



PROCESO	EJECUTIVO MIXTO MENOR CUANTIA
RADICADO	68-573-4089-001-2015-00003-00
DEMANDANTE	FINANCIERA COMULTRASAN
DEMANDADO	MARINA CASTELLANOS DELGADO

CONSTANCIA: Al despacho del señor Juez para lo que estime ordenar. Informando que el presente avalúo fue presentado por la parte demandante. Puerto Parra, veintiséis (26) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

ALBEIRO DE JESUS MENESES
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Puerto Parra, veintiséis (26) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Del **AVALUO COMERCIAL** presentado por el apoderado de la parte actora mediante escrito que antecede en donde se determina que el dicho inmueble con matrícula inmobiliaria número **303-69464** está avaluado en la suma de **CIENTO CINCUENTA Y MILLON SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 151'699.500)**, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 numeral 2 del C.G.P., **CORRASE TRASLADO** a la parte ejecutada por el término de diez (10) días.

NOTIFIQUESE,

Firmado Por:
Juan Diego Reyes Ortiz
Juez
Juzgado Municipal

Notificado en Estado No. 06 hoy 29 de enero de 2024.

ALBEIRO DE JESUS MENESES
SECRETARIO

Calle Principal No. 5-55 Barrio Centro
E - mail : j01prmpalpparra@cendoj.ramajudicial.gov.co
Celular : 3158732318
Puerto Parra - Santander

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Puerto Parra - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **311d03a3c6241f205fd8610efd0b4d00430846bb006bdd5dd6c5bf2c37715b55**

Documento generado en 26/01/2024 04:38:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RE: MEMORIAL RADICADO 2015-003

Sepulveda Abogados Soluciones Juridicas <sepulveda-abogados@hotmail.com>

Mié 24/01/2024 9:43 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Puerto Parra <j01prmpalpparra@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (1 MB)

CASA EL CRUCE-PUERTO PARRA-LUZ MARINA CASTELLANOS DELGADO.pdf; luz marina castellanos .pdf;

Buen día,

Me permito informar que por error involuntario del suscrito se adjunto un avalúo que no corresponde al actualizado, por lo que procedo adjuntar el correcto para el siguiente proceso

DEMANDANTE: FINANCIERA COMULTRASAN

DEMANDADO: LUZ MARINA CASTELLANOS

RADICADO: 2015-003

Cordialmente,

Jorge Eliecer Sepúlveda Grisales

Abogado

PBX: (7) 6025050

Celulares: 3124803470 - 3176990774

E-mail: sepulveda-abogados@hotmail.com

Carrera 15 # 48-50 piso 3 - Barrio Colombia

Barrancabermeja - Colombia



De: Sepulveda Abogados Soluciones Juridicas <sepulveda-abogados@hotmail.com>

Enviado: martes, 23 de enero de 2024 3:50 p. m.

Para: JUZGADO PUERTO PARRA <j01prmpalpparra@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL RADICADO 2015-003

Buen día

Adjunto memorial para el siguiente proceso

DEMANDANTE: FINANCIERA COMULTRASAN

DEMANDADO: LUZ MARINA CASTELLANOS

RADICADO: 2015-003

Cordialmente,

Jorge Eliecer Sepúlveda Grisales

Abogado

PBX: (7) 6025050

Celulares: 3124803470 - 3176990774

E-mail: sepulveda-abogados@hotmail.com

Carrera 15 # 48-50 piso 3 - Barrio Colombia

Barrancabermeja - Colombia



Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

PALACIO DE JUSTICIA

PUERTO PARRA

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR ADELANTADO POR
FINANCIERA COMULTRASAN CONTRA LUZ MARINA
CASTELLANOS DELGADO**

RADICADO: 2015-003

JORGE ELIÉCER SEPÚLVEDA GRISALES, mayor de edad, vecino de esta ciudad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.561.329 De Envigado – Ant., Abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No 83.017 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandante; me dirijo a usted con el fin de allegar a su despacho avalúo comercial practicado al predio de propiedad de la demandada, con el fin de darle tramite correspondiente.

