

Lebrija, Octubre 26 de 2021

Señores

JUZGADO PROMISCOUO DE LEBRIJA

E.S.D

**ASUNTO: DILIGENCIA DE SECUESTRO Y AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE
MATRICULA: 300-311804**

REFERENCIA: RAD: 2020-069

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: OLIVA JAIMES CARVAJAL C.C 28.296.075

DEMANADADA: RUTH PADILLA BLANCO C.C 37.875.994

KAREN ROCIO LOZANO SIERRA, en calidad de apoderada de la parte Demandada, con personería jurídica reconocida dentro del trámite de la referencia, por medio de la presente me permito allegar a su Despacho, copia de la diligencia de secuestro realizada el día 03 de Septiembre de 2021 al inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. **300-311804**, por el señor Inspector de Policía del Municipio de Lebrija.

Diligencia a la cual, la parte demandada asistió y prestó los medios necesarios para la realización del trámite, en atención al interés que le asiste en el proceso.

Así mismo, me permito allegar **AVALÚO COMERCIAL** del inmueble garantía del proceso identificado con Matricula Inmobiliaria No. 300-311804; solicito sea tenido en cuenta dentro del trámite en el momento procesal oportuno.

Adjunto:

- Copia acta de secuestro de fecha 03 de septiembre de 2021
- Avalúo Comercial del Inmueble M.I **300-311804**

Atentamente,



KAREN ROCIO LOZANO SIERRA

C.C 1.098.679.514

Apoderada parte Demandada

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE INMUEBLE
Despacho Comisorio N°095
Proceso Hipotecario Rad: 00310-2018
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LEBRIJA

En Lebrija Santander, siendo las ocho (8:00) de la mañana del día Tres (3) de Septiembre de dos mil veintiuno (2021), , fecha y hora fijada en el auto de fecha 28 de enero de 2021, para llevar a cabo diligencia de secuestro, conforme lo ordenado el despacho comisorio No. 095 proceso hipotecario, Radicado: 00310-2018 precedente del **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LEBRIJA**, presente en el Despacho de la Inspección Municipal de Policía las siguientes personas: por la parte accionante concurren _____ y el apoderado Kuen blanco, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 1.098.679.514 tarjeta profesional No 330.695 quien presta los medios para la práctica de la diligencia. El despacho se declara en audiencia, y se traslada al sitio de la diligencia, con el fin de llevar a cabo la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria No **300-311804**, ubicado en la vereda San Lorenzo del municipio de Lebrija, presente el (la) secuestre **ARMANDO MANRIQUE BOHORQUEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 13.04236 de Alba designada como secuestre del nuevo listado de auxiliares de la justicia, a quien se le posesiona como tal y quien jura cumplir fiel y honradamente con los deberes del cargo asignado y suministra su dirección carrera 58 No. 4-40 interior 11 barrio los naranjos de Bucaramanga y con teléfono: 3153990859. Una vez el sitio; hicimos un recorrido de Lebrija via Barranca, se cogió mano derecha de esta vía por un terreno do tapado a proximo a 20 minutos, predio rural denominado lote #1 de la vereda San Lorenzo, identificado con matrícula inmobiliaria 300-311804, con escritura # 24-05-2007 una vez en el sitio fuimos atendidos por la señora Edila Triana Uribe, quien fue informada el objeto de la diligencia y nos permitió el ingreso voluntario y quien manifiesta que se encuentra en el inmueble en calidad de viviente y el arrendatario es la señora Gloria Socorro Triana Uribe, Triana, una vez en el sitio indicado se le dio posesión al secuestre, quien bajo la gravedad de juramento. Cumplir fiel y honradamente con los deberes del cargo, se trata de un predio rural, con una área aproximada de 1.177 mts², es un predio irregular donde se accede por un portal metálico, este predio se encuentra a un estado que de la carretera conduce via principal Nacional hacia la vereda San Lorenzo, cuenta con una vivienda, 4 habitaciones, un baño, cocina, 3 puertas metálicas, y una sin puerta, un baño general enchapado, con servicio y ducha, una cocina, con enchape a uno.80 (1.80-) de altura con mesón y

