

INFORMACIÓN BÁSICA				NUMERO AVALÚO		FC 2023 - 038		
COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTANDER FINANCIERA COMULTRASAN								
Nombre del Solicitante	YANETH AFANADOR CAMARGO		Tipo Identificación	CC	Número Identificación	36.451.475		
Fecha de la Visita	Febrero 9 de 2023		Fecha del Informe	Febrero 10 de 2023		Zona	Centro	
Departamento	Santander		Ciudad	Bucaramanga		Cód. DANE	68 - 001	
Dirección	Calle 37 N° 14 - 66							
Conjunto/Edificio	Edificio San Andresito Centro P.H. Primer Piso. Pasillo B -Local B-20.		Barrio	Centro				
Metodología Valuatoria	Método Comparación o de Mercado.		Objeto Avalúo	Garantía Hipotecaria	Sector Ubic.	Urbano		
Justificación metodología			Latitud coordenada Y		Longitud coordenada X			
Resolución 620/2008 IGAC.			07° 10' 4.11"		73° 12' 7.02"			
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.								
INFORMACIÓN DEL BARRIO								
Estrato	Tres		Legalidad	Si		Topografía	Plano	
SERVICIOS PÚBLICOS								
ítem	Sector	Predi	USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBLIAMIENTO URBANO	
Acueducto	X		Industria		Estado	X	Parques	Arborización
Alcantarillado	X		Vivienda		Pavimentada	X	Paradero	X
E. Eléctrica	X	X	Comercio	X	Sardineles		Arborizado Pub.	X
Gas Natural	X		Otro		Andenes	X	Ciclo rutas	
Telefonía	X		Seguridad del sector	El sector no tiene problemas de delincuencia común que afecten el bienestar de la comunidad.				
Perspectivas de Valorización								
La perspectiva de valorización se considera moderada.								
INFORMACIÓN DEL INMUEBLE								
Tipología	Edificio Comercial	Sistema Estructural	Estructura en concreto	T. Inmueble	Local B-20	ID Catastral	68 - 001 - 01 - 01 - 0138 - 0117 - 902	
Uso	Comercial	Área Privada Construida m2	9,40		Coefficiente de propiedad	0,13%		
M. Inmob. Principal 1	300 - 216162							
Núm. Escritura hipoteca.	1814	Núm. Notaría	Quinta	Fecha	27-abr.-15	Ciudad	Bucaramanga	
Linderos. Registrados en la escritura pública (RPM) 3709 del 27/05/1994 notaria tercera de Bucaramanga.								
INFORMACIÓN DEL CONJUNTO								
Número de aptos	4		Número de sótanos	0		Vetustez (Años)	28	
Estado de Construcción	Bueno		Estado Conservación	Bueno				
Terminado	X	Terminada		Cimentación	Ciclópeo en concreto		Reparados	
Sin Terminar		En Obra		Fachada	Vidrio flotante	Irregularidad altura	Normal	
Remodelado		Avance (%)		Cubierta	Placa aligerada	Irregularidad planta	Normal	

