

SEÑOR

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE RIONEGRO - SANTANDER

E. S. D.

REF: EJECUTIVO
DTE: FINANCIERA COMULTRASAN
DDO: ALICIA NARANJO MERLO
RAD: 2016-028

GIME ALEXANDER RODRIGUEZ, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional número 117.636 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cedula de ciudadanía número 74.858.760 de Yopal, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de referencia, me permito allegar avalúo comercial del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-85283, ubicado en la carrera 5 #6 - 22 / 24 / 26, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado.

Una vez se encuentra aprobado el avalúo comercial conforme al artículo 444 del C.G.P. se solicita al despacho se fije fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del bien objeto de Litis.

Atentamente;



GIME ALEXANDER RODRIGUEZ
C.C. 74.858.760 DE YOPAL
T.P. 117.636 DEL C.S.J

gerencia@rodriguezcorreaabogados.com | www.rodriguezcorreaabogados.com

BUCARAMANGA
Cra 35 # 46-112
Cabecera del llano
Pbx: (7) 670 4848
Cel: 317 501 6027

BOGOTA D.C
Cl 12B No. 9-33 Of. 408
Edificio Sabanas
Tel.(1) 3374893
Cel. 315 745 0626

BARRANQUILLA
CL 102 # 49e- 89 Of. 1204B
Edificio Soho 102
Tell: (5) 3358129
Pbx: (7) 670 4848 Ext 122
Cel. 312 530 4650

TUNJA
Calle 17 No. 11- 51 Of 211B
Edificio Novocenter
Centro de Negocios & Especialidades
Tel. (8)7 41 04 84
Pbx: (7) 670 4848 Ext 119-120



SC-CFR81418



AVALUO COMERCIAL URBANO

138 – 05 – 2021



**CARRERA 5 # 6 – 22 / 24 / 26
CORREGIMIENTO SAN RAFAEL DE LEBRIJA
MUNICIPIO DE RIONEGRO**

El presente informe tiene como objetivo determinar el justo valor de mercado del inmueble distinguido así:

- ✓ Solicitado por: Financiera Comultrasan
- ✓ NIT. 840.009.752-8
- ✓ Dirección: Carrera 5 # 6 - 22 / 24 / 26
- ✓ Corregimiento: San Rafael de Lebrija
- ✓ Municipio: Rionegro
- ✓ Departamento: Santander
- ✓ Área Lote: 295,00 m²
- ✓ Área Construida Local: 132,00 m²
- ✓ Área Construida Ramada: 84,00 m²
- ✓ Matricula Inmobiliaria: 300 – 85283
- ✓ Código Catastral: 68 – 615 – 03 – 00 – 0012 – 0015 – 000

VALOR DE MERCADO ESTIMADO: DOSCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L. (\$211.350.625,00).

1. INFORMACION GENERAL

Departamento	Santander
Municipio	Rionegro
Corregimiento	San Rafael de Lebrija
Dirección	Carrera 5 # 6 / 22 / 24 /26
Propietarios (a)	Alicia Naranjo Merlo
Cedula de Ciudadanía	28.337.221
Fecha de la Visita	Mayo 24 de 2021
Fecha del Informe	Mayo 30 de 2021

2. ASPECTO JURIDICO

Título de Propiedad	Compraventa de: Julio Osma Solano; A: Alicia Naranjo Merlo; mediante escritura pública 660 del 18/09/2012, notaria única de San Alberto. Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016.
Matricula Inmobiliaria	300 – 85283 Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016.
Código Catastral	68 – 615 – 03 – 00 – 0012 – 0015 – 000 Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016.
Avalúo Catastral	\$48.730.000 Año 2021.
Gravamen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anotación 15. Gravamen: Hipoteca abierta sin límite de cuantía. De: Alicia Naranjo Merlo; A: Financiera Comultrasan; Escritura pública N° 785 del 05/11/ 2015, notaria única de San Alberto. Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016. ➤ Anotación 16. Medida cautelar. Embargo ejecutivo con acción real, radicado 2016-00028. Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro, oficio 548 del 03/03/2016. Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016.
Limitación al Dominio	Sin información. Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016.