continúa =

Lavaplatos, y puerta metálica, en la puerta exterior encontramos, un lavadero en cemento, pared semi entera puda, una ramada en techo de eternit, el inmueble tiene dos paredes en material frizado, columnas en cemento, techo en teja de eternit, piso en tablas, Cuenta con agua y luz el inmueble se encuentra en regular estado, a su entrada nos encontramos con piso en cemento, cercado en poste de madera y alambre de pua de 3 cuerdas, cuenta con tanque aéreo que esta sobre el lavadero, con los linderos que aparecen consignados en la copia de la escritura que se anexa al despacho como quiera que no existe postum legal, que resolver el despacho procede a declarar el inmueble ante descrito legalmente sea estado, distinguido en matrícula inmobiliaria 300-311804 y el mismo se hace entrega real y material al señor designado y quien manifiesta recibido de conformidad. el despacho fijo como honorarios 10 salarios mínimo legales vigentes. Damos lo que equivale a. (\$302.842) que son cancelados en el momento de esta diligencia, se observa lo de ley. se deja constancia que la señora Edita Uribe de Triana no firma porque no sabe firmar. no siendo otro el objeto de la presente diligencia la misma se termina siendo las 9:20 am y firma por quienes en ella intervinieron.

Jose David Galindo Ruiz
Inspector de policía.

Armando Manrique Sánchez
Secretario

Rafael Rubio Carvajalino
Artigo CC 912 AS 320 y a


Dra. Karen Lozano
Apoderada.

o o

Mariana Pereira Medina
Apoyo jurídico



TASAVALUOS ING SAS

E-Mail:tasavaluosing@gmail.com

VALUACIÓN TÉCNICA
INMUEBLE RURAL

PREDIO DENOMINADO
“LOTE NUMERO UNO”
VEREDA SAN LORENZO
CORREGIMIENTO PORTUGAL
MUNICIPIO DE LEBRIJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

SEPTIEMBRE 7 DE 2021

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

TABLA DE CONTENIDO

1. Información Básica
2. Información Catastral
3. Documentos Suministrados
4. Titulación E Información Jurídica
5. Descripción General Del Sector
6. Reglamentación Urbanística
7. Descripción Del Predio
8. Métodos De Avalúo
9. Consideraciones Generales
10. Investigación Económica
11. Resultado Del Avalúo
12. Notas Aclaratorias
13. Anexos



1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. TIPO DE INMUEBLE:** Predio Rural.
- 1.2. TIPO DE AVALÚO:** Determinar el valor comercial del predio rural, denominado “LOTE NUMERO UNO”, ubicado en la vereda San Lorenzo, municipio de Lebrija, departamento de Santander.
- 1.3. DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.4. MUNICIPIO:** Lebrija
- 1.5. VEREDA:** San Lorenzo
- 1.6. CORREGIMIENTO:** Portugal
- 1.7. NOMBRE DEL PREDIO:** “Lote Número Uno”.
- 1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:** La finca presenta actividad agropecuaria de baja intensidad, tiene algunas matas sembradas de yuca y café y levante de pollos. El predio tiene vivienda y se usa como residencia.
- 1.9. FECHA DE LA VISITA:** septiembre 3 de 2021.
- 1.10. FECHA DEL INFORME:** septiembre 7 de 2021.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Catastral No: 68 – 406 - 00 – 00 – 0006 – 0675 – 000

