

**PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO 2016-00018-00 AVALÚO COMERCIAL . FINANCIERA
COMULTRASAN contra RODRIGO BAUTISTA**

edilia suarez alvarez <edilia_58@yahoo.es>

Mié 24/05/2023 4:34 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Cerrito <jprmpal01cerrito@notificacionesrj.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

AVALUO RODRIGO BAUTISTA.pdf;

Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CERRITO
E S. D.

REF. EJECUTIVO No 2016-00018-00
contra: RODRIGO BAUTISTA
Demandante: FINANCIERA COMULTRASAN

EDILIA SUAREZ ALVAREZ, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 63.390.113 de Málaga y T. P. No 59.391 del C.S.J., actuando como apoderada del demandante dentro del ejecutivo de la referencia, gentilmente presento al despacho el AVALUO COMERCIAL del inmueble Hipotecado, que sirve de garantía a la obligación que se cobra, a fi de que una vez el tramite respectivo se le imparta aprobación y se fije fecha para adelantar la diligencia de remate.

Lo anterior conforme lo establece el artículo 444 del CGP.

Sin otro particular,

Cordialmente,

EDILIA SUAREZ ALVAREZ.
C.C. No 63.390.113 de Málaga.
T. P. No 59.391 del C. S. J.

INFORMACIÓN BÁSICA					NUMERO AVALÚO	FC 2023 - 129	
Nombre del Solicitante	RODRIGO BAUTISTA PÉREZ		Tipo Identificación	C.C.	Número Identificación	5.612.885	
Entidad	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTANDER FINANCIERA COMULTRASAN -						
Fecha de la Visita	Abril 28 de 2023		Fecha del Informe	Mayo 10 de 2023		Tipo de Inmueble	Rural
Departamento	Santander		Ciudad / Municipio	Cerrito		Cód. DANE	68 - 162
Dirección / Nombre predio	Finca "Las Calles"						
Vereda	Hato del Padre		Propietarios	RODRIGO BAUTISTA PÉREZ			
Metodología Valuatoria	1- Método de Comparación o de Mercado. 2- Método de Costo de Reposición.		Objeto Avalúo	Garantía Hipotecaria	Ocupante	RODRIGO BAUTISTA PÉREZ	
Justificación metodología	Resolución 620/2008 IGAC						
1. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir 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. 2. Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle le depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizara la siguiente formula: $VC = (Ct - D) + Vt$							
INFORMACIÓN DE LA VEREDA							
Actividades predominantes	Áreas estratégicas para la conservación de aguas, y la flora de los ecosistemas de páramo. Con posibilidad con posibilidad para cultivos transitorios y ganadería con razas adaptadas al medio.						
Características especiales de la vereda	El sector se compone de minifundios cuyas fuentes de ingresos son los cultivos de papá y ajo y la ganadería de ceba y leche.						
Vías principales y alternas / Estado Actual	Al los predios se accede recorriendo la carretera Cerrito - San Andrés hasta la granja Tinagá, la cual se encuentra a tres kilómetros del casco urbano del Cerrito, vía sin pavimentar pero en aceptable estado.						
Futuras Vías	No se proyecta la ampliación de la vía intermunicipal.						
Transporte Publico	No hay transporte público hacia la vereda.						
Comportamiento de la oferta y demanda de la producción	Existe una buena oferta y demanda por los productos que se cultivan y comercializan en el sector.						
Centros de mercadeo y consumo	Los productos son comercializados en el municipio del Bogotá, Bucaramanga, Pamplona, Málaga.						
Perspectivas de Valorización							
Las perspectivas de valorización son buenas teniendo en cuenta la cercanía al casco urbano y la calidad de los terrenos.							
INFORMACIÓN DEL INMUEBLE							
Tipo	Rural	Clase	Agropecuaria		Matricula inmobiliaria	308 - 3620	
Avalúo catastral año 2022	S/I				Registro catastral	68-162-00-00-0010-0057-000	
Compraventa. Escritura	250	Núm. Notaría	Única	Fecha	14-jul.-95	Ciudad	Los Paños - Norte de Santander