Linderos	Noreste: En extensión de 29,50 metros con predio de Isaías Rodríguez; Sureste: En extensión de 10,00 metros con predio de Samuel Anaya; Suroeste: En extensión de 29,50 metros con predio de Alejandrina Suescun; Noroeste: En extensión de 10,00 metros con la vía pública (carrera 5) y encierra. Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016.
----------	---

3. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

Área Lote:	295,00 m ² .	Fuente: Certificado de tradición N° 300-85283, impreso el 27/04/2016.			
Área Local:	132,00 m ²	Fuente: Geoportal IGAC.			
Área Ramada:	84,00 m ²	Fuente: área medida por el evaluador.			
Topografía:	Plano	X	Ligeramente Plano		Pendiente
	Accidentado		Muy Pendiente		
Forma:	Regular	X	Irregular		
Tipo de inmueble:	Local		Uso actual	Desocupado	

3.1 Detalles Físicos de la Construcción

Cimentación:	En concreto ciclópeo.
Número de pisos:	Uno (1).
Inmueble avaluado:	Lote más construcciones.
Sistema estructural:	Muros de carga.
Regularidad de la planta	Forma Rectangular.
Regularidad de altura:	Homogénea.
Daños previos:	Se perciben daños en pisos, muros, pintura, cielo raso, enchapes baños y cubierta (techo).

Cubierta:	Teja de eternit Local y lámina de zinc (ramada).		
Sótanos:	No tiene.		
Mampostería:	En bloque, pañetados y pintados.		
Puertas:	Metálica. Línea intermedia.		
Ventanearía:	No tiene.		
Fachada:	Pañetada y pintada.		
Equipos Especiales:	Ninguno.		
Citó fono:	No	Parabólica:	No
Shoot de basuras:	No.	T.V. Cable	No.
Planta eléctrica:	No.	Ascensor:	No.
Bombeo de agua constante:	Si	Bombeo de agua con electrobomba	No.
Portería:	No.	Parqueo de visitantes:	No.
Piscina:	No.	Juegos Infantiles:	No.
Salón Comunal:	No.	Otros:	No.

3.2 Acabados del Inmueble

Pisos exteriores:	Tableta gres.
Pisos interiores:	Tableta gres y piso en cemento rústico.
Muros:	Pañetados y pintados.
Cielo Raso:	Machimbre.
Carpintería en madera:	No tiene.
Closets:	No tiene.
Carpintería metálica:	Puerta elaborada.
Ventanearía:	No tiene.
Clase de entrepiso:	No tiene.
Clase de escalera:	No tiene.
Baños:	Sin enchape.

Lavadero:	No tiene.
Patio interno:	Piso en tierra.
Jardín interior:	No tiene.
Cocina:	No tiene.
Balcón:	No tiene.

3.3 Estado de Conservación y de Depreciación

Vida útil:	100 años.
Edad del inmueble:	30 años.
Conservación de la estructura:	Regular.
Conservación de los acabados:	Regular.
Conservación de los baños:	Regular.
Conservación de la cocina:	No aplica.
Depreciación física o por edad:	Sí.
Depreciación por estado de conservación:	Sí.
Depreciación funcional:	Sí.

3.4 Dependencias del Inmueble

El inmueble presenta la siguiente distribución interior:

- ✚ Salón, pista de baile, batería de baños, un cuarto, ramada y patio en tierra. El local tiene la siguiente construcción: piso en tableta gres, muros pañetados y pintados, cielo raso en machimbre y techo en teja de eternit; la ramada: piso en cemento rústico, techo en lámina de zinc; el patio: en tierra, sin techo.

El inmueble presentaba actividad comercial, funcionaba una taberna, la estructura en general presenta regular estado de conservación y malos acabados. El inmueble tiene todos los servicios públicos domiciliarios instalados. Predio medianero. En la actualidad el predio se encuentra desocupado.

4. INFORMACIÓN GEOESPACIAL DEL PREDIO

4.1 Geo Portal IGAC

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



Identificación del Predio

4.2 Google Maps



Localización del Inmueble

Coordenadas. Lat: 07° 36' 19.97" ; Long: 73° 34' 35.89"

5. NIVEL SOCIO-ECONOMICO

5.1 Estratificación del Sector

Alto (6)	No	Medio (3)	No
Alto-medio (5)	No	Bajo (2)	Sí
Medio- alto(4)	No	Comercio	Sí

5.2 Tendencia Económica

Valorización	No	En desarrollo	No
--------------	----	---------------	----

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

Estabilidad	Si	Depreciación	Si
-------------	----	--------------	----

5.3 Tendencia de Desarrollo

Consolidado:	Si	En desarrollo	No
Estable:	Si	En detrimento	Si
Vivienda:	No	Comercio	Si