Del Señor Juez



JORGE ELIÉCER SEPÚLVEDA GRISALES

C.C. No. 98.561.329 de Envigado - Ant.

T.P. No. 83.017 del C.S. de la J.

INFORMACIÓN BÁSICA				NUMERO AVALÚO		FC 2024 - 018	
Nombre del Demandado (s)	LUZ MARINA CASTELLANOS DELGADO		Tipo Identificación	C.C.	Número Identificación	37.836.899	
Entidad	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTANDER FINANCIERA COMULTRASAN - AGENCIA SAN GIL						
Fecha de la Visita	Enero 13 de 2024	Fecha del Informe	Enero 20 de 2024	Sector	Centro		
Departamento	Santander	Ciudad	Puerto Parra	Cód. DANE	68 - 573		
Dirección	Lote 1 - Autopista La Paz - Corregimiento El Cruce						
Conjunto/Edificio	Casa	Barrio	Corregimiento El Cruce				
Metodología Valuatoria Resolución 620/2008-IGAC.	1- Método Comparación o de Mercado. 2- Método de Costo de Reposición.		Objeto Avalúo	Garantía Hipotecaria	Sector Ubic.	Urbano	
Justificación metodología							
<p>1- Método de Comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>2- Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizara la siguiente formula: $Vc = (C+D)+Vt$</p>							
Altura	Latitud coordenada Y		Longitud coordenada X				
142 msnm	6° 38' 54.80" N		73° 56' 58.97" O				
Estrato	Uno	Legalidad	Si	Topografía	Semi plano	Transporte	
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBLIAMIENTO URBANO	
ÍTEM	Sector	Preo	CARACTERÍSTICAS				
Acueducto	X	X	Industria	Estado	X	Parques	Arborización
Alcantarillado	X	X	Vivienda	Pavimentada	X	Paradero	Alamedas
E. Eléctrica	X	X	Comercio	Sardineles		Alumbrado	Z. Verdes
Gas Natural			Otro	Andenes	X	Ciclo rutas	
Telefonía			Seguridad del sector	El sector se percibe seguro y tranquilo.			
<p>Perspectivas de Valorización</p> <p>La comercialización de inmuebles en este sector del corregimiento El Cruce, municipio de Puerto Parra, se considera moderado. La ampliación de la autopista La Paz ha sido modificado, la variante pasa por la zona rural afectando gravemente el comercio y la valorización de los inmuebles localizados sobre la vía nacional.</p>							
<p>INFORMACIÓN DEL INMUEBLE</p>							
Tipología	Vivienda Unifamiliar	Sistema Estructural	Mampostería estructural	T. VIVIENDA	Casa	ID Catastral	68 - 573 - 04 - 00 - 0002 - 0001 - 000
Uso	Mixto	Área Comercial %	30%	Área Lote m2 Fuente: certificado de tradición	395,25	Área Construida m2 Fuente: IGAC-Valuador	68,00
M. Inmob. Principal 1	303 - 69464	Avalúo Catastral 2023	S/I				
Núm. Escritura Compraventa	1491	Núm. Notaría	Segunda	Fecha	23-jun.-07	Ciudad	Barrancabermeja
<p>Linderos. Norte: en extensión de 23,50 metros con la vía interior y en 14,60 metros con predio vecino; Oriente: en extensión de 14,80 metros con la vía nacional-autopista La Paz; Sur: en extensión de 39,00 metros con predio vecino; Occidente: en extensión de 7,70 metros con predio vecino. Fuente: IGAC-Valuador, medidas aproximadas.</p>							