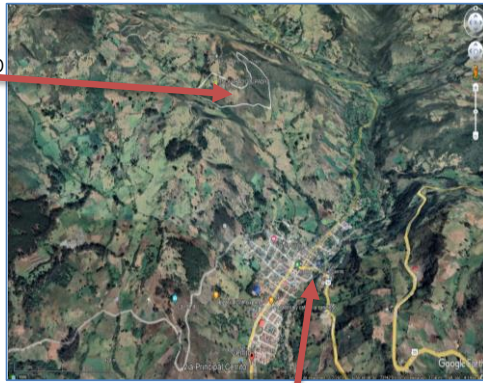
Documentos suministrados	Informe de avalúo anterior y certificado de tradición.		
Características del terreno	Tierras de cordillera alta en ecosistema de páramo. Tiene baja evolución generalmente superficiales y de baja fertilidad. Los suelos son ligeramente erosionados.		
Localización con puntos de referencia y distancias en km y hrs desde la Agencia	Saliendo del área urbana del municipio de Málaga al municipio de Cerrito, se toma la vía a la vereda Hato del Padre, atrás de la iglesia principal, vía Inter veredal que conduce al municipio de San Andrés, se hace este recorrido durante 3 kilómetros hasta la granja Tinagá, se continúa durante 4 kilómetros y encontramos el predio al costado derecho de la vía, tiempo desde la agencia de Málaga es de aproximadamente 1:30 horas y desde el casco urbano del Cerrito sería 40 minutos.		
Descripción de la forma de acceso al predio	El predio se ubica al costado derecho de la vía, no hay vía vehicular hasta la finca, se hace por potreros y son aproximadamente 350 metros hasta llegar a la vivienda.		
Descripción de la Finca o Terreno	El predio presenta un polígono irregular, relieve quebrado.		
Georreferenciación del predio (coordenada X, Y)	6°51' 25.4146" N -72° 41' 45,1136" O		
Linderos: Norte: con el paso La Laguna; Sur: con predios de Juan de Jesús Pérez; Oriente: con predio de Constantino Castellanos; Occidente: con predio de Constantino Castellanos (vía de ingreso).			
Uso de suelos	Municipio Cerrito. EOT acuerdo 012 de 2003.		
Uso principal: Agropecuario:			
Uso Actual	Ganadería.		
00- SEP 2018		FO CRE 097	
Explotación económica del predio (cultivos y estado)	El predio tiene actividad ganadera y tuvo meses atrás actividad agrícola.		
Disponibilidad de agua y distritos de riego	Tiene quebrada que pasa por el lindero norte del predio.		
Características Climáticas	Altura	2900 msnm	
	Temperatura	12°	
	Precipitación	2000 mm	
	Piso térmico	Frio	
	Distribución de lluvias	Bimodal. Verano: 6 meses; Invierno: 6 meses	
	Cosechas al año	Dos (2).	
	Factores climáticos limitantes	Ninguna	
Características especiales	Ninguno.		
Forma Geométrica	El predio tiene un polígono (figura geométrica) irregular.		
Cuadro de Áreas	Descripción	Área	Unidades
		20,000	HECTÁREAS
Unidades fisiográficas	Relieve	Inclinado	
	Pendiente	7 % - 12%	
	Erosión	Baja	
	Inundabilidad	Inexistente	
	Pedregosidad	Media	
	Fertilidad natural	Baja	

Vías internas, cercas perimetrales, descripción espacial de servidumbres		El predio no tiene vía interna, tiene cercas que demarcan la propiedad unas con alambre de púas y otras con cimiento y no presenta servidumbres que limiten la explotación de la parcela.										
Adecuaciones especiales		Ninguno.										
Acueducto		Alcantarillado		Energía Eléctrica		Gas		Telefonía		Otros		
No		No		No		No		No		No		
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - CASA DE HABITACIÓN												
Número de pisos				Vetustez (Años)				Área Construida m ²				
Estado de Construcción				Estado Conservación								
Terminado		☐		En Obra		☐		Reparados				
Sin Terminar		☐		Avance (%)		☐		Irregularidad altura				
Remodelado		☐				☐		Irregularidad planta				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DEPENDENCIAS												
Sala		☐		Closet		☐		Z. Verde Priv.				
Comedor		☐		Cuarto Serv.		☐		Depósito				
Estudio		☐		Baño Serv.		☐		Parqueaderos				
Baño Social		☐		Cocina		☐		Bahía Comunal				
Estar Hab.		☐		Patio Int.		☐		Oficina				
Habitaciones		☐		Zona de rop		☐		Local				
Baño Priv.		☐		Terraza		☐						
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - Estado												
Pisos		☐		Muros		☐		Carp. Metal				
Techos		☐		Carp. Madera		☐		Baños				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - Calidad												
Pisos		☐		Muros		☐		Carp. Metal				
Techos		☐		Carp. Madera		☐		Baños				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL												
Sometido a Propiedad Horizontal		☐		No		Conj. o Agrup. Cerrada		☐				
Núm. Parcelas		☐				Total Unidades		☐				
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN												
Portería		☐		Salón Comunal		☐		A. Acon. Central				
Juegos Niños		☐		Bicicletero		☐		Eq. Presión Cons				
Citófono		☐		Bomba Eyectora		☐		Tanque Agua				
Cancha Mult.		☐		Shut Basuras		☐		Cancha Squash				
Golfito		☐		Piscina		☐		Planta Elect.				
Ascensor		☐		Núm. Ascens.		☐		Otros				
00- SEP 2018											FO CRE 097	
Actualidad Edificadora												
Ninguna. El predio se localiza en el área rural.												
Consideraciones generales para el establecimiento del justo precio												
De Sector		X										
De localización		X										
De Terreno		X										
De Producción		X										
Infraestructura (servidumbres, vías, caminos)		X										
De comercialización:		X										
Por uso de suelos		X										
Por uso actual		X										
Tiempo Esperado Comercialización (En meses)		24		Factores depreciantes		Ninguno.						
CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL												
Condiciones de Salubridad		Bueno										
Impacto Ambiental Positivo		Bueno										
Impacto Ambiental Negativo												
Por Aire		☐		Basura		☐		Inseguridad		☐		
Otros		El predio y el entorno no presenta problemas medioambientales que afecten la explotación agrícola y la salud de la comunidad.										

