

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

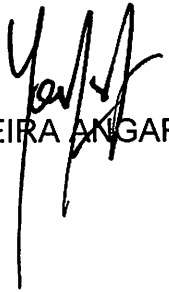
Radicado 54172-4089-001-2014-00071-00

Chinácota, diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

De conformidad con el artículo 444 inciso segundo del Código General del Proceso, del avalúo del bien inmueble denominado LOTE 6 Manzana J, calle 21 No. 3A-30 de la urbanización Santa María de Chinácota, identificado con matrícula inmobiliaria No. 264-2590 presentado por la cesionaria del crédito DIANA CAROLINA SIERRA CASTELLOS siendo su cedente MARIAH PAULA RINCON PINZON quien a su vez es cesionaria del crédito del demandante CESAR OCTAVIO TADEO RINCON MEDRANO, contenido en el CD visto a folio 387 y folios 386, 378 y 379 dentro del proceso ejecutivo hipotecario de menor cuantía de la referencia, córrase traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, dentro del cual podrá presentar las observaciones que considere pertinentes.

Se tiene que el proceso se interrumpió por muerte del demandado IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA, notificándose del auto respectivo su hija CLAUDIA PATRICIA FRANCO SANTIAGO quien compareció al proceso.

NOTIFÍQUESE.


YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

Doctora

YOLANDA NEIRA ANGARITA

Juez Promiscuo Municipal de Chinácota

E. S. D.

Ref: PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO: 54172-40-89-001-**2014-00071**-00
DEMANDANTE: DIANA CAROLINA SIERRA CASTELLANOS
DEMANDADO: IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA

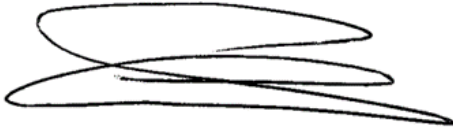
Atento saludo,

Por medio de la presente y de la manera más respetuosa, me permito allegar avalúo comercial realizado por la Ingeniera Rocío del Pilar Bautista Vargas, con relación al inmueble ubicado en la Calle 21 #3A-30 Lote 6 Manzana J del Municipio de Chinácota, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 260-0002590 y con Cédula catastral No. 54172-01-00-0101-0006-000.

Así mismo, solicito que se le corra traslado a la parte demandada del presente avalúo comercial para lo que se estime pertinente.

Agradeciendo como siempre su gentil colaboración.

Atentamente,



GERSON ARLEY D'ANDREA RINCON

C.C. **88.220.031** de Cúcuta.

T.P. **261625** del C.S. de la J.

Gerson Arley D'Andrea Rincón
Abogado
Universidad Libre de Colombia
Avenida 4E 6-49 Edificio Centro Jurídico Oficina 308 Urb. Sayago
gersondandrea@gmail.com
Teléfono 301.411.7373

H O J A D E V I D A



ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS

IDENTIFICACIÓN

Cédula de Ciudadanía N°: **60.370.566 de Cúcuta**

Correo Electrónico: [**constructorasael@gmail.com**](mailto:constructorasael@gmail.com)

Profesión: **Administrador de Empresas. – 1.998**
Univ. Francisco de Paula Santander – Cúcuta UFPS
Tecnólogo en obras civiles. – 2.020
Univ. Francisco de Paula Santander – Cúcuta UFPS
Avaluador Profesional
Universidad Santo Tomas Sede Bucaramanga
Ingeniero Civil – En formación – Cúcuta UFPS -2021

PERFIL PROFESIONAL

Experiencia en el campo valuatorio, desarrollo y aplicación de proyectos de construcción, Desarrollo de Planes Parciales, Desarrollos Urbanísticos. Perito auxiliar de la Justicia registrado en el listado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC". Experiencia en experticia pericial, con énfasis en liquidación de daños y perjuicios, -Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Intangibles, Intangibles especiales Comercial y de Renta desde 2015. Activos Operacionales y establecimientos de comercio Gestión Predial Procesos, Ajustes de área.

Actualmente soy avaluador contratada por empresas de tipo público y privado que se especializan en la ciencia de la tasación de diferentes bienes muebles e inmuebles. Realizó levantamientos topográficos dando cumplimiento a la normatividad vigente resolución conjunta expedida por el IGAC Y SNR, aclaración de cabida y linderos, auxiliar de la justicia – resolución expedida por el IGAC para la Regional Norte de Santander.

Excelentes relaciones interpersonales, liderazgo, creatividad, innovación, persistente, en permanente capacitación y con buen manejo de las herramientas disponibles, con orientación al cambio, nuevas ideas generadoras de logros y actualización.