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DEPENDENCIAS - LOCAL B-20 - PRIMER PISO															
El local B-20, se compone área de atención al público y bodega.															
Daños previos	Ninguno.			Ventilación	Buena		Iluminación	Buena							
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - ESTADO															
Pisos	Bueno		Muros	Bueno		Carp. Metal	Bueno		Cocina						
Techos	Bueno		Carp. Madera			Baños									
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - CALIDAD															
Pisos	Intermedio		Muros	Intermedio		Carp. Metal	Intermedio		Cocina						
Techos	Intermedio		Carp. Madera			Baños									
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN															
Portería	No	Salón de Reuniones	No	A. Acon. Central	No		Club House	No							
Juegos Niños	No	Bicicletero	No	Eq. Presión Cons	No		Z. Verdes	No							
Citófono	No	Bomba Eyectora	Si	Tanque Agua	Si		Gj. Visitantes	No							
Cancha Mult.	No	Shut Basuras	No	Piscina niños	No		Gimnasio	No							
Golfito	No	Piscina	No	Planta Elect.	No		Sala de cine	No							
Ascensor	No	Núm. Ascens.	No	Turco	No		Sauna	No							
Otros	Ninguno.														
Actualidad Edificadora															
El sector no presenta actividad edificadora.															
Comportamiento Oferta y Demanda															
La investigación de mercado inmobiliario para este tipo de inmueble arroja una oferta moderada.															
Tiempo Esperado Comercialización (En meses)	12			Factores depreciantes	Ninguno.										
CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL															
Condiciones de Salubridad	Normal														
Impacto Ambiental Positivo	Normal														
Impacto Ambiental Negativo															
Por Aire		Basura		Inseguridad		Ruido		Aguas Servidas							
Otros	Ninguno														
LIQUIDACIÓN AVALÚO															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>ÁREA PRIVADA M2</th> <th>VALOR INTEGRAL M2</th> <th>VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Local B-20</td> <td>9,40</td> <td>\$ 15.022.000,00</td> <td>\$ 141.206.800,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Valor Total Avalúo</td> <td>\$ 141.206.800,00</td> </tr> </tbody> </table>				DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M2	VALOR INTEGRAL M2	VALOR TOTAL	Local B-20	9,40	\$ 15.022.000,00	\$ 141.206.800,00			Valor Total Avalúo	\$ 141.206.800,00
DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M2	VALOR INTEGRAL M2	VALOR TOTAL												
Local B-20	9,40	\$ 15.022.000,00	\$ 141.206.800,00												
		Valor Total Avalúo	\$ 141.206.800,00												
Calificación Garantía		Favorable													
OBSERVACIONES															
El local B-20 - Pasillo B -Primer piso, presenta buen estado de conservación. Se ubica en la sección de zapatería, costado izquierdo de la rampa de acceso al segundo piso, local esquinero. El edificio San Andresito Centro P.H. se compone de 547 unidades comerciales.															
VIABILIDAD DE ASEGURABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN															
Sujeto a las políticas crediticias de la entidad.															

CONCEPTO FINAL DE VIABILIDAD COMERCIAL

El valor del inmueble se determinó 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.

INFORMACIÓN DE LA EMPRESA QUE REALIZA EL AVALÚO

TASAVALUOS ING SAS | Calle 10 N° 34 - 15. Ed Torre de Pinos P.H. B. Los Pinos. Bucaramanga. Contacto 301 6593749 / 316 7739363

Perito Avaluador | RAFAEL RUBIO CARVAJALINO

CC / NIT | 91.215.326

Registro RAA | 91215326/30/08/2017



Código QR

Firma Perito evaluador

Vobo Gerente

1-dic-18

FOCRE 098

DESCRIPCIÓN CONSULTA NORMATIVIDAD (EOT, PBOT, POT)

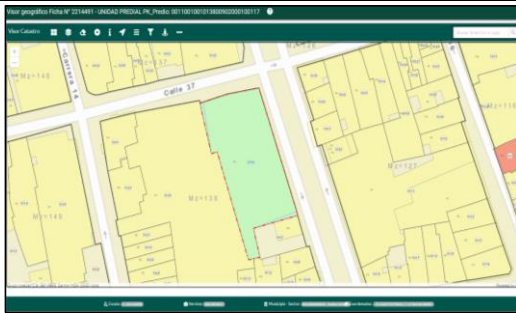
Municipio de Bucaramanga. POT Acuerdo municipal 011 del 28/05/2014

Uso principal: Múltiple. M-1. Múltiple de Centralidad.

Tratamiento Urbanístico: Renovación TRA-2 Reactivación

Uso Actual del Inmueble: Comercial

Estrab: Tres (3).