5.4 Servicios Públicos

Ítem	Agua	Alcantarillado	Alum. Público	Gas	Energía
Sector	Si	Si	Si	Si	SI
Inmueble	Si	Si	Si	No	Si
Disponibilidad	Si	Si	Si	Si	SI

5.5 Accesibilidad Peatonal

Buena		Regular	X	Mala	
-------	--	---------	---	------	--

5.6 Transporte Público Urbano

Frecuente	No	Escaso	Si	Carente	Si	Distante	Si
-----------	----	--------	----	---------	----	----------	----

5.7 Características de las Vías

Carrera 5	Tipo: Tierra	Doble Sentido	Regular estado de conservación
-----------	--------------	---------------	--------------------------------

6. ENFOQUE VALUATORIO APLICADOS

- Ley 388 de 1997.
- Decreto 1420 de 1998.
- Resolución 620 de 2008. IGAC.

6.1 Consulta A Expertos Avaluadores O Encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del

avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la

realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

6.2 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 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).

6.3 Aplicación de Los Métodos

6.3.1 De los Cálculos Matemáticos Estadísticos y la Asignación del Valor

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos 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.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o 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 (+) o 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.

6.3.2 Definición del Valor

El suscrito evaluador deja constancia bajo gravedad de juramento que se utilizó esta modalidad por no encontrarse ofertas o transacciones recientes de bienes comparables al del objeto de estimación, ubicados en el corregimiento de San Rafael de Lebrija, municipio de Rionegro, para determinar el valor del metro cuadro del lote.

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES URBANOS LOCALIZADOS EN EL CORREGIMIENTO SAN RAFAEL DE LEBRIJA - MUNICIPIO DE RIONEGRO - DEPARTAMENTO DE SANTANDER								
MAYO DE 2021								
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN / BARRIO	VALOR	%. NEG	VALOR DEPURADO	LOTE		FUENTE ENCUESTA DE PERITOS
						ÁREA M2	VALOR M2	
1	Lote	Centro	\$ 600.000	0%	\$ 600.000	1,00	\$ 600.000,00	Avaludor 1
2	Lote	Centro	\$ 650.000	0%	\$ 650.000	1,00	\$ 650.000,00	Avaludor 2
3	Lote	Centro	\$ 650.000	0%	\$ 650.000	1,00	\$ 650.000,00	Avaludor 3
4	Lote	Centro	\$ 700.000	0%	\$ 700.000	1,00	\$ 700.000,00	Avaludor 4
OBSERVACIONES: Se procedió a realizar encuesta de peritos para determinar el valor del terreno, teniendo en cuenta las características del predio objeto de avalúo, como son la ubicación, uso, área, el entorno y el aspecto socioeconómico de la zona.						PROMEDIO	\$ 650.000	
						DESVIACION	\$ 40.824,83	
						COEF. VARIACION	6,28%	
						COEF. ASIMETRIA	-1,20	
						LIMITE SUPERIOR	\$ 690.824,83	
						LIMITE INFERIOR	\$ 609.175,17	

De acuerdo a los cálculos arrojados en la encuesta de mercado inmobiliario, teniendo en cuenta el coeficiente de variación, (6,28% y el indicador que arroja el coeficiente de asimetría (-1.20), factor negativo, se determina que el valor del lote por metro cuadrado corresponde a SEISCIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$609.175,00 m²).

6.3.3 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.

6.3.4 Estado De Conservación

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Inmueble nuevo.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas, por ejemplo en pisos o pañetes y acabados en general.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

6.3.5 Valor a Nuevo

Para establecer el valor actual de la construcción se utiliza el método de costo de reposición, partiendo de la base del informe actualizado de publicaciones especializadas como la revista Catalogo de Presupuesto para Tipologías Constructivas, 2021 IGAC.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI								
Ítem	Vr. Reposición M2	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado M2
Local	\$ 330.000	100	30	30,00%	3,5	0,4619	\$ 177.566	\$ 178.000
Ramada	\$ 150.500	25	8	32,00%	3,0	0,3540	\$ 97.228	\$ 97.000

Valor adoptado para la construcción del Local: \$178.000,00 m².

Valor adoptado para la Ramada: \$97.000,00 m².

7. CUADRO DE ÁREA Y VALOR

Ítem	Área m ²	Valor m ²	Valor Final
Área Lote	295,00	\$ 609.175	\$ 179.706.625
Área Local	132,00	\$ 178.000	\$ 23.496.000
Área Ramada	84,00	\$ 97.000	\$ 8.148.000
AVALÚO TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 211.350.625

VALOR DE MERCADO ESTIMADO: DOSCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L. (\$211.350.625,00).