AVALUADOR PROFESIONAL: ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS Certificado del R.N.A. N°3582
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES- AVAL - 60370566

ESTUDIOS REALIZADOS

- Diplomado en Gestión Catastral, catastro Multipropósito
30 de diciembre de 2.020 Universidad de Pamplona
- Taller Catastro Multipropósito –SEACRARIO – COORPORACIÓN VILLA DE LAS PALMAS. 25 de Junio – 2.020
- Técnico Laboral por Competencias en Avalúos – INSTITUTO TECNI INCAS 2019
Avalúos de Bienes Muebles (maquinaria y Equipo) E inmuebles Urbanos – Rurales y Especiales.
- Diplomado Avalúos de Bienes inmuebles y Muebles, Universidad Santo Tomas. 2016
- Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales (R.N.A.) N° 3582
- Registro Nacional de Avaluadores Bogotá, Colombia
- Avalúos de Inmuebles Urbanos – Rurales – Activos Operacionales, Establecimiento de Comercio- Intangibles—Especiales- Intangibles Especiales- (R.A.A) Aval-60370566
- Registro Abierto de Avaluadores.
- **Dando cumplimiento a la ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”.**
- Actualmente pertenezco en a la lonja de propiedad raíz Norte de Santander y Arauca.
- Administración de Empresas, Universidad Francisco de Paula Santander (UFPS), Título: Administrador de Empresas. – 1.998
- Tecnología en Obras Civiles, Universidad Francisco de Paula Santander (UFPS). Título: Tecnólogo en Obras civiles – 2.020
- Ingeniero Civil en formación, Universidad Francisco de Paula Santander
- Bachiller Comercial, Instituto Técnico Comercial Mercedes Abrego, 1991.

Dando cumplimiento a la ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”.

- Especialización en los procesos de: Aclaración de Áreas y linderos de predios **(AJUSTES DE ÁREA)**

Adoptando las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico.
Dando Cumplimiento.

Resolución 1732 del 21 de febrero de 2018: Por la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles"

Resolución 643 del 30 de mayo de 2018

Resolución 5204 del 23 de abril de 2019

AVALUADOR PROFESIONAL: ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS Certificado del R.N.A. N°3582
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES- AVAL - 60370566

ESPECIALIDADES ALCANZADAS Y APROBADAS		
N°	CATEGORÍA	ALCANCES
1.	INMUEBLES URBANOS	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.
2.	INMUEBLES RURALES	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.
3.	INMUEBLES ESPECIALES	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
4.	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO.	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
5.	INTANGIBLES	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
6.	INTANGIBLES ESPECIALES	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.
7.	MAQUINARIA FIJA Y EQUIPO Y MAQUINARIA MOVIL	Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros electrónicos, equipos de generación, subestaciones, de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, 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.
10.	SEMOVIENTES Y ANIMALES	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

AVALUADOR PROFESIONAL: ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS Certificado del R.N.A. N°3582
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES- AVAL - 60370566

RAMA JUDICIAL

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA

PROCESO: EJECUTIVO

RADICADO: 54001-4053004-2017-00046-00

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS

PERTENENCIA N° 5440540031-2018-00420-00

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE PAMPLONITA

PROCESO REIVINDICATORIO

RADICADO: 54-520-40-89-001-2019-00002-00

EXPERIENCIA DICTAMEN PERICIAL EN LIQUIDACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

JUZGADO CIVIL DEL CIRCULO DE YOPAL

PROCESO DIVISORIO.

Solicitado: Dr. Ovidio León Riaño

Cel. 3144442562

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA

RADICADO No 20180049000

PROCESO: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL

Solicitado: Dra. Ana Judith

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS BUCARAMANGA.

Indemnización Liquidación de Daños y Perjuicios

RADICADO N°68001-31-03-010-2012-00027-01

Clase de Proceso: Ejecutivo Mixto

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL NORTE DE SANTANDER

PROCESO DE REPARACIÓN DIRECTA

RADICADO N° 54001-23-33-000-2014-00059-00 Fecha 19 noviembre de 2018 (anexo oficio con sello de recibido tribunal)

JUZGADO CUARTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CÚCUTA

RADICADO No 54001-31-53-004 de Fecha 11-26-2015 PROCESO: VERBAL

Solicitado: Carlos Ardila

Martínez Celular: 3202194084

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO MUNICIPAL DE CÚCUTA

RADICADO No 54001310300520180016800

JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE CÚCUTA

RADICADO No 54001310300520180016800

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

JUEZ DR. CARLOS ARMANDO VARON PATIÑO Fecha 9-07-2018

AVALUADOR PROFESIONAL: ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS Certificado del R.N.A. N°3582
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES- AVAL - 60370566

REGIONAL IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) SECCIONAL NORTE DE SANTANDER