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN													
Número de pisos	Uno		Número de sótanos	0		Vetustez (Años)	15						
Estado de Construcción	Bueno		Estado Conservación	Regular									
Terminado	<input checked="" type="checkbox"/>		Terminada	<input type="checkbox"/>		Cimentación	Ciclópeo en concreto		Reparados				
Sin Terminar	<input type="checkbox"/>		En Obra	<input type="checkbox"/>		Fachada	Pañetado Pintado		Irregularidad altura		Ninguno		
Remodelado	<input type="checkbox"/>		Avance (%)	<input type="checkbox"/>		Cubierta	Hoja de zinc		Irregularidad planta		Ninguno		
INFORMACIÓN DEL INMUEBLE - DEPENDENCIAS -													
El inmueble presenta dos unidades residenciales; primera casa; sala-comedor, cocina, tres alcobas, patio interno y batería de baños. la segunda casa no se pudo ingresar; También se encuentran unas construcciones en madera, tipo ramada, bastante deterioradas, las cuales se usan en la actividad comercial, funciona un montallantas. Las viviendas tienen una estructura en mampostería estructural, piso en cemento afinado, cubierta en hoja de zinc, muros pañetados, estucados y pintados, mesón tradicional para cocina sin enchapar, batería de baños sin enchapar.													
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - ESTADO													
Pisos	Bueno		Muros	Bueno		Carp. Metal	Bueno		Cocina	Regular			
Techos	Bueno		Carp. Madera	No tiene		Baños	Regular						
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - Calidad													
Pisos	Pobre		Muros	Intermedio		Carp. Metal	Intermedio		Cocina	Pobre			
Techos	Pobre		Carp. Madera			Baños	Pobre						
1-dic-18										FOCRE 096			
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL													
Sometido a Propiedad Horizontal	No		Conj. o Agrup. Cerrada	<input type="checkbox"/>		Ubicación Inmueble							
Núm. Edificios / Casas	<input type="checkbox"/>		Unid. Por Piso	<input type="checkbox"/>		Total Unidades							
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN													
Portería	<input type="checkbox"/>		Salón Comunal	<input type="checkbox"/>		A. Acon. Central	<input type="checkbox"/>		Club House		<input type="checkbox"/>		
Juegos Niños	<input type="checkbox"/>		Bicicletero	<input type="checkbox"/>		Eq. Presión Cons	<input type="checkbox"/>		Z.Verdes		<input type="checkbox"/>		
Citófono	<input type="checkbox"/>		Bomba Eyectora	<input type="checkbox"/>		Tanque Agua	<input type="checkbox"/>		Gj. Visitantes		<input type="checkbox"/>		
Cancha Mult.	<input type="checkbox"/>		Shut Basuras	<input type="checkbox"/>		Cancha Squash	<input type="checkbox"/>		Gimnasio		<input type="checkbox"/>		
Golfito	<input type="checkbox"/>		Piscina	<input type="checkbox"/>		Planta Elect.	<input type="checkbox"/>						
Ascensor	<input type="checkbox"/>		Núm. Ascens.	<input type="checkbox"/>									
Otros	Ninguno.												
Actualidad Edificadora													
El sector no presenta actividad edificadora.													
Comportamiento Oferta y Demanda													
La dinámica comercial de oferta y demanda se considera baja.													
Tiempo Esperado Comercialización (En meses)	24		Factores depreciantes	Ninguno.									
CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL													
Condiciones de Salubridad	Normal.												
Impacto Ambiental Positivo	Normal.												
Impacto Ambiental Negativo													
Por Aire	<input type="checkbox"/>		Basura	<input type="checkbox"/>		Inseguridad	<input type="checkbox"/>		Ruido	<input type="checkbox"/>		Aguas Servidas	<input type="checkbox"/>
Otros	El entorno no presenta problemas medioambientales que afecten la salud de la comunidad.												

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
Lote	395,25	\$ 278.000	\$ 109.879.500
Construcción	68,00	\$ 615.000	\$ 41.820.000
		VALOR TOTAL AVALÚO	\$ 151.699.500
Calificación Garantía		FAVORABLE	

OBSERVACIONES

El inmueble se ubica en el corregimiento El Cruce, municipio de Puerto Parra, tiene frente con la vía nacional, cerca del centro educativo. La viviendas presenta regular estado de conservación. El predio tiene uso mixto, tiene uso residencial y comercial, funciona un montallantas.

NOTA. El suscrito evaluador deja constancia que la visita fue atendida por la señora LUZ MARINA CASTELLANOS DELGADO, propietaria del inmueble, quien presto toda la colaboración para la diligencia valuatoria.

VIABILIDAD DE ASEGURABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Sujeto a las políticas crediticias de la entidad.