8. FACTOR DE COMERCIALIZACION: Bajo.

9. FACTORES VALORIZANTES: Ninguno.

10. FACTORES DEPRECIANTES: Esta zona del bajo Rionegro, presenta indicadores socioeconómicos bajos, la falta de oportunidades laborales y educativas, factores que se reflejan en la baja actividad comercial y la poca comercialización de inmuebles urbanos.

11. FACTOR DE RIESGO DEL INMUEBLE: El cielo raso en machimbre presenta deterioro físico, se percibe desprendimiento en algunas áreas, igualmente algunos muros tienen filtración de agua, presentándose levantamiento del estuco y pintura.

12. ESTRATIFICACION: Dos (2).

13. USO DE SUELO: EOT – Municipio de Rionegro. Acuerdo 011 del 28/06/2000.

- Áreas de actividad: Residencial. R – 3. Residencial con actividad económica.
- Tratamiento urbanístico: Renovación: TRA-2. Reactivación 2.

14. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Desocupado.

15. DESCRIPCION DEL SECTOR: El corregimiento de San Rafael de Lebrija, se localiza en el sector del bajo Rionegro, centro poblado de bajo crecimiento socioeconómico. El inmueble se localiza en el marco del parque principal, en donde se desarrolla una baja actividad comercial, se encuentran inmuebles desocupados y otros abandonados y vías en tierra. Tiene cobertura de transporte público intermunicipal.

16. CONCEPTO DEL AVALUADOR: El valor del avalúo adoptado se ajusta a inmuebles de estas características.

Atentamente,



RAFAEL RUBIO CARVAJALINO
C.C. 91.215.326 de Bucaramanga
Afiliado a Lonja de Propiedad Raíz de Santander
Certificado por la ANA-RAA. Aval 91215326 del 30/08/2017

RESEÑA FOTOGRAFICA

	
<p>FACHADA</p>	<p>INTERIOR</p>
	
<p>INTERIOR</p>	<p>PISO EN TABLETA GRES</p>
	
<p>CIELO RASO EN MACHIMBRE</p>	<p>BATERIA DE BAÑOS</p>

	
<p>INTERIOR</p>	<p>CUBIERTA HOJA DE ZINC</p>
	
<p>PATIO</p>	<p>PATIO</p>
	
<p>PATIO</p>	<p>PISO EN CEMENTO RUSTICO</p>

	
<p>VISTA LATERAL</p>	<p>INTERIOR</p>
	
<p>CONTADOR DE ENERGIA ELECTRICA</p>	<p>PARQUE CENTRAL</p>
	
<p>ENTORNO</p>	<p>ENTORNO</p>



MUNICIPIO DE RIONEGRO
NIT: 890204646-3
CARRERA 10 NUMERO 11-24

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago **2100016394**

Número Predial: 03 00 0012 0015 000
Propietario: ORTIZ LOPEZ LUC-MARY
Cédula o Nit: 90003037063
Dirección Predio: K 5 8 22 24 26
Dirección Cobro: K 5 8 22 24 26

Código control: 007234
Localización: RURAL
Clasificación: Predio Normal
Tarifa: RURALES
Avalúo Catastral: 45.730.000

ÁREA	
Término	Construida
0146.260 M2	130 M2
A CANCELAR DESDE - HASTA	
2018 1 - 2021 4	

Último registro o Pago: 29-MAY-2017 Valor: 892.600 Documento: RC-1700006921 Fecha de Impresión: 29-MAY-2021
Detalle - Concepto: Periodo: 2016 1, 2016 2, 2016 3, 2016 4, 2017 1, 2017 2, 2017 3, 2017 4

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vt Conceptos	Agencia AVALÚO		Agencia ANTIPO			DIRCI Recauda			Otras Vigencias	Totales Deuda
	2021	2020	2016	2015	2017					
IMPUESTO PREDIAL	\$ 333.880	\$ 334.390	\$ 228.860	\$ 222.670	\$ 0			\$ 0	\$ 892.600	
ROD AMBIENTAL	\$ 11.090	\$ 11.360	\$ 8.300	\$ 8.460	\$ 0			\$ 0	\$ 29,810	
ROD SOMBRA	\$ 4.670	\$ 4.750	\$ 3.500	\$ 3.460	\$ 0			\$ 0	\$ 13,830	
PARQUEA Y PACTURACION	\$ 1270	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0			\$ 0	\$ 1,270	
ALIBRE A DIBUJO	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0			\$ 0	\$ 0	
Intereses	\$ 0	\$ 45.860	\$ 126.760	\$ 222.670	\$ 0			\$ 0	\$ 395,290	
Descuento Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0			\$ 0	\$ 0	
Descuento por pronto pago	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0			\$ 0	\$ 0	
Totales									\$ 1,611,300	