Matricula Inmobiliaria: 300 - 311804

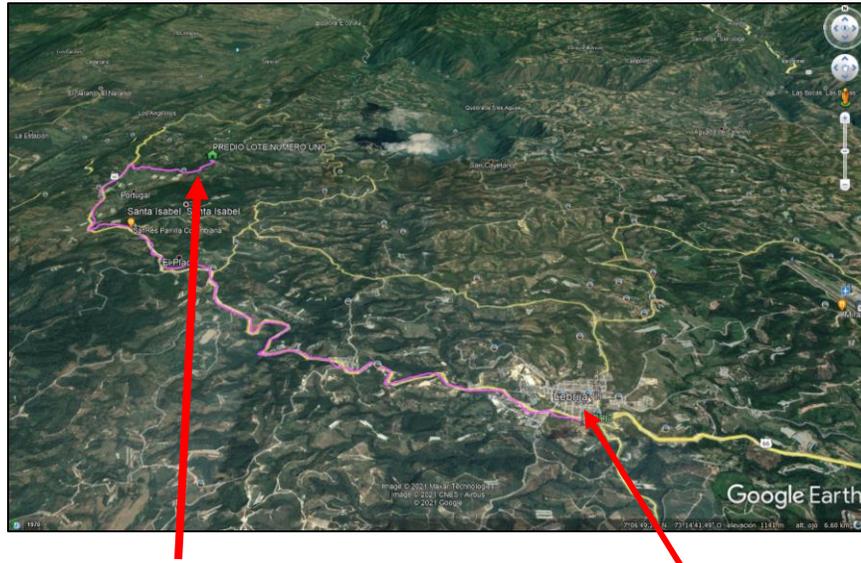
POR EL OESTE : Vereda La Estación.

- 5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector en donde se localizan el predio “Lote Número Uno”, objeto del presente avalúo, predomina la actividad agropecuaria, sobre sale la actividad avícola y cultivo de cítricos, árboles frutales y cultivos menores de pan coger.
- 5.3 DESARROLLO:** La vereda San Lorenzo, tiene vías terciarias de acceso, institución educativa, puesto de salud, cobertura de energía eléctrica y cerca de la vía principal.
- 5.4 NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en áreas pequeñas, tipo parcelación, baja actividad agropecuaria, se considera de nivel medio bajo.
- 5.6 COMERCIALIZACIÓN:** Los productos agropecuarios se comercializan en los centros de acopio, en los municipios de Lebrija y de Bucaramanga.
- 5.7 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Saliendo del municipio de Lebrija, por la vía al municipio de Barrancabermeja, pasando por el corregimiento de Portugal, adelante 1 kilometro, margen derecha de la vía, se ingresa por un ramal a la vereda San Lorenzo, se avanza 2 kilómetros, hasta llegar a la escuela e iglesia católica de la vereda (punto de referencia), adelante 50 metros, marquen izquierda, se toma un ramal, se avanza 100 metros, margen derecha, portón metálico, en malla eslabonada, se localiza el predio rural denominado “Lote Número Uno”.

La vía nacional presenta trabajos de ampliación, tramos de doble calzada, con señalización y presenta buen estado de conservación. El acceso a la vereda se hace por una carretera, en tierra afirmada, en regular estado de conservación.

El desplazamiento desde el municipio de Lebrija al predio denominado “Lote Número Uno”, vereda San Lorenzo, se realiza en un tiempo de 40 minutos y a una distancia de 14.5 kilómetros aproximadamente. Este recorrido se hace en vehículo (tipo carro).

DESCRIPCIÓN RUTA PARA LLEGAR AL PREDIO LOTE NUMERO UNO



Predio “Lote Número Uno”

Municipio de Lebrija

- 5.8 SERVICIOS COMUNALES:** El servicio de educación básica primaria, se oferta en la vereda; Los servicios de educación secundaria, salud pública e instituciones gubernamentales se encuentran en el corregimiento de Portugal o en la cabecera municipal. municipio de Lebrija.
- 5.9 SERVICIOS PÚBLICOS:** La zona tiene cobertura de energía eléctrica y agua de la vereda; el sector no tiene servicio de transporte público, este servicio se ofrece sobre la vía intermunicipal o ruta del Cacao.
- 5.10 SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO:** El sector no tiene presencia de grupos armados al margen de la ley.
- 5.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La comercialización basada en la oferta y demanda se considera moderada.
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:** Municipio de Lebrija, departamento de Santander, acuerdo municipal No. 010 de fecha 24 de julio de 2011; El predio “Lote Número Uno”, presenta la siguiente reglamentación Uso de suelo rural:

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

USO	DESCRIPCION
Tipo de Zona	Suelo Rural. Suelos de producción agropecuaria sin restricciones.
Uso Principal	Agropecuario <ul style="list-style-type: none"> ✚ Intensivo ✚ y/o tradicional.
Uso Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Forestal Productor ✚ Recreación ✚ Minería subterránea ✚ Infraestructura básica para el uso principal
Uso Condicionados	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Minería superficial ✚ Industrial ✚ Granjas ✚ Agroindustria ✚ Vertimientos ✚ Centros Vacacionales
Uso Prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Urbanos

7. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. UBICACIÓN: El predio “Lote Número Uno”, se localiza en la vereda San Lorenzo, corregimiento de Portugal, municipio de Lebrija.

7.1.2. ÁREAS:

FUENTE	ÁREA (M²)
---------------	-----------------------------

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

Matrícula inmobiliaria 300-311804	1.177,10
Escritura Pública 747 de 26/12/2031, notaria única de Lebrija.	1.177,10
ÁREA ADOPTADA	1.177,10

Nota: Las áreas fueron tomadas de los documentos tenidos a la vista y la cabida y linderos se dan como cuerpo cierto.

7.1.3 LINDEROS:

- **Nororiente:** En extensión de 77.13 metros con predio de Oscar Hernández.
- **Oriente:** En extensión de 4.33 metros con predio de Jairo Delgado, carretera al medio.
- **Sur:** En extensión de 82.78 metros con el lote Dos, adjudicado a David Hernández Delgado.
- **Suroccidente:** En extensión de 16.05 metros, con la carretera.
- **Noroccidente:** En extensión de 33.83 metros con el lote Tres, adjudicado a Jaime Enrique Hernández Delgado y encierra.

Fuente: Linderos tomados de la escritura pública 747 del 26/12/2013, notaria única de Lebrija.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Son áreas de relieve ligeramente ondulado a quebrados sin erosión, con suelos profundos de aceptable capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos sostenibles.

7.1.5 CARACTERÍSTICAS DEL SUELO: Están conformadas por suelos de topografía plana a levemente inclinada y su consiguiente ventaja para la mecanización, el riego y el drenaje; condiciones físicas aceptables y fertilidad moderada de los suelos. Constituyen las reservas agrícolas para establecer cultivos semipermanentes y permanentes de piña, cacao, cítricos, pastos y forrajes para ganadería.

7.1.6 RECURSOS HÍDRICOS: El predio no tiene cuerpos de agua, recibe agua de la vereda.

7.1.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio colinda con un ramal, por el costado suroccidental, presenta forma sinusoidal, construidas en tierra afirmada, presenta regular estado de conservación.

7.1.8 VÍAS INTERNAS: el predio no tiene vía interna.

7.2 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: El predio presentan cerramiento en alambre de púa que demarca los linderos

7.2.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: Por la superficie y la pendiente del predio, la explotación económica y la mecanización es mínima. El predio tiene algunas matas sembradas de yuca, café y árboles frutales y corales de gallinas; El predio el mejor uso potencial es de usos residencial.

7.2.2 FORMA GEOMÉTRICA: El predio presenta un polígono irregular (escaleno).

7.2.3 REDES DE SERVICIOS: El predio tiene servicio de energía eléctrica, agua de la vereda y pozo séptico.

7.2.4 IRRIGACIÓN: El predio no tiene riego.

7.2.5 OTROS: Ninguno.

7.2.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS: El predio “Lote Número Uno”, presenta una unidad fisiográfica, clasificadas de la siguiente manera:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): de acuerdo a la información del IGAC. Correspondiente a suelos clase agrológica IV, con 47 puntos de valor potencial, pendiente entre el 7% y 25%. Subclase 07MHe – 47 LWC. Tierras de clima cálido, húmedo, localizadas en relieve planicie, litología aluviones, con vía, tierras de labor, vivienda y agua suficiente.



Fuente: Google Earth Pro

7.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7.3.1 NIVELES O NÚMERO DE PISOS: Uno.