CONCEPTO FINAL DE VIABILIDAD COMERCIAL

El valor del inmueble se determino por una evaluación prudente de la comercialización futura del inmueble, teniendo en cuenta los aspectos del inmueble sostenibles a largo plazo, las condiciones del mercado normales y locales, el uso actual y los usos alternativos del inmueble. El valor del avalúo adoptado se ajusta a inmuebles de estas características. Sujeto a las políticas crediticias de la entidad.

TASAVALUOS ING S.A.S. Calle 10 # 34 - 15. Ed. Torres de Pinos P.H. Barrio Los Pinos. Bucaramanga. Contacto 301 6593749

Perito Avaluador RAFAEL RUBIO CARVAJALINO

CC / NIT 91.215.326

Registro RAA 91215326/30/08/2017



Código QR

Firma Perito evaluador

Vobo Gerente

DESCRIPCIÓN DE RUTA DE ACCESO

El predio lote uno, se ubica en el corregimiento El Cruce, municipio de Puerto Parra. Departamento de Santander.

DESCRIPCIÓN CONSULTA NORMATIVIDAD (EOT, PBOT, POT)

Municipio de Puerto Parra. EOT. Acuerdo 013 del 27/07/2003.

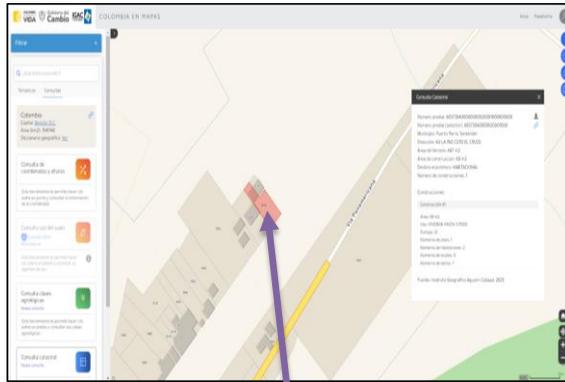
Uso principal: R -2. Residencial y Comercio grupo 1 y 2. Comercio sectorial.

Tratamiento Urbanístico: TRA - 2. Renovación y reactivación.

Uso Actual del Inmueble: Mixto. Residencial y Comercial (montallantas).

Estrato: Uno.

INFORMACIÓN GRAFICA IGAC



Identificación del predio

Firma Perito Avaluator

REGISTRO FOTOGRÁFICO



LOCALIZACION DEL INMUEBLE - CORREGIMEINTO EL CRUCE - PUERTO PARRA
FACHADA



VIA DEL SECTOR



1-dic-18

FO CRE 09

REGISTRO FOTOGRÁFICO



FRENTE CON LA VÍA AUTOPISTA LA PAZ



VISTA VIVIENDA



VISTA POSTERIOR

VIA DEL CORREGIMIENTO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



SALA



MESON COCINA



CUARTO



BATERIA DE BAÑOS



LAVADERO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



SALA



CUBIERTA HOJA DE ZINC



CUARTO

MEMORIA DE CALCULO						
INVESTIGACIÓN DE MERCADO - CONSULTA DE AVALADORES						
ENERO DE 2024						
Ítem	Tipo - Dirección	Valor lote m2	Área lote m²	Fuente / Consulta	OBSERVACIONES	VALOR LOTE M2
1	Lote - Corregimiento El Cruce - Municipio Puerto Parra	\$ 280.000,00	1,00	Miguel Rueda	El lote se localiza sobre la vía nacional, ruta de la Paz; se proyecta la ampliación de la vía por otro sector del centro poblado. Desvalorizando los inmueble localizados sobre este corredor vial.	\$ 280.000,00
2		\$ 250.000,00	1,00	Samuel Caicedo		\$ 250.000,00
3		\$ 280.000,00	1,00	Rafael Mora		\$ 280.000,00
4		\$ 300.000,00	1,00	Edgar F Morales		\$ 300.000,00
NOTA. Se procedio a la consulta de peritos por no encontrarse en el sector venta de inmuebles de estas caraterísticas.					Promedio	\$ 277.500,00
					Desv.Standar	\$ 20.615,53
					Coef. De Variación	7,43%
VALOR ADOPTADO LOTE M²		\$ 278.000,00	\$ 109.879.500,00	LOTE	395,25 M2	



CUADRO DE REPOSICIÓN								
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI								
Vivienda	Vr. Reposición M2 Costo Directo	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado m2	Vr. Adoptado M2
Unifamiliar VIP- Obra gris	\$ 1.488.922	70	15	21,43%	4,0	0,5873	\$ 614.532	\$ 615.000

Fuente: Revista Construdata. Ed 209-2023.

