Ofer Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada						
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubicación	Piso	Factor Tamaño	Valor (M2) Homogenizado
1	Soto 52	\$ 340.000.000	10	\$ 306.000.000	90	\$ 3.400.000	Buena	1	0	1	\$ 3.400.000
2	Apartaestudio	\$ 100.000.000	10	\$ 90.000.000	23	\$ 3.913.043	Buena	1	0	1	\$ 3.913.043
3	Condomin ARA	\$ 395.000.000	10	\$ 355.500.000	94	\$ 3.781.915	Buena	1	0	1	\$ 3.781.915
4	Viscaya Gold	\$ 375.000.000	10	\$ 337.500.000	98,61	\$ 3.422.574	Buena	1	0	1	\$ 3.422.574
5	Apto Nvo Sotom	\$ 430.000.000	10	\$ 387.000.000	103,5	\$ 3.739.130	Buena	1	0	1	\$ 3.739.130
6	Apto Nvo Sotom	\$ 310.000.000	10	\$ 279.000.000	85	\$ 3.282.353	Buena	1	0	1	\$ 3.282.353
Media											3.589.836
Mediana											\$ 3.580.852
Desviación Estándar											253.853
Coficiente de Variación											7,07%
Limite Superior											3.843.689
Limite Inferior											3.335.983
Valor m2 asumido											\$ 3.340.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Límite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	37.54 m2	\$3'340.000	\$125'383.600
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$125'383.600

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 2201 EDIFICIO ARA CONDominio CLUB	\$125'383.600

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424140 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda			
Identificación	C.C. 91.010.192			
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga			
Teléfono	6896690			
Celular	3106770221			
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD		
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT		
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE		
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos	
		Categoría 2	Inmuebles Rurales	
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección	
		Categoría 4	Obras de Infraestructura	
		Categoría 6	Inmuebles Especiales	
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	
Categoría 8		Maquinaria y Equipos Especiales		

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

		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia	
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla		

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte: Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
	Dte: Municipio de Girón	

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

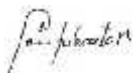
Juzgado 2º Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertinencia
Juzgado 3º Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Juzg. 1º Promiscuo de Lebrija. Rad. 2013-282	Dte: María Argelia Carrillo Ddo: Herederos de Julio Aranda y otros	Pertinencia
Juzg. 1º Civil Cto de Ejecución de Bga. Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón y Nelson Cruz.	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Promiscuo Matanza. Rad. 2018-00016-00	Dte: Cesar Augusto León Ddo: Manuel Páez Santos e indeterminados	Pertinencia
Juzg. Promiscuo Cto San Vicente de Chuc. Rad. 2018-00121-00	Dte: Grupo Energía Bogotá SA Ddo: José Joaquín Arenas Arguello y otro.	Servidumbre
Juzg. 3º Promiscuo Mpal Piedecuesta Rad. 2016-00201-00	Dte: José de Jesús Pabón Vera Ddo: Emma Porras Villabona	Pertinencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertinencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertinencia
Juzg. 12 civil Mpal de Bucaramanga	Dte: UT Construvial Ddo: ASFALTART S.A.	Acción Contractual
Juzg. 2º Promiscuo Girón	Dte: Carlos Iván Villamizar Ddo: Fidel Ramiro Duarte	Deslinde y Amojonamiento
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Sehir José Jaimes Flórez Ddo: Venancio Rico Sandoval	Pertinencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal

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

Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano	Reorganización Personal Natural
	Liquidador: Oscar Bohórquez	Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro	Reorganización Personal Natural
	Liquidadora: Martha Solano	Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones	Ejecutivo Hipotecario
	Ddo: Imelda María Calderón	
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.		
Los documentos e información utilizada en este dictamen se encuentran relacionados en el informe anteriormente entregado y algunos de estos hacen parte del proceso.		

Atentamente,



Ing. LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

M.P. 68-20281366 STD

Registro Abierto de Avaluadores (RAA) AVAL-91010182

Afiliado Lonja Inmobiliaria de Santander

Anexo: -Reseña Fotográfica
 -Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

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

**Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club
APARTAMENTO 2201. Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga (Santander)**

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y cocina



Sala y baño de alcoba principal



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

Patio de ropas y Parquadero N°146 Nivel +6.50



PN de Validación: 1071Dad32



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

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 evaluador **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 4

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: 32110482



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
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 52710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El evaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO

APARTAMENTO 2202

Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club P.H.
Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga



Area Cocina Apto 2202

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
RAA AVAL 91'010.182
AVALUADOR
Marzo 2022