INFORMACIÓN GRAFICA AMB

FECHA PREZAL N° 2214491 - UNIDAD PREZAL

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	BUENA VENTURA	Zona:	URBANA
Compartimiento:	Centro Urbano	Sector:	SECTOR 1
Mercado/Vivienda:	COMERCIAL	Predio:	OTRO
Caracterización:	COMERCIAL	Módulo:	No disponible
Código catastral:	480101000000000000010000	Estado:	No disponible
Número Predio Autoridad:	480101000000000000010000	Valor Predio:	0.000000
Oficina:	BUENA VENTURA		
Código Homologación:	480101000000000000010000		
Región:	No disponible		
Proyecto padre:	OTRO		

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Proyecto	Tip	Resolución
0	Real	C 0713444-17-BU-10 P1 13/NOVIEMBRE

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Área Atribuciones		Área Geométrica	
Área de terreno unidad predial	0.00 m²	Coefficiente de ocupación	0.1%
Área lote predial	0.00 m²	Área construida predial	0.00 m²
Área lote comercial	0.00 m²	Área construida comercial	0.00 m²
Área total lote	0.00 m²		
		Área Terreno Privada	No disponible
		Área Terreno Público	0.00 m²

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO Y DEL LOCAL B-20

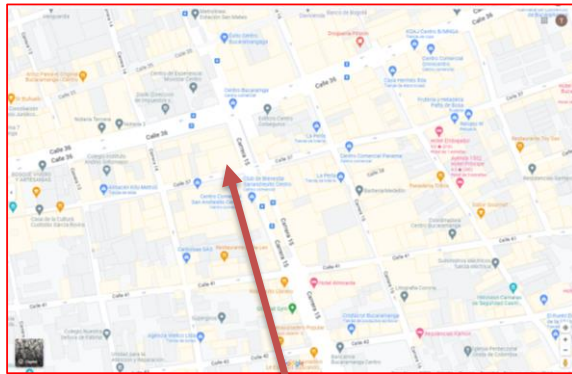
Firma Perito Avaluador

1-dic-18

FOCRE 098

REGISTRO FOTOGRÁFICO

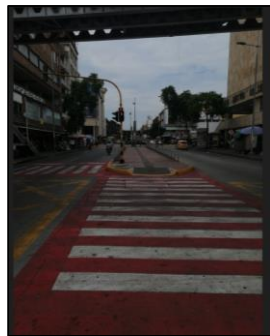
MAPA DE LOCALIZACIÓN



UBICACIÓN DEL EDIFICIO SAN ANDRESITO CENTRO



FACHADA EDIFICIO

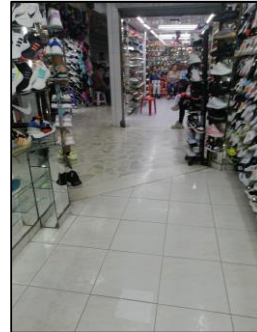
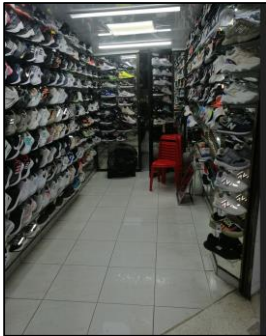