* Después de la fecha de vencimiento con recargo solicite un nuevo estado de cuenta.
* El no pago oportuno de sus impuestos genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

TOTAL A PAGAR \$ 1,611,300



MUNICIPIO DE RIONEGRO
NIT: 890204646-3
CARRERA 10 NUMERO 11-24

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago **2100016394**

Número Predial: 03 00 0012 0015 000
Propietario: ORTIZ LOPEZ LUC-MARY
Cédula o Nit: 90003037063

Código control: 007234
Localización: RURAL
Clasificación: Predio Normal

A CANCELAR DESDE - HASTA
2018 1 - 2021 4

PLAN DE PAGOS

Si paga en:	Valor	Interes	Descuentos	Otros	Total
29-MAY-2021	\$ 231.260	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 231.260
30-MAY-2021	\$ 231.260	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 231.260
31-MAY-2021	\$ 231.260	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 231.260
01-JUN-2021	\$ 231.260	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 231.260
02-JUN-2021	\$ 231.260	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 231.260

TOTAL A PAGAR \$ 1,611,300



MUNICIPIO DE RIONEGRO
NIT: 00890204646-3
CARRERA 10 Nº 11-24
C.O. FORMAL N.º 0000

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago **2100016394**

RELACION DE CHEQUES

COO.BOO	CHEQUE No.	VALOR
No. CHEQUES	TOTAL CHEQUES	
	TOTAL IMPORTE	
	TOTAL A PAGAR	

BANCO

Si paga antes del:	Valor
29-MAY-2021	\$ 1,611,300
30-MAY-2021	\$ 1,611,300
31-MAY-2021	\$ 1,611,300
01-JUN-2021	\$ 1,611,300
02-JUN-2021	\$ 1,611,300

	 <p>Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co</p>	 <p>ANA Asociación Nacional de Avaluadores</p>
<p>Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA NIT: 900796614-2</p>		
<p>Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio</p>		
<p>El señor(a) RAFAEL RUBIO CARVAJALINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91215326, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91215326.</p>		
<p>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:</p>		
<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 28 Ago 2017</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 28 Ago 2017</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 12 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	<p>Fecha 12 Feb 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Página 1 de 4</p>		

	 <p>Registro Abierto de Avaluadores http://www.raa.org.co</p>	 <p>Asociación Nacional de Avaluadores Calle 100 No. 12-10 Bogotá, Colombia Teléfono: 312 200 4111 www.ana.org.co</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, motocicletas, motocicletas, 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>



PIN de Validación: sde308ee



Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>



ANA
Asociación Nacional de Avaluadores

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

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 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.

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
 Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 3 de 4



PIN de Validación: baa70ae8



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

baa70ae8

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0004-21

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 cuatro (04) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021).

Cordialmente,

JULIO CÉSAR ARDILA
Director Ejecutivo

Carrera 35 No. 46-31
Teléfono: 65744816 - 65715111 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



NUEVO CODIGO 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 30 de mayo de 2021, sobre el predio urbano ubicado en la carrera 5 # 6 – 22 / 24 /26, corregimiento San Rafael de Lebrija, municipio de Rionegro, departamento de Santander; Se identifica con la matricula inmobiliaria 300 – 85283; Código catastral 68 – 615 – 03 – 00 – 0012 – 0015 - 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 Defensa de la Meseta de Bucaramanga		Expropiación.
Tribunal Superior Distrito Judicial de Bucaramanga. Sala Civil Familia	68-001-31-33-003-2017-00146-01 (893/2018).	Dte: INVERLEMER S.A. Ddo: DIEGO FERNANDO		Frutos Civiles.

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

		Martínez MELO.		
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

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 encuentre 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.

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

- ❖ Se entrega informe avaluatorio de un inmueble urbano, ubicado en la carrera 5 N° 6 – 22 / 24 /26, corregimiento San Rafael de Rionegro, municipio de Rionegro, 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-91.215.326
Auxiliar de la Justicia No. 0789 - 2013
Teléfono: 301-6593749
Dirección: Calle 10 N° 34 - 15
Barrio: Los Pinos
Bucaramanga – Santander

DECLARACION 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.