LIQUIDACIÓN AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA - HA	VALOR UNITARIO - HA	VALOR TOTAL
Finca La Calles	20,0000	\$ 9.666.666,67	\$ 193.333.333,33
		Valor Total Avalúo	\$ 193.333.333,33
Calificación Garantía	FAVORABLE		
OBSERVACIONES			
La finca tiene potreros con pastos naturales, cercas en alambre de púa y cimientos en piedra, terreno inclinado, se accede por camino de herradura a 350 metros aproximadamente de la vía veredal. Tiene una construcción en mal estado de conservación, no cumple con la norma de refuerzo estructural, no será tenida en cuenta para la liquidación del avalúo.			
VIABILIDAD DE ASEGURABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN			
Sujeto a las políticas crediticias de la entidad.			
CONCEPTO FINAL DE VIABILIDAD COMERCIAL			
El valor del predio se determino por una evaluación prudente de la comercialización futura del inmueble, teniendo en cuenta los aspectos del predio sostenibles a largo plazo, las condiciones del mercado normales y locales, el uso actual y los usos alternativos del predio. El valor del avalúo adoptado se ajusta a predios de estas características. Sujeto a las políticas crediticias de la entidad.			
EMPRESA AVALUADORA	TASAVALUOS ING SAS. CALLE 10 N° 34 - 15. Ed. Torres de Pinos. B. Los Pinos. Bucaramanga		
Perito Avaluador	RAFAEL RUBIO CARVAJALINO		
CC / NIT	91.215.326		
Registro RAA	91215326/30/08/2017		
		 Código QR	 Firma Perito avaluador
		Vobo Gerente	
00- SEP 2018		FOCRE 097	

DESCRIPCIÓN DE RUTA DE ACCESO

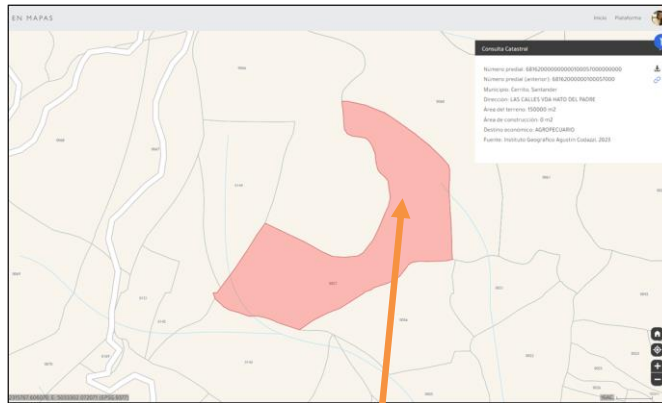
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



EL CERRITO

[Handwritten signature]

INFORMACIÓN GRAFICA IGAC



PREDIO LAS CALLES

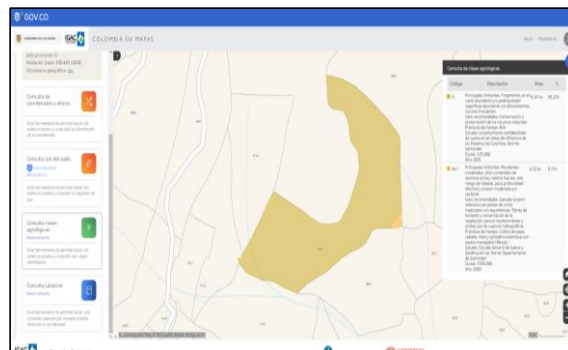
[Handwritten signature]