ÍNDICES DE COSTOS

Medellín

UNIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 48 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO
\$ 1.488.922

TOTAL
\$ 1.712.260

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- apdos de 42 m²
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

DIRECTO
\$ 1.457.051

TOTAL
\$ 1.675.608

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 75,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO
\$ 1.758.657

TOTAL
\$ 2.022.455

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- apdos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

DIRECTO
\$ 1.682.377

TOTAL
\$ 1.934.733

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 3 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- paño
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parapetado
- obra blanca

DIRECTO
\$ 2.505.456

TOTAL
\$ 2.881.274

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semidivano
- apdos de 80 m²
- 3 alcobas
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO
\$ 2.515.949

TOTAL
\$ 2.893.342

46 | Construdata Edición 209 - Diciembre 2023 - Febrero 2024

Certificado Lonja Propiedad Raíz de Santander



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0001-24

**LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
SANTANDER**
Afiliada a Fedelonjas

HACE CONSTAR QUE:

El señor **RAFAEL RUBIO CARVAJALINO** identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 91.215.326 expedida en Bucaramanga, es Miembro Inscrito – Avaluador, desde el 19 de octubre de 2011, según consta en el Acta de Consejo Directivo N° 460.

El señor Rubio Carvajalino participa activamente en los Comités Multidisciplinarios de Revisión de Avalúos programados por nuestra Entidad, y como Avaluador Designado en los Avalúos Corporativos que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en las especialidades de avalúos urbanos, rurales, maquinaria y equipo y especiales. Igualmente, ha participado en la valoración de avalúos urbanos bajo los estándares Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF 13 o IFRS 13.

A la fecha no ha estado incurso en ningún tipo de sanción disciplinaria por parte de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

La presente se expide por solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga, a los tres (03) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

Cordialmente,


JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

Certificado de Avaluador



PIN de Validación: a1d80a2a



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

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

El señor(a) RAFAEL RUBIO CARVAJALINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91215326, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91215326.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL RUBIO CARVAJALINO 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 28 Ago 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 30 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 28 Ago 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 30 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: a1d80a2a



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
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, 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
28 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
30 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a1d80a2a



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
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
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
12 Feb 2020

Regimen
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.



PIN de Validación: a1d80a2a



Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
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
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0214, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0143, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0021, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 40 #27-56. ED. COMAGISTERIO IV.
Teléfono: 3018593749
Correo Electrónico: rafaelrybiocarvajalino@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen



PIN de Validación: a1d80a2a



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



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAFAEL RUBIO CARVAJALINO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91215326

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a1d80a2a

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo gravedad de juramento que: **PRIMERO:** De conformidad con el artículo 226 de la ley 1564 de 2015. **SEGUNDO:** que con la firma del dictamen mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, actuando de manera libre y espontánea. **TERCERO:** Que como declarante no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir esta declaración, asimismo no estoy en curso de las causales contenidas en el artículo 50 de la misma ley. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que el dictamen rendido por el suscrito de fecha 20 de enero de 2024, corresponde a mi real saber y entender en determinar el valor comercial, de un inmueble urbano, lote uno, autopista La Paz, corregimiento El Cruce, municipio Puerto Parra, departamento de Santander. Matricula inmobiliaria: 303-69464; Código catastral: 68-573-04-00-0002-0001-000. **SEXTO:** Me identifico personalmente y profesionalmente.