7.3.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La vivienda presenta una construcción en muros de carga, división en ladrillo, cimentación ciclópea, piso en tableta gres, cubierta en teja de eternit, puerta metálica.

7.3.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN: La estructura y los acabados presentan regular estado de conservación.

7.3.4 VETUSTEZ: 35 años.

7.3.5 DISTRIBUCIÓN INTERNA: La casa presenta la siguiente distribución interior: tres alcobas, cocina, un baño-ducha, sala-comedor, lavadero y cocina de leña externa. También tiene un patio en concreto rustico.

7.3.6 ÁREAS Y FUENTE:

CONSTRUCCIONES	FUENTE	ÁREA (M2)
Casa	Avaluador	70,00

7.3.7 ANEXOS: Ninguno.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Resolución Número 620 De 2008 (23 Septiembre 2008). IGAC.

8.1 Artículo 1º.- 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2 Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde: V_c = Valor comercial C_t = Costo total de la construcción D = Depreciación V_t = Valor del terreno.

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

8.3 Aplicación De Los Métodos

8.3.1 Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio

del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.-Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

8.3.2 Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la determinación del valor del predio rural “Lote Número Uno”, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- ✚ Las características fisiográficas del terreno, la pendiente, entre 7%-25%), y el área del lote.
- ✚ La cercanía al área urbana y a la vía principal, buenas vías de acceso, alta oferta de transporte público intermunicipal. Sector seguro y tranquilo.
- ✚ El predio tiene vivienda, con servicios de energía eléctrica rural, agua y pozo séptico.
- ✚ Las ofertas de los predios rurales aplicados en el presente informe valuatorio presentan las siguientes características: se localizan en la zona de influencia en donde se ubica el predio objeto de avalúo, parcelas con áreas similares, con vía de acceso, con agua suficiente y relieve quebrado.
- ✚ El valor del avalúo comercial del predio “Lote Número Uno”, incluye el terreno, vivienda y cercas perimetrales. No se valoran actividades agropecuarias existentes en la finca para el momento de la visita.
- ✚ Se adopta el valor de \$81.256 por metro cuadrado, basado en la investigación de mercado inmobiliario de predios rurales, tipo parcelaciones, siendo el valor comercial más probable en un contexto normal, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Cálculo Del Valor De Las Construcciones: Se aplica para establecer el valor a nuevo por metro cuadrado de las construcciones identificadas en el bien y posteriormente aplicarles la depreciación para determinar el valor comercial de las mismas.

Para establecer el valor por metro cuadrado de la construcción a nuevo, se tomó como referencia el Catálogo de Presupuestos para Tipologías Constructivas para el año 2021, publicado por el IGAC.

Ítem	Vr. Reposición M2	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado M2
Unifamiliar	\$ 470.000	70	35	50,00%	3,5	0,5815	\$ 196.676	\$ 197.000

10.2 VALOR ADOPTADO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M ²	\$ 81.256
VIVIENDA	M ²	\$197.000

11. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PREDIO LOTE NUMERO UNO				
Terreno	m2	1.177,10	\$ 81.256	\$ 95.646.438
Vivienda	m2	70,00	\$ 197.000	\$ 13.790.000
VALOR TOTAL DEL PREDIO				\$ 109.436.438

VALOR COMERCIAL DEL PREDIO LOTE NUMERO UNO: CIENTO NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/L. (\$109.436.438.00).



TASAVALUOS ING SAS

E-Mail:tasavaluosing@gmail.com

Atentamente,

RAFAEL RUBIO CARVAJALINO
C.C. 91.215.326 DE BUCARAMANGA
RAA AVAL – 91215326 DEL 30/08/2017
AVALUADOR.-

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

12. NOTAS ACLARATORIAS

El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los activos en mención, en lo que respecta a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.

La información entregada en el presente reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.

Los análisis presentados en el informe están limitadas únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas en el mismo.

Los honorarios de los evaluadores no inciden directa o indirectamente en ningún aspecto sobre el informe o avalúo.