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

CONTENIDO

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	Dr. GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Apartamento P.H.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Comercial
1.4 PROPIETARIO	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
1.5 MUNICIPIO/DEPARTAMENTO:	Bucaramanga
1.6 ESTRATO:	Cuatro (4)
1.7 BARRIO:	Nuevo Sotomayor
1.8 DIRECCION:	Calle 51 N°23-45, barrio Nuevo Sotomayor – Edificio ARA Condominio Club P.H. Apartamento 2202, municipio de Bucaramanga.
1.9 DESTINACION ACTUAL:	Desocupado
1.10 FECHA DE VISITA:	Noviembre 12 de 2021
1.11 FECHA DE ENTREGA:	Marzo 7 de 2022
1.12 VALOR DEL APARTAMENTO 2202	

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 2202	\$312'824.400

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

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

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

3.1 NUMERO PREDIAL	No se encuentra desglosado y hace parte del predio de mayor extensión con Cedula Catastral 01-02-0066-0025-000
3.2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD	0.9341%
3.3 AREA PRIVADA CONSTRUIDA	93.66 m2*

* Información E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.

4. RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Reglamento de P.H.	Escritura	Certificado registro
- E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga.	-	-
Uso de Suelos	IGAC	Otros
-POT Bucaramanga	-	-Folio Matricula Inmobiliaria N°300-424141. Oficina Bucaramanga

5. INFORMACION SOBRE TITULACION E INFORMACION JURIDICA

NATURALEZA DE LA PROPIEDAD	LIMITACION AL DOMINIO
PROPIETARIOS	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.
TITULO DE ADQUISICION	E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga. Limitación al Dominio. CONSTITUACION REGLAMENTO DE PROPEIDAD HORIZONTAL. A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEL FIDEICOMISO P.A. ARA CONDOMINIO CLUB.

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

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº300-424141 Oficina Registro de Bucaramanga
-------------------------------	--

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El Sector donde se encuentra ubicado el inmueble es una zona residencial sujeta a procesos urbanísticos de Renovación a través del desarrollo de Edificaciones de gran altura de propiedad Horizontal.



Sector Nuevo Sotomayor

DELIMITACION DEL SECTOR	Ubicado en la Zona centro-oriental del casco urbano del municipio de Bucaramanga y colinda así: Norte: Barrio Bolívar (Calle 45 entre Carrera 15 y Carrera 27). Oriente: Carrera 27 entre Calles 40 y Diagonal 15. Occidente: Diagonal 15 entre Calle 40 y Puerta del Sol.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial

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

CONSTRUCCIONES IMPORTANTES	HOME CENTER, Clínica San Luis, Parque La Concordia, San Andresito La Isla, Parque Turbay, etc.
VIAS DE ACCESO	Calle 51, Carrera 23.
INFRAESTRUCTURA SECTOR	Posee toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
ELEMENTOS VIALES	Vía Vehicular en Pavimento Flexible
PROYECCION DEL SECTOR	Consolidación
VALORIZACION	Buena

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

AMOBLIAMIENTO URBANO	Señalización Urbana	Semáforos	Señalización Vial	Poste Alumbrado
	Si	Si	Si	Si

7. REGLAMENTACION URBANISTICA

7.1 POT BUCARAMANGA

ACTIVIDAD



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

TRATAMIENTO



Renovación Reactivación 2

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

8. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

8.1 LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

NORTE	En una extensión de 34.24 mts con predios que son o fueron de Ricardo Colmenares y Colegio Jorge Ardila Duarte Sede B.
ORIENTE	En una extensión de 28.92 mts con el predio que es o fue de Carlos Arturo Morales.
SUR	En una extensión de 34.15 mts con la Calle 51.
OCCIDENTE	En una extensión de 30.29 mts con predios que son o fueron de Alvaro Moreno, Alirio Santos Naranjo y Leonor Mogollón Hernández.

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



Localización Edificio Ara Condominio Club P.H.

8.2 LINDEROS DEL APARTAMENTO 2202 TIPO 10

NORTE	Se encuentran contenidos en la Escritura Publica N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5ª de Bucaramanga (página 130-131).
SUR	
ORIENTE	
OCCIDENTE	
CENIT	
NADIR	

8.3 COMPOSICION DEL INMUEBLE

Ubicado en el Piso 22, acceso por la portería común cuya nomenclatura es Calle 51 N°23-45. Apartamento Tipo 10. Consta de Hall de acceso, sala-comedor, cocina, zona de ropas, star de TV, dos (2) baños auxiliares, tres (3) alcobas, una de ellas, la principal con baño y walking closet. Tiene parqueadero con el N°147 asignado y ubicado en el Nivel +6.50 y Locker número 69 ubicado en el Nivel +7.80.