NOMBRE	Rafael Rubio Carvajalino
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	91.215.326 Bucaramanga
FECHA DE NACIMIENTO:	2 de septiembre de 1.961
LUGAR DE NACIMIENTO:	Puerto Wilches
REGISTROS PROFESIONALES:	Registro Abierto De Avaluadores "R.A.A" - Aval-91215326
DIRECCIÓN:	Calle 10 N° 34 - 15, Torre 3- Apartamento 704 – Edificio Torres de Pinos, barrio Los Pinos, municipio de Bucaramanga.
TELÉFONOS:	Celular 301 6593749
E-MAIL:	rafaelrubiocarvajalino@gmail.com
CIUDAD:	Bucaramanga.

SÉPTIMO: Que, si bien me desempeño por más de 15 años como auxiliar de la justicia en la especialidad de perito evaluador, en los diferentes juzgado de la ciudad, no cuento con una lista de publicaciones de estas experticias relacionadas con la materia de peritaje. **OCTAVO:** Que la lista de casos en los que fui asignado como perito para la elaboración de Dictámenes periciales en los últimos años fueron:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	APODERADOS	PROCESO
Tribunal Superior de Bucaramanga. Sala Civil-Familia	68001-31-03-010-2015-00243-01 (008/2019).	Dte: Ricardo Amaya Liévano y Henry Gonzalo Ruíz Urdaneta. Ddo: Corporación Autónoma Regional para la		Expropiación.

		Defensa de la Meseta de Bucaramanga		
Juzgado primero de ejecución civil del circuito	N° 2011-00411-01	Dte: Cesar Augusto Hernández Calderón. Ddo: Luis Orlando Caro Páez	María Cristina Ortega	Ejecutivo Mixto.
Juzgado tercero civil del circuito de Bucaramanga	N° 2013-0043-107	Dte: Bancolombia. Ddo: Conien SR Ltda.	Marisol Vega y Mónica Prada	Embargo Ejecutivo.
Juzgado cuarto civil del circuito de Bucaramanga	N° 2011-0018-701	Dte: Zoraida Ballesteros de Reyes. Ddo: Jorge Sánchez.		Embargo Ejecutivo.
Juzgado tercero de ejecución civil municipal.	2007-0007-401	Dte: Cristian Salazar Hernández. Ddo: Jhon Any Suarez Carreño y otro	Diego Armando Badillo Hernández.	Ejecutivo Singular.
Juzgado cuarto civil municipal de ejecución de sentencias de Bucaramanga	2008-0027-501	Dte: Rosa E Prada de Ferreira Ddo: María Zorayda Azuero Riveros		Ejecutivo Singular.
Juzgado segundo civil del circuito de ejecución de sentencias de Bucaramanga	2017-00080-01	Dte: Custodio Pico Ardila Ddo: Édison Carvajal Mulato		Ejecutivo Hipotecario
Juzgado primero de ejecución civil municipal Bucaramanga	2007-00618-01	Dte: Luz Marina Martínez García Ddo: Maritza Emilia Castellar Otalvarez y otros		Ejecutivo Singular
Juzgado tercero de ejecución civil municipal Bucaramanga	2014-00067-01	Dte: Leonor Ortega de Barragán Ddo: Rafael Arturo Meza Flórez		Ejecutivo Hipotecario

NOVENO: Que para la realización de la experticia recibí la información suministrada por la entidad Financiera Comultrasan. Que actualmente me desempeño como evaluador en las trece categorías certificados por la ANA-RAA, afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz de Santander por más de 10 años, además como evaluador particular e independiente. **DÉCIMA PRIMERA:** Que el informe valuatorio que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados no se diferencian respecto a peritajes

similares rendidos en anteriores informes por el suscrito; que, dentro del desarrollo de la experticia, se observa el método y los fundamentos técnicos y como se formalizo la solicitud requerida por la parte interesada del peritaje. **DÉCIMA SEGUNDA:** Que el informe valuatorio que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados no son diferentes del ejercicio regular de mi profesión u oficio de valuador.

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento a la fecha, enero 20 de 2024.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a central vertical stroke, positioned above the printed name.

RAFAEL RUBIO CARVAJALINO
CC. 91.215.326 Bucaramanga
R.A.A – AVAL 91215326
Teléfono 3016593749
Bucaramanga