Firma Perito Avaluador

00- SEP 2013

FO CRE 097

INFORMACIÓN GRAFICA AGROLOGICA - IGAC



PREDIO LAS CALLES

[Handwritten signature]

Firma Perito Avaluador

00- SEP 2013

FO CRE 097

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO AL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



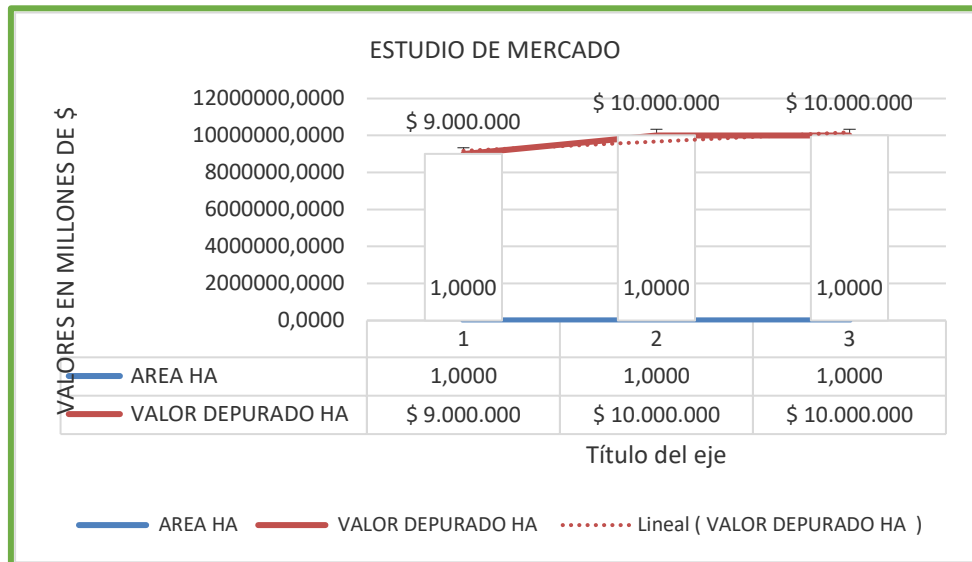
VIVIENDA

Firma Perito Avaluador

00- SEP 2018

FOCRE 097

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO							
COMPARACION DE MERCADO							
MAYO DE 2022							
VEREDA / TIPO	AREA HA	VALOR OFERTAS	% NEG	VALOR HOMOGENIZADO	OBSERVACIONES	FUENTE	VALOR DEPURADO HA
Predio Las Calles - Agropecuario	1,0000	\$ 9.000.000	0%	\$ 9.000.000	El predio se ubica cerca de la cabecera municipal, se accede por camino de herradura, no tien casa.	Miguel Rueda	\$ 9.000.000
Predio Las Calles - Agropecuario	1,0000	\$ 10.000.000	0%	\$ 10.000.000		Alvaro Archila	\$ 10.000.000
Predio Las Calles - Agropecuario	1,0000	\$ 10.000.000	0%	\$ 10.000.000		Guillermo Jimenez	\$ 10.000.000
OBSERVACIONES: Se procede a realizar consulta de peritos para determinar el valor de la ha.  RAFAEL RUBIO CARVAJALINO 91.215.326 REGISTRO R.A.A. AVAL- 91215326/30/08/2018					MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION
					\$ 9.666.666,67	\$ 577.350,27	5,97
					VALOR ADOPTADO HA	\$ 9.666.667	
 Código QR							
1-dic-22							FO CRE 096



CERTIFICADO AVALUADOR ANA-RAA



PIN de Validación: b0bf0a41



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



Corporación Autorregulator 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: b0bf0a41



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



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

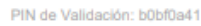
- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
30 Ene 2020

Regimen
Régimen 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
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

Categoria 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: b0bf0a41



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



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 INSCRIPCION 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: rafaelrubiocarvajalino@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: b0bf0a41



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

b0bf0a41

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 Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

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 11 de mayo de 2023 corresponde a mi real saber y entender en determinar el valor comercial, de un predio rural, denominado LAS CALLES, vereda Hato del Padre, municipio Cerrito. Matricula inmobiliaria: 308-3620; Código catastral: 68-162-00-00-0010-0057-000. **SEXTO:** Me identifico personal 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 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		Expropiación.

		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 Otálvarez 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 mayo 11 de 2023.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

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