VÍA DE ACCESO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



LOCA B-20





LOCA B-20

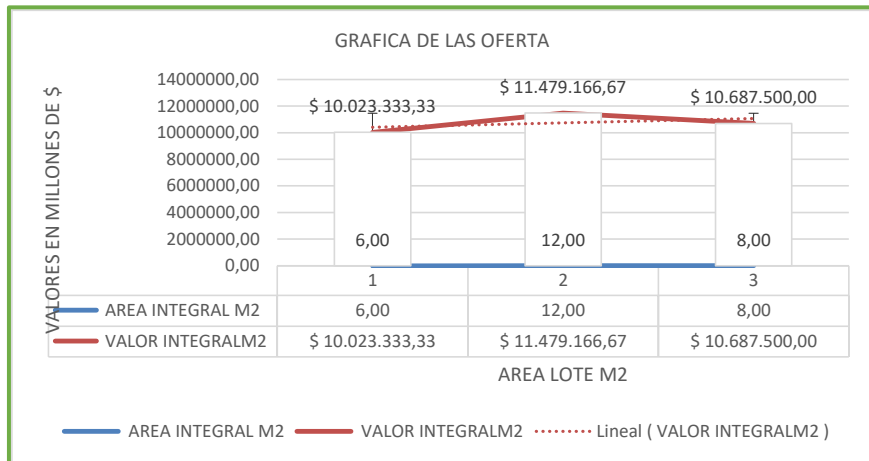


BODEGA



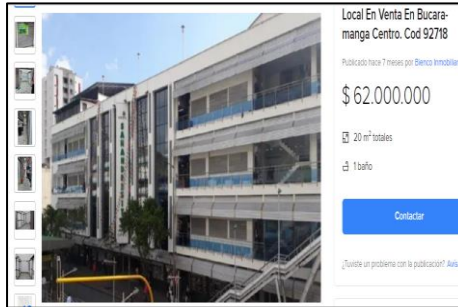
PASILLO

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO																												
COMPARACION DE MERCADO INMOBILIARIO																												
FEBRERO DE 2023																												
DIRECCION Y TIPO	AREA INTEGRAL M2	VALOR OFERTAS	FACTOR DE HOMEG %	VALOR OFERTAS DEPURADAS	OBS	FUENTE	VALOR INTEGRAL M2																					
San Andresito Centro - Local - 2 Piso	6,00	\$ 62.000.000,00	3%	\$ 60.140.000,00	El local presenta buen estado de conservación.	https://www.mercadolibre.com.co/	\$ 10.023.333,33																					
San Andresito Centro - Local - 2 Piso	12,00	\$ 145.000.000,00	5%	\$ 137.750.000,00	El local presenta buen estado de conservación.	https://fincaiza.com.co/	\$ 11.479.166,67																					
San Andresito Centro - Local - 4 Piso	8,00	\$ 90.000.000,00	5%	\$ 85.500.000,00	El local presenta buen estado de conservación.	https://www.bienesonline.co/	\$ 10.687.500,00																					
OBSERVACIONES. Las ofertas se localizan en el edificio San Andresito Centro P.H.				<table border="1"> <thead> <tr> <th>MEDIA ARITMETICA</th> <th>DESVIACION ESTANDAR</th> <th>COEFICIENTE DE VARIACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$ 10.730.000,00</td> <td>\$ 728.846,60</td> <td>6,79%</td> </tr> <tr> <td>VALOR INTEGRAL M2</td> <td colspan="2">\$ 10.730.000,00</td> </tr> </tbody> </table>		MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	\$ 10.730.000,00	\$ 728.846,60	6,79%	VALOR INTEGRAL M2	\$ 10.730.000,00		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">FACTOR COMERCIALIZACION- 1° PISO-ESQUINERO</th> </tr> <tr> <th>VALOR INTEGRAL M2</th> <th>% INCREMENTO</th> <th>VALOR INCREMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$ 10.730.000,00</td> <td>40%</td> <td>\$ 4.292.000,00</td> </tr> <tr> <td>VALOR INTEGRAL ADOPTADO M2</td> <td colspan="2">\$ 15.022.000</td> </tr> </tbody> </table>		FACTOR COMERCIALIZACION- 1° PISO-ESQUINERO			VALOR INTEGRAL M2	% INCREMENTO	VALOR INCREMENTO	\$ 10.730.000,00	40%	\$ 4.292.000,00	VALOR INTEGRAL ADOPTADO M2	\$ 15.022.000	
MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION																										
\$ 10.730.000,00	\$ 728.846,60	6,79%																										
VALOR INTEGRAL M2	\$ 10.730.000,00																											
FACTOR COMERCIALIZACION- 1° PISO-ESQUINERO																												
VALOR INTEGRAL M2	% INCREMENTO	VALOR INCREMENTO																										
\$ 10.730.000,00	40%	\$ 4.292.000,00																										
VALOR INTEGRAL ADOPTADO M2	\$ 15.022.000																											
 RAFAEL RUBIO CARVAJALINO 91215326 REGISTRO R.A.A. AVAL- 91215326/30/08/2017				 Código QR																								
1-dic-18						FO CRE 098																						



INFORMACIÓN DE LAS OFERTAS

1



Local En Venta En Bucaramanga Centro. Cod 92718

Publicado hace 7 meses por Bienos Inmobiliarios

\$62.000.000


20 m² totales

1 baño

Contactar

¿Tiene un problema con la publicación? Ayuda

2



Fincaraiz

Local en venta

CENTRO COMERCIAL SAN ANDRÉSITO CENTRO - Bucaramanga - Santander

Descripción general

SE VENDE Centro Comercial San Andrésito Centro, 200 m², 21 metros, Administración- \$350.000 m², \$145.000.000 millones, si desea la propietario sigue de arrendatario, con un costo mensual de \$1.900.000.