8.4 CARACTERISTICAS GENERALES

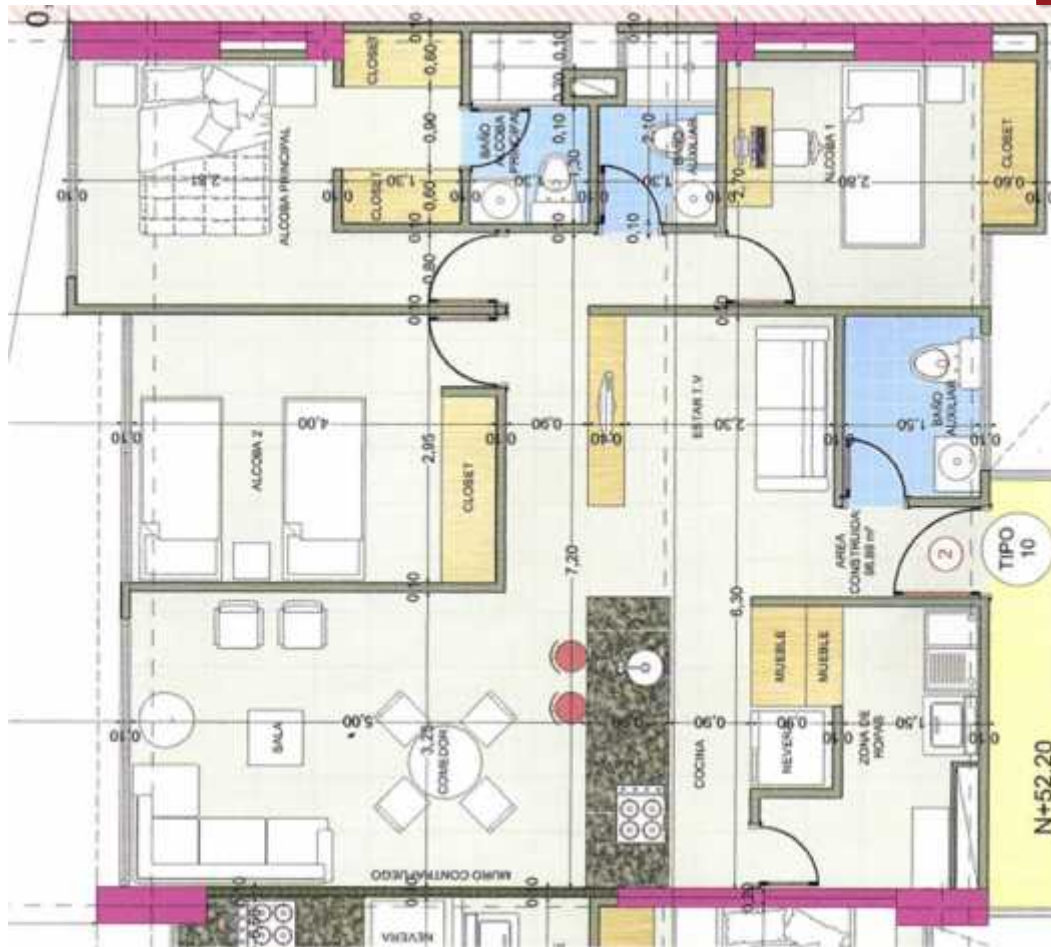
TOPOGRAFÍA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Rectangular
PROPIEDAD HORIZONTAL	Si

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

LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA

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

FRENTE	FONDO	Relación Frente/Fondo
-	-	-



Planta Apartamento 2202 Tipo 10 (Según planos)

ZONAS COMUNES	<p>Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Tiene portería de acceso con sala de espera, planta eléctrica y transformador, 18 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 para personas con movilidad reducida, vía interna para distribución de accesos y parqueaderos, cuarto de aseo, sismógrafos, cuarto de máquinas, dos (2) ascensores, zona de juegos infantiles, salón social, turco, hidropiscina, room billar pool, Home Theater, golfito, terrazas BBQ, gimnasio, sauna room, turco, sky bar, terraza descubierta, oficina de administración, oratorio, zona de bronceo, circulaciones y salidas de emergencia.</p>
--------------------------	--

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

AREAS DE CESION	VETUSTEZ	CUO FICIENTE DE PROPIEDAD	SERVICIOS PUBLICOS
-	Cuatro (4) años	0.9341%	Acueducto, alcantarillado, gas natural, redes eléctricas