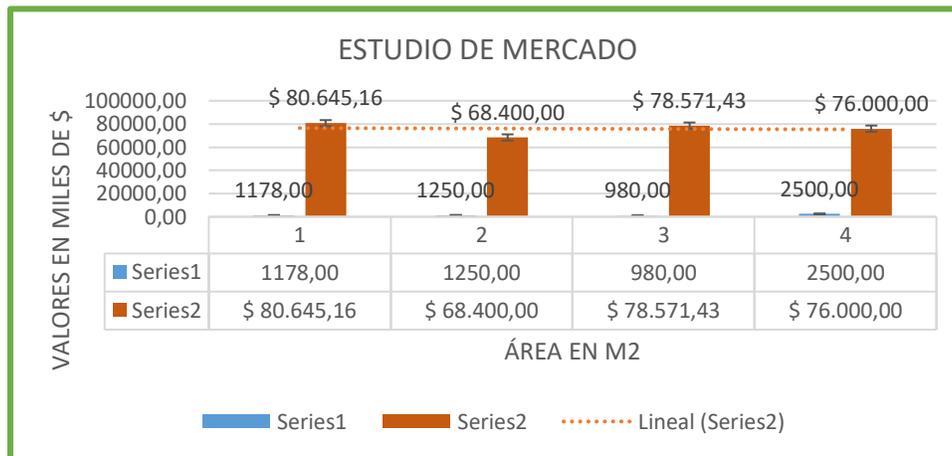
Este avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su elaboración, salvo que las condiciones físicas del activo y del entorno o las condiciones de mercado económicas, políticas y características particulares; cambien en este lapso de tiempo por las mejoras o la ocurrencia de algún(nos) evento(s) extraordinario(s).

Se prohíbe la publicación parcial o total de este informe sin la autorización escrita del evaluador.

13. ANEXOS

13.1 Estudio de Mercado Inmobiliario Predios Rurales

ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE LEBRIJA														
SEPTIEMBRE DE 2021														
N°	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN VEREDA	VALOR PREDIO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEFERIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR CULTIVOS	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	INFORMACIÓN DE LAS OFERTAS
						ÁREA M²	V/M²	ÁREA M²	V/M²					
1	Parcela	La Aguirre	\$ 100.000.000	5%	\$ 95.000.000	1178,00	\$ 80.645,16	0,0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		ok.com	
2	Parcela	Llanadas	\$ 90.000.000	5%	\$ 85.500.000	1250,00	\$ 68.400,00	0,0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		properati.com	
3	Parcela	Portugal	\$ 160.000.000	5%	\$ 152.000.000	980,00	\$ 78.571,43	100	\$ 350.000	\$ 35.000.000	\$ 40.000.000		ok.com	
4	Parcela	El Placer	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	2500,00	\$ 76.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		ok.com	
						Promedio	\$ 75.904	OBSERVACIONES. Las ofertas de mercado tabuladas son de predios rurales, tipo parcela, localizadas en el municipio de Lebrija. Por las características propias que presenta el predio objeto de avalúo, mencionadas en el cuerpo del informe, se considera aplicar el valor que arroja el límite superior.						
						Desviación estándar	\$ 5.351							
						Coefficiente de variación	7,05%							
						Coefficiente de asimetría	-1,29							
						Límite superior	\$ 81.256							
						Límite inferior	\$ 70.553							



AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

13.2 Reseña Fotográfica

	
<p>VÍA DE ACCESO</p>	<p>PREDIO NUMERO UNO (1)</p>
	
<p>CASA</p>	<p>VISTA SUR</p>
	
<p>LINDERO SUR-NORTE</p>	<p>VISTA DEL LOTE</p>

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

	
<p>VISTA DEL PREDIO</p>	<p>VISTA DEL PREDIO</p>
	
<p>VISTA DEL PREDIO</p>	<p>MATAS DE YUCA Y DE CAFÉ</p>
	
<p>SALA</p>	<p>COCINA</p>

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

	
<p>BAÑO</p>	<p>CUBIERTA</p>
	
<p>LAVADERO</p>	<p>VISTA DEL PREDIO</p>
	
<p>PASILLO EXTERNO</p>	<p>VISTA NORTE</p>

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

13.3 Certificaciones Del Avaluador



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

CD-0294-21

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 veintiséis (26) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