Precio total \$145.000.000

¿Te interesa este inmueble?

3



BIENES ONLINE

Local en Venta en centro Bucaramanga, Santander

oportunidad excelente local sanandresito centro 4to piso

\$ 90.000.000

Alquilado 15 con calle 37, centro Bucaramanga - Santander

Código: LV91149

Actividades: Comercio minorista

3 FOTOS PARA ESTE LOCAL (4 CLIC)

Descripción

VENDO O ARRENDO EXCELENTE LOCAL UBICADO EN EL 4TO PISO DE SANANDRESITO CENTRO IDEAL PARA VENTA DE COMPUTADORES, MANTENIMIENTO DE IMPRESORAS, ELECTRODOMESTICOS SU UBICACION INMEJORABLE UNA OPORTUNIDAD ÚNICA PARA ADQUIRIR UN INMUEBLE CON ALTA VALORIZACION COMERCIAL.

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 10 de febrero de 2023, corresponde a mi real saber y entender en determinar el valor comercial de un inmueble urbano, LOCAL B -20, primer piso, ubicado en el edificio San Andresito Centro P.H., calle 37 No. 14 - 66, barrio Centro, municipio de Bucaramanga. Matricula inmobiliaria: 300 – 216162; Código catastral: 68-001-01-01-0138-0117-902. **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
ESTADO CIVIL:	Separado.
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 desempeñe por alrededor de 10 años como auxiliar de la justicia en las especialidades 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.		Expropiación.

		Ddo: Corporación Autónoma Regional para la 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 Financiera Comultrasan. **DÉCIMA:** Que actualmente me desempeño como evaluador en las trece categorías certificados por la ANA-RAA, afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz de Santander, además 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 de febrero 10 de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Rubio', enclosed within a large, loopy oval scribble.

RAFAEL RUBIO CARVAJALINO
CC. 91.215.326 Bucaramanga
R.A.A – AVAL 91215326
Teléfono 311 8986097
Ciudad: Bucaramanga

Certificado afiliación a Lonja Propiedad Raíz de Santander



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0002-23

**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 veintitrés (2023).

Cordialmente,

JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

Certificado ANA-RAA



PIN de Validación: b1170ad5



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 avaluador **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
Régimen 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
Régimen 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: b1170ad5



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: 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, mototríciclos, 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: b1170ad5



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: b1170ad5



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 ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 40 #27-56. ED. COMAGISTERIO IV.
Teléfono: 3016593749
Correo Electrónico: rafaelrubioarvajalino@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: b1170ad5



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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

b1170ad5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Los honorarios del valuador no inciden en ningún aspecto sobre el informe ni sobre el avalúo.
- Este avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su elaboración, salvo que las condiciones físicas del activo y del entorno o las condiciones de mercado, económicas, políticas y características particulares cambien en este lapso de tiempo, o por la construcción de mejoras o la ocurrencia de un evento extraordinario.
- El valuador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño ni en los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (International Valuation Standard Committee – Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- 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).
- En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe. El valuador no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras o documentos suministrados.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera

parte, y no acepto ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

- Los análisis de valores del mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles son analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
- VALOR HIPOTECARIO: El valor del inmueble determinado por un Valuador que realice una evaluación prudente de la comercialización futura del inmueble, teniendo en cuenta los aspectos del inmueble sostenibles a largo plazo, las condiciones de mercado normales y locales, el uso actual y los usos alternativos del inmueble. En la determinación de valor hipotecario no se podrán tener en cuenta los elementos especulativos. El valor hipotecario deberá documentarse de forma transparente y clara. El valor hipotecario es una de las tantas técnicas de análisis de riesgos, que puede utilizarse para calcular el peso del riesgo a la garantía hipotecaria que tiene una entidad financiera de acuerdo con las directivas. (Tomado de: NTS S 02).
- Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe sin la autorización escrita del valuador.