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

8.5 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

- **Cimientos:** Tipo placa flotante.
- **Estructura:** Aporticada (vigas y columnas con sistema de vigas postensadas y placa maciza).
- **Mampostería:** Concreto celular y bloques de arcilla.
- **Carpintería:** Puerta de acceso e internas de madera.
- **Baños:** Enchapes totales de piso y pared en cerámica, aparatos sanitarios línea bronce doble descarga, color blanco, lavamanos con mueble elevado en Madecor. División para baño principal y auxiliar en vidrio templado de 5mm con marco en acero. Ducha teléfono de columna.
- **Entrepiso:** Placa de concreto reforzado.
- **Acabados:** Muros frisados, estucado y pintados en vinilo.
- **Pisos:** Porcelanato beige formato 60x60, baños en cerámica.
- **Cocina:** Mueble de cocina en madecor con puertas en perfil de aluminio, cajones con riel, cubierta en vidrio templado con 4 fogones, encendido eléctrico, mesón en granito negro, horno a gas, lavaplatos en acero inoxidable, campana extractora.
- **Guardaesoba:** Cerámica.
- **Ventanería:** En Aluminio y vidrio de 4 y 5 mm color transparente.
- **Closets:** En Madecor de 18 mm.
- **Puertas:** Alcobas, baños y zona de ropas entamborada en melaminico de 4 mm, narco en madecor, cerradura de manija Marca Gato.
- **Construcción:** Sismorresistente
- **Vida Útil:** Cien (100) años.
- **Vida Actual:** Cuatro (4) años.
- **Licencia de Construcción:** N°68001-1-13-0368 del 3 de septiembre de 2016. Curaduría Urbana N°1 de Bucaramanga.

8.6 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.

El Edificio ARA Condominio Club es una estructura en ferro concreto construido en el año 2018, de veintinueve (29) pisos y cuenta con tres (3) pisos de sótanos concebido como una sola unidad urbanísticas y arquitectónica, edificio Tipo Mixto, los apartamentos están destinados a vivienda unifamiliar y los Locales comerciales a comercio. Tiene ciento treinta y cinco (135) unidades privadas 133 de uso residencial y 2 de locales comerciales. Se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal a través de la E.P. N°1729 del 25 de abril

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

de 2018, Notaria 5° de Bucaramanga. Los tres (3) sótanos y los pisos 1, 2, 4 y 5 están destinados para parqueaderos. Los pisos 23, 27, 28 y 29 están destinados para zonas comunes (zona social, juegos, hidromasajes, cuarto de aseo, golfito, oratorio, home Heather, cancha de squash con tribuna, cuarto de máquinas, sismógrafo, etc.). El resto de pisos corresponde a Apartamentos.

8.7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.7.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD Y SUELOS: El Sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierras.

8.7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten al bien inmueble objeto de valuación.

8.7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El bien inmueble objeto de la valuación no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.

8.7.4 SEGURIDAD: El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

8.7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de la valuación.

9. METODO DE AVALUO

Avalúo Unidad Privada	Método de Oferta y Demanda: Busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	--

9.1 AVALUO DE LA UNIDAD PRIVADA

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

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

Todas las ofertas hacen referencia a Locales ubicados en el entorno y con similares características al del Edificio Ara Condominio Club.

9.1.1 Ofertas de mercado

OFERTA N°1.



Apartamento En Venta Nuevo Sotomayor Soto 52
\$ 340.000.000
Nuevo Sotomayor, Bucaramanga
3 habitaciones · 2 baños · 90 m²
Soto 52 tres habitaciones barrio: **nuevo sotomayor / bucamanga**. Ubicación: calle 52 # 23-31 estrato 4. Área del **apartamento**: 90 m2. Habitaciones: 3. Baños...

Hace 6 días, 7 horas en Habitar Bien y Proyectos Inmobiliarios

Año de construcción 2012.

[https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT\\$IRPUD\\$TRU87U0VSUDs=](https://casas.mitula.com.co/adform/0000004070015644865659182?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVT$IRPUD$TRU87U0VSUDs=)

OFERTA N°2.



VENDEMOS HERMOSO APARTAMENTO, ALCOBA, CLOSET, BAÑO, COCINA INTEGRAL, SALA COMEDOR, ILUMINADO Y VENTILADO, EXCELENTE UBICACION. SIN PARQUEADERO. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE CONTACTENOS Y AGENDE CITA SIN COSTO ALGUNO. Area 23.00 m2. Valor \$100'000.000. (antigüedad 9 a 15 años)

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6725226>

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

OFERTA N°3.