Cordialmente,



JULIO CÉSAR ARDILA
Director Ejecutivo

📍 Carrera 35 No. 46-31 - Bucaramanga - Colombia 🌐 www.lonjadesantander.com ☎ (7) 657 4416 - 6571511 - 647 6299

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

13.4 Certificación RAA





PIN de Validación: aeb6a6a6 <https://www.raa.org.co>

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	Fecha	Regimen
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.	28 Ago 2017	Régimen de Transición
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.	28 Ago 2017	Régimen de Transición
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.	12 Feb 2020	Régimen Académico
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.	12 Feb 2020	Régimen Académico

Página 1 de 4

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

	 <p>Registro Abierto de Avaluadores http://www.raa.org.co</p>	 <p>ANAL Asociación Nacional de Avaluadores CALLE 100 No. 11-26 BOGOTÁ, COLOMBIA CÓDIGO POSTAL 110011 TELÉFONO: (57) 312 500 0000</p>
<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</p>	<p>Fecha 12 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>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.</p>	<p>Fecha 12 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>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.</p>	<p>Fecha 28 Ago 2017</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</p>	<p>Fecha 12 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</p>	<p>Fecha 12 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</p>	<p>Fecha 12 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen</p>

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA

 PIN de Validación: sefa0a3e	 Registro Abierto de Avaluadores http://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small>
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 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.	Fecha 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 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
<p>Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente 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 vigente 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 vigente hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. 		
<p>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</p>		
<p>Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013 Los datos de contacto del Avaluador son:</p>		
Página 3 de 4		

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA



PIN de Validación: bb040add



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



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

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

bb040add

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

13.5 NUEVO CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO LEY 1564 DE 2012

Declaro bajo gravedad de juramento que: Me identifico personalmente y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma. Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el artículo 226 de la ley 1564 de 2015, de manera libre, espontánea e independiente de acuerdo con la certeza profesional rindo la presente declaración. 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. Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. El concepto técnico del avalúo rendido por el suscrito, de fecha 7 de septiembre de 2021, sobre el predio rural denominado “LOTE NUMERO UNO”, ubicado en la vereda San Lorenzo, municipio de Lebrija, departamento de Santander; Se identifica con la matrícula inmobiliaria 300 – 311804; Código catastral 68-406-00-00-0006-0675-000.

CUARTO: La lista de publicaciones relacionadas con la materia de peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años. Sin publicaciones.

QUINTA: Lista de casos en la que he sido asignado como perito para la elaboración de dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años son:

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	2017-00080-01	Dte: Custodio Pico Ardila		Ejecutivo Hipotecario

sentencias de Bucaramanga		Ddo: Édison Carvajal Mulato		
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

SEXTA: Que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

SEPTIMA: Que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

OCTAVA: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

No existe ninguna diferencia.

NOVENA: Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

No existe ninguna diferencia.



TASAVALUOS ING SAS

E-Mail:tasavaluosing@gmail.com

DECIMA: Relacionar y adjuntar los documentos e informes utilizados para la elaboración del dictamen.

- ❖ Se entrega informe avaluatorio del predio “LOTE NUMERO UNO”, vereda San Lorenzo, municipio de Lebrija, departamento de Santander.
- ❖ Se entrega declaración juramentada, aplicando la Ley 1564 del año 2012, Nuevo código General del Proceso.

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

RAFAEL RUBIO CARVAJALINO
C.C. No. 91.215.326 .de Bucaramanga
Certificado Avaluador ANA-RAA. Aval-91215326
Auxiliar de la Justicia No. 0789 - 2013
Teléfono: 301-6593749
Dirección: Calle 10 N° 34 - 15
Barrio: Los Pinos
Bucaramanga – Santander

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. CERTIFICADO POR EL REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES. CONTACTO 3167739363-3016593749 BUCARAMANGA