BUCARAMANGA, NUEVO SOTOMAYOR, ARA CONDOMINIO área 94 Mts2, Sala comedor lobby tv (estudio), Tres (3) habitaciones Tres (3) baños, 1 Cuarto de ropas, 1 Bodega, 1 parqueadero, ZONA SOCIAL: Sala de juntas 2 BBQ Piscina Sauna Turco Zona infantil Salón social Sala de juegos Cuarto de cine Squash Minigolf. excelente ubicación, cerca de la carrera 27, al parque Turbay. tiene crédito hipotecario BBVA. Area 94 m2. Valor \$395'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-sotomayor/bucaramanga/6988522>



OFERTA N°4.



Vendo Apartamento en Viscaya Gold Sotomayor vista a oriente. area 98.61 habitaciones 3 2 baños 1 parqueadero buena zona social. Comunícate con nosotros. Valor \$375'000.000.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6376260>

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

OFERTA N°5.



La mejor ubicación; a una cuadra de la Iglesia y el colegio San Pedro; a tres cuadras de C. C. Cabecera, club Unión, restaurantes, a una cuadra Clínica San Luis. Con cortinas. Area 103.50. Valor \$430'000.000

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sotomayor/bucaramanga/6027059>

OFERTA N°6.

A screenshot of a real estate listing. On the left is a small image of a living area with a plant and a TV. To the right, the text reads: 'Venta Apartamento Nuevo Sotomayor', '\$ 310.000.000', 'Nuevo Sotomayor, Bucaramanga', '3 habitaciones', '2 baños', '85 m²'. Below this, it says 'Vendo apartamento nuevo sotomayor - venta apartamento nuevo sotomayor - 85m2 - piso 16 excelente vista - sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, baño auxiliar...'. At the bottom, it indicates 'Hace 5 días, 13 horas en PATRICIA ARAQUE'.

Año de construcción 2018

https://casas.mitula.com.co/adform/0000003660025643669371959?search_terms=apartamentos+bucaramanga+nuevo+sotomayor&page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=97435076-1e59-4cb5-9f98-97b3d1023bb5&req_sgmt=REVTS1RPUDrTRU87U0VSUDs=

9.1.2 Tabla de costos

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

Calle 51 Carrera 23. Apartamentos Condominio ARA P.H., Nuevo Sotomayor. Municipio de Bucaramanga											
Fuente: paginas internet y avisos fachadas.											
HOMOGENEIZACION											
Ubicación: Buena											
Ofert Nº	Tipo Inm.	Valor Pedido	% Negoc.	V/r Depurado	Unidad Privada						
					Area (M2)	Valor (M2)	Ubicación	Factor Ubicación	Piso	Factor Tamaño	Valor (M2) Homogenizado
1	Soto 52	\$ 340.000.000	10	\$ 306.000.000	90	\$ 3.400.000	Buena	1	0	1	\$ 3.400.000
2	Apartaestudio	\$ 100.000.000	10	\$ 90.000.000	23	\$ 3.913.043	Buena	1	0	1	\$ 3.913.043
3	Condomin ARA	\$ 395.000.000	10	\$ 355.500.000	94	\$ 3.781.915	Buena	1	0	1	\$ 3.781.915
4	Viscaya Gold	\$ 375.000.000	10	\$ 337.500.000	98,61	\$ 3.422.574	Buena	1	0	1	\$ 3.422.574
5	Apto Nvo Sotom	\$ 430.000.000	10	\$ 387.000.000	103,5	\$ 3.739.130	Buena	1	0	1	\$ 3.739.130
6	Apto Nvo Sotom	\$ 310.000.000	10	\$ 279.000.000	85	\$ 3.282.353	Buena	1	0	1	\$ 3.282.353
Media											3.589.836
Mediana											\$ 3.580.852
Desviación Estándar											253.853
Coficiente de Variación											7,07%
Limite Superior											3.843.689
Limite Inferior											3.335.983
Valor m2 asumido											\$ 3.340.000

Las consideraciones determinadas en el Artículo 57 de la Ley 1116 de 2006 en cuanto a la enajenación de los activos por parte del Liquidador en un plazo inmediato le permite al perito dentro de los límites del Cuadro de Costos, tomar el Límite Inferior del valor del m2 hallado.

9.1.3 Valor de la Unidad Privada

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Unidad Construida Privada	93.66 m2	\$3'340.000	\$312'824.400
VALOR UNIDAD PRIVADA			\$312'824.400

10. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO 2202 EDIFICIO ARA CONDOMINIO CLUB P.H.	\$312'824.400

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 11.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 11.2 El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

12. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

15. ANALISIS ANTECEDENTES DEL BIEN INMUEBLE

Folio de Matricula Inmobiliaria N°300-424141 (mayo 8 de 2018):

El Folio no presenta Anotaciones vigentes que tengan que ver con embargos, Hipotecas, servidumbres y demás circunstancias que puedan a llegar a afectar la propiedad del inmueble.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

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

17. IDONEIDAD DEL VALUADOR

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

Nombre del Perito	Luis Alfredo Duarte Rueda		
Identificación	C.C. 91.010.192		
Dirección	Calle Real Carrera 5B Interior 1 Bloque 2 Apto 302. Bucaramanga		
Teléfono	6896690		
Celular	3106770221		
Profesión	Ingeniero Civil	Matrícula 6820281366 STD	
	Tecnólogo Topógrafo	Licencia 10598 CPNT	
	Administrador de Empresas	Tarjeta 10598 CPNAE	
	Técnico en Avalúos (RAA AVAL 91010182)	Categoría 1	Inmuebles Urbanos
		Categoría 2	Inmuebles Rurales
		Categoría 3	Recursos naturales y suelos de Protección
		Categoría 4	Obras de Infraestructura
		Categoría 6	Inmuebles Especiales
		Categoría 7	Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Categoría 8		Maquinaria y Equipos Especiales	

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

		Categoría 10	Semovientes y animales
		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de treinta (30) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia	
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla		

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte: Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 civil Mpal Bga Rad. 2012-00333	Dte: Esperanza Barbosa Rueda Ddo: UNIDROGAS	Ejecutivo Singular
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
	Dte: Municipio de Girón	

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

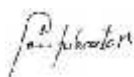
Juzgado 2º Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9º Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertencia
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	Pertencia
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	Pertencia
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	Pertencia
Juzg. 7º Civil Cto Bucaramanga. Rad. 2016-00190-00	Dte: Richard Álvarez Castellanos. Ddo: Oscar E. Guerra y otros.	Pertencia
Juzg. 1º Pequeñas Causas Floridablanca	Dte: Mercedes Anaya de Flórez Ddo: Deisy Ayala Quiroga	Pertencia
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	Pertencia
Juzg 4º Civil Cto Bga	Dte: Saúl Ramírez Troncoso Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Empresa Personal

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

Juzg 10° Civil Cto Bga Rad 2015-0406	Dte: Sergio Prada Serrano Liquidador: Oscar Bohórquez	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 6° Civil Mpal Bga	Dte. José Luis Galvis Claro Liquidadora: Martha Solano	Reorganización Personal Natural Comerciante
Juzg 1° Ejec Sentencias Rad. 1998-01051-01	Dte: Central de Inversiones Ddo: Imelda María Calderón	Ejecutivo Hipotecario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
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
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

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

**Calle 51 N°23-45, Edificio ARA Condominio Club
APARTAMENTO 2202. Barrio Nuevo Sotomayor
Municipio de Bucaramanga (Santander)**

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022



Entrada al Condominio y cocina



Baño auxiliar 1 y vista de alcobas



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

Parqueadero N°147 Nivel +6.50 y salacomedor



PN de Valuación: 10710a82



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

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 evaluador **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 Academico

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 Academico

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 Academico

Página 1 de 4

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: 32110482



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
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El avaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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

AVALUO FORMALETA Y HERRAMIENTA MENOR



Formaleta y andamios

Ing. Luis Alfredo Duarte Rueda
AVALUADOR
Marzo de 2022

CONTENIDO

Capitulo	Tema	Pagina
1.	Resumen Ejecutivo	3
2.	Objeto de la Valuación	3
3.	Descripción del bien mueble	3
4.	Método del Avalúo	4
5.	Resultados del Avalúo	5
6.	Responsabilidad del Avaluador	5
7.	Cláusulas de prohibición de publicación del informe	5
8.	Declaración de cumplimiento	5
9.	Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación	6
10.	Vigencia del Avalúo	6
11.	Idoneidad del Avaluador	6
ANEXOS	Reseña Fotográfica	10-11
	Registro Abierto de Avaluadores	12-15

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1 SOLICITANTE:	DR GERMAN ROBERTO FRANCO Liquidador Superintendencia de Sociedades.
1.2 TIPO DE EQUIPO:	Formaleta y Herramienta menor.
1.3 TIPO DE AVALUO:	Avalúo comercial
1.4 UBICACION/DEPARTAMENTO:	Girón (Santander)
1.5 DESTINACION ACTUAL:	Sin uso
1.6 FECHA DE VISITA:	11 y 26 de febrero de 2022

1.7 VALOR DEL AVALUO:		
	DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
	VALOR TOTAL	\$7'070.000

2. OBJETO DE LA VALUACION

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

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

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

3. DESCRIPCION DE LOS BIENES MUEBLES

3.1 LISTADO DE LOS BIENES

ITEM	ELEMENTO	UN	CANTIDAD*
3.1.1	Cerchas de 3 mts	Un	2
3.1.2	Crucetas de andamio	Un	18
3.1.3	Paral de 3 mts	Un	23
3.1.4	Secciones de andamio	Un	35
3.1.5	Tablero de madera de 140 x 70 cm	Gl	1

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

3.1.6	Tablero de madera de 140 x 50 cm	Gl	1
-------	----------------------------------	----	---

*A pesar de estar determinados en el inventario con cantidades globales, las cantidades que se especifican corresponden a las encontradas en el Taller la Medalla ubicado en el Retorno Vehicular Fénix Vía Girón-Peaje Aeropuerto.

4. METODO DE AVALUO

Avalúo Taladros	Esta valuación se hace sobre la base del valor de Rescate.
	<p>Valor de Rescate: Es el valor de un activo, excluyendo el suelo, considerando la venta de los materiales de que está constituido, en lugar de para su uso continuado sin hacer reparaciones especiales o adaptaciones. <i>El Valor de Rescate</i>, ordinariamente es una expresión del valor actual que se espera del mueble, sin incluir la tierra, que ha llegado al final de su esperanza de vida de vida útil en términos de su propósito y función original. El concepto de <i>Valor de Rescate</i> es que el activo se valúa para la venta de lo que sea recuperable más que para el propósito para el que originalmente se destinó. <i>El Valor de Rescate</i> no implica que el bien no tiene más vida útil o uso útil. El bien vendido para rescate podría reconstruirse, convertirse a un uso similar o diferente o proporcionar partes de recambio para otros bienes que aun sean utilizables. En el extremo, el <i>Valor de Rescate</i> puede representar una expresión del <i>Valor de Chatarra</i> o el <i>Valor de la Reutilización</i>.</p>

4.2 AVALUO DE FORMALETA Y HERRAMIENTA MENOR

ITEM	ELEMENTO	UN	CANTIDAD*	V/U	V/PARCIAL
4.2.1	Cerchas de 3 mts	Un	2	120.000	240.000
4.2.2	Crucetas de andamio	Un	18	70.000	1'260.000
4.2.3	Paral de 3 mts	Un	23	90.000	2'070.000
4.2.4	Secciones de andamio	Un	35	100.000	3'500.000
4.2.5	Tablero de madera de 140 x 70 cm	Gl	1	-	-
4.2.6	Tablero de madera de 140 x 50 cm	Gl	1	-	-
VALOR TOTAL					\$7'070.000

Notas de Avalúo:

1. Los bienes se encuentran en el Taller La Medalla ubicado en el Retorno Vial Fénix margen izquierdo de la vía que de Girón conduce al Peaje de Lebrija.

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

2. Los bienes se encuentran en mal estado y a la intemperie.
3. Los tableros de madera no tienen ningún valor teniendo en cuenta que se encuentran a la intemperie y muchos de ellos ya cumplieron la vida útil.
4. Los valores definitivos hacen referencia al estado y lugar donde se encuentran

5. RESULTADOS DEL AVALUO

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
Equipo	\$7'070.000
VALOR TOTAL	\$7'070.000

6. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 6.1 El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- 6.2 El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

7. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

8. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Este informe de valuación se desarrolló bajo el GTS E 03 Valuación de maquinaria, planta y equipo.

- 8.1 Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 8.2 Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 8.3 El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien mueble objeto de estudio.
- 8.4 Los Honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- 8.5 La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 8.6 El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 8.7 El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 8.8 El Valuador ha realizado la visita y verificación personal de los bienes objeto de la valuación y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

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

8.10 El bien se avalúa en el sitio y condiciones donde se encuentra y son valuados como elementos individuales para ser removidos de su localización actual.

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

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

10. VIGENCIA DEL AVALUO

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

11. IDONEIDAD DEL AVALUADOR

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			

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

		Categoría 11	Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
		Categoría 12	Intangibles
		Categoría 13	Intangibles Especiales
Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna		
Lista de casos como perito	El perito manifiesta que lleva aproximadamente veinte (20) años ejerciendo labores de Auxiliar de la Justicia y en los últimos cuatro (4) años ha presentado cerca de ciento cincuenta (150) dictámenes. Por considerarlo poco practica la exigencia del Numeral 5 Artículo 226 del CG del P., para este caso específico, el perito relacionara al azar una serie de dieciséis (16) procesos en los cuales ha participado como Auxiliar:		
Promiscuo Los Santos Rad. 2015-0053-00	Dte: Gustavo Calderón	Ordinario de Pertenencia	
	Ddo: Ramón Acevedo Mantilla		

2° Ejecución Civil del Cto de Bucaramanga. Rad. 2015-00478-01	Dte: José Raúl Niño Merchán Ddo: ESGAMO	Ejecutivo Hipotecario
8° Adm. Oral del Cto Rad. 2013-00153	Dte. Olga Almeyda Sarmiento Ddo: ANI y Autopistas de Sder	Reparación Directa
6° Civil del Cto Bga Rad. 2015-00175-00	Dte: Conjunto Residencial Casa de Don David Ddo: Constructora URBANAS	Responsabilidad Civil Extracontractual
1° Civil Cto Bga Rad. 2012-00383-00	Dte: Frank Galvis Aguilar Ddo: Efraín Rojas Ovalle y otra	Ordinario Reivindicatorio de Dominio
Inspección de Lebrija Rad. 011-2015	Dte. Aeronáutica Civil Ddo: Sara Lilia Rey y Otros	Acción de restitución de un bien de uso Público.
9° Civil del Cto Bga Rad. 2013-0031-01	Dte: Liliana Gómez Blanco Ddo: Sergio Andrés Merchán	Divisorio
2° Civil Cto Barrancabermeja Rad. 2016-0025	Dte: Esmeralda Santiago Ospino Ddo: Tanya Alejandra Santiago	Declarativo Reivindicatorio
11 Civil Mpal Bga	Dte: Esperanza Barbosa Rueda	Ejecutivo Singular

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

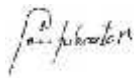
Rad. 2012-00333	Ddo: UNIDROGAS	
9° Civil del Cto Bga Rad. 2014-0004	Dte: Centro de Bienestar del Anciano Francisco Prada Ddo: Ana Maryori Jiménez	Ordinario
1° Civil del Cto Bga Rad. 2012-0214	Dte: Luis Carlos Alves Loureiro Ddo: Constructora Silva Tristancho SAS.	Ordinario
Juzgado 2° Promiscuo de Girón. Rad. 201-0608	Dte: Municipio de Girón Ddo: Claudia Patricia Pérez Cárdenas.	Reivindicatorio
Juzgado Promiscuo Mpal de Zapatoaca. Rad. 2016-00103	Dte: Amparo Gómez de Díaz y otros. Ddo: Liliana Patricia Gómez y otros.	Divisorio
Juzgado Promiscuo Playón. Rad. 2016-0021	Dte: Luis Felipe Rodríguez Villabona y otros Ddo: Idalia Teresa Sánchez	Imposición de Servidumbre
Juzgado 9° Civil Cto de Bucaramanga. Rad.2013-0021	Dte: Martha Graciela Salazar Ddo: José Daniel Salazar Posada.	Ordinario de Pertenencia
Juzgado 3° Civil Cto de Bucaramanga Rad. 2015-00027-00	Dte: Centro Cultural del Oriente. Ddo: Proyectos Generales y Cía. Ltda. P & G	Ordinario
Superintendencia de Sociedades	Avaluador durante 20 años en procesos de Liquidación de Sociedades	Halcón Plásticos, La Fragancia, La casa del Clutch, Ferre equipos, Maranatha, COINSER, Constructora Prestigio, Constructora Villapisan, FAMAG, etc.
DIAN	Avaluador durante más de 20 años en Procesos de Cobro Coactivo	Bienes inmuebles y bienes muebles.
Avaluador Independiente	Durante más de 25 años	Bienes inmuebles y bienes muebles.
El Perito manifiesta que no ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.		
El Perito manifiesta que no se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.		
Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión.		

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

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

Los 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
-Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

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

FORMALETA Y HERRAMIENTAS MENORES

RESEÑA FOTOGRAFICA
Fecha Informe: Febrero de 2022 (2)



Tableros de madera



Andamios



Parales

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

OTROS EQUIPOS	RESEÑA FOTOGRAFICA
	Fecha Informe: Febrero 2022 (3)



Andamios



Andamios



Lugar de ubicación de los equipos K 7 Via Giron-Lebrija Intercambiador Fenix

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

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



PK de Verificación: 1271Da82



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900670027-5

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 evaluador 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 4

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: 32110482



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
Afilado a la Lonja Inmobiliaria de Santander



PNV de Validación: 82710d82



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Ene 2021

Régimen:
Régimen Académico

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

Página 3 de 4

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: b2f10a82



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

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

El evaluador registra un traslado el 09 Mar 2020 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

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

b2f10a82

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 veintiuno (21) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4

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