FECHA DE INGRESO: Enero de 2.018

SUPERVISOR:

Ingeniero: Jean Carlos Colmenares Gómez Celular:
3102949876
Email: jmendoza@igac.gov.co

Solicitante: Juzgado segundo civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta

Radicado 5542018ER210-01-F:3-A:0 de 18-01-2018

Solicitante: Juzgado segundo civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Cúcuta

Radicado 5542018ER497-01-F:2-A:0 de 30-01-2018

Solicitante: Fiscalía Primera Delegada Ante el Tribunal Superior de Cúcuta

Radicado: 5542018E130-O1

Solicitante Juzgado Segundo del Circuito Especializado en Restitución de Tierras

Radicado: 5542018ER601-O1-F:2-A:1

Solicitante Juzgado Segundo del Circuito Especializado en Restitución de Tierras

Radicado: 5542018ER601-O1-F:2-A:1 del 26 de abril de 2018

Solicitante Juzgado Primero de Cúcuta del Circuito Especializado en Restitución de tierras de Cúcuta

Radicado: 5542018ER3400-O1-F:4 -A:2

LISTADO DE PERITOS AVALUADORES AUXILIARES DE LA JUSTICIA RESOLUCION 639 DE 2020						
REGISTRO AVALUADOR	Nombres y Apellidos	E-mail	Departamento	Ciudad	Teléfono	Categorías
AVAL-60370566	ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS	constructorasael@gmail.com	NORTE DE SANTANDER	CÚCUTA	3114862340	Inmuebles Urbanos Inmuebles Rurales Intangibles Especiales Inmuebles Especiales

UTG – GESTIÓN INMOBILIARIA ECP- NORTE DE SANTANDER - ECOPETROL (EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS). INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS (SEVIDUMBRES)

FECHA DE INGRESO: agosto de 2.018

SUPERVISOR:

Ingeniero: Darius Lopez Z.
Especialista en Avalúos
Celular: 3118659765
Email: d.lopez@utgestioninmobiliaria.com
Dirección: Carrera 7 #32-29 piso 25
Bogotá- Colombia.

AVALUADOR PROFESIONAL: ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS Certificado del R.N.A. N°3582
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES- AVAL - 60370566

EXPERIENCIA AVALUOS COMERCIALES.

- **GRUPO Tinsa** (Líder en Valorización, análisis y asesoramiento inmobiliario en España y Latinoamérica, con SEDES: Argentina, Bélgica, Chile, Colombia, Ecuador, España, Países Bajos, México, Marruecos, Perú, Portugal).

FECHA DE INGRESO: agosto de 2.018 **FECHA DE RETIRO:** Septiembre de 2.019

SUPERVISOR:

Jennifer Forero Laverde
Capacitadora Técnica
Tel: 031- 7460037 Ext. 303
E-mail: jforero@tinsa.co

PROMEDIO DE AVALUOS MENSUALES

Con un promedio de 30 avalúos entre (URBANOS- RURALES Y ESPECIALES)

- **ISA INMOBILIARIA LTDA** (Empresa Certificada NTC-6001, Avaluadora de todo el mercado Bancario en Colombia)

FECHA DE INGRESO: abril de 2.018

SUPERVISOR:

Adriana Ivett Pulgarin Colmenares
Directora Administrativa
Tel: 031- 3230450 Ext. 223
Email: adrianapulgarin@isainmobiliaria.com.co

Entidades Financieras que tienen convenio con ISA INMOBILIARIA: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Av. Villas

PROMEDIO DE AVALUOS MENSUALES

Con un promedio de 20 avalúos entre (URBANOS- RURALES Y ESPECIALES).

- **CAVIPETROL REGIONAL NORTE DE SANTANDER** (Corporación de los trabajadores de la Empresa Colombiana de Petróleos Ecopetrol S.A.)

FECHA DE INGRESO: enero de 2.018

SUPERVISOR:

Dra. Alba García
Directora Regional para Norte de Santander
Celular: 3212053525
Email: alba.garcia@cavipetrol.com

- **COORPORACIÓN ECOPETROL**

FECHA DE INGRESO: Enero de 2.018

SUPERVISOR:

Dra. Claudia Peña
Directora Regional para Norte de Santander
Celular: 3174355905

AVALUADOR PROFESIONAL: ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS Certificado del R.N.A. N°3582
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES- AVAL - 60370566

JCM AVALUOS

FECHA DE INGRESO: enero de 2.016

SUPERVISOR:

Ingeniero Civil: Jairo Contreras
Directora Regional para Norte de Santander
Celular: 3102782114

• **UNILONJAS BOGOTÁ FECHA DE**

INGRESO: enero de 2.018

SUPERVISOR:

Doctor: Jaime Miranda
Director Gerencia Técnica
Sede Principal: Bogotá
Dirección: Calle 98 #15-17 Oficina 303
Contacto: Teléfono + (571) 2362880 – (571) 6045685

• **COLTEFINANCIERA**

FECHA DE INGRESO: Enero de 2.017

SUPERVISOR:

Doctor: Jaime Miranda
Directora Diana Johana Daza
Zuluaga Coordinador CAD
Sede Principal: Medellín
Dirección: Calle 52# 47-42 Edificio Coltejer
Contacto: Teléfono + (574) 6043440 – Ext. 6146

REFERENCIAS FAMILIARES

Medico Samuel Enrique Bautista Vargas
Especialista en Perinatología Celular:
3015884166
Parentesco: Hermano

REFERENCIAS PERSONALES

Ing. Jairo Contreras
Ing. Civil
JCM Avaluadores
Celular: 3102782114

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS PERITO – AVALUADOR



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES AVAL-60370566
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES N° 3582



PIN de Validación: aba30a4e



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60370566, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60370566.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		17 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
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.		17 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		17 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
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		28 Ene 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: aba30a4e

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

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.

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha

28 Ene 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

17 Mayo 2018

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

17 Mayo 2018

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

17 Mayo 2018

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 Marzo de 2021, 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 Marzo de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: aba30a4e



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 14 #17-30 BR SAN JOSE

Teléfono: 3114862340

Correo Electrónico: constructorasael@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos-Rurales y Especiales - Instituto Tecnológico Incas

Administrador de Empresas - La Universidad Francisco de Paula Santander.

Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en las categorías Inmuebles Urbanos, Inmuebles rurales con vigencia al 31/03/2023

vigente hasta el 30 de Abril de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60370566.

El(la) señor(a) ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aba30a4e



PIN de Validación: aba30a4e



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 nueve (09) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
CALLE 21 # 3A -30 LOTE 6 MANZANA J
URB SANTA MARIA (SEGÚN ESCRITURAS)
CHINÁCOTA, NORTE DE SANTANDER



PROPIETARIO
IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
FEDELONJAS RNA - #3582
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA AVAL - 60370566

FECHA DEL INFORME
29 DE ABRIL DE 2021

DIRECCION: CALLE 1 # 4E-40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
Página 1 de 21

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO**INFORMACIÓN BÁSICA**

TIPO DE AVALÚO	Residencial urbano
SOLICITANTE	
TIPO DE INMUEBLE	Vivienda unifamiliar
DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	Residencial
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	Calle 21 # 3A -30 Lote 6 Manzana J
BARRIO O URBANIZACIÓN	Santa María
CIUDAD Y DPTO.	Chinácota, Dpto. Norte de Santander.
FECHA DE LA VISITA	24 de abril de 2.021
FECHA DEL INFORME	29 de abril de 2.021
AVALUADOR	Rocío del Pilar Bautista Vargas. Registro Nacional Avaluador N° 3582 Registro Abierto de Avaluadores Aval- 60370566

TITULACIÓN

PROPIETARIO	Ivan de Jesús Franco Zuluaga
ESCRITURA PÚBLICA N°	1.867 del 5 de julio 1.990
MATRICULA INMOBILIARIA	264-0002590
CEDULA CATASTRAL SEGÚN ESCRITURAS	54172-01-00-0101-0006-000
COPROPIEDAD	No aplica
GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS	No se analizan.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

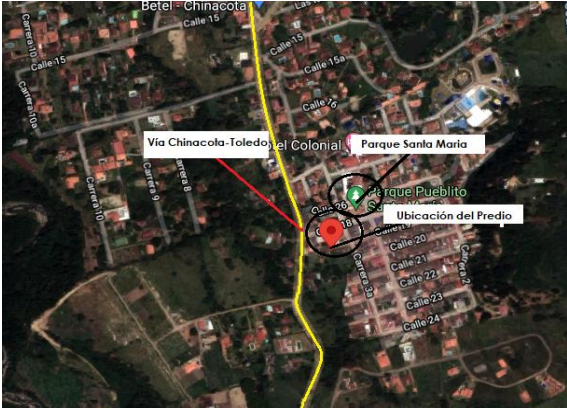
GENERALIDADES	"Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Chinácota para el período 2003 - 2014 y se dictan otras disposiciones"
DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES	NORTE: con el hotel colonial SUR: con la vía el diamante ORIENTE: con eje del oleoducto OCCIDENTE: con la carrera 5ª

DIRECCION: CALLE 1 # 4E-40 BARRIO QUINTA BOSCH

CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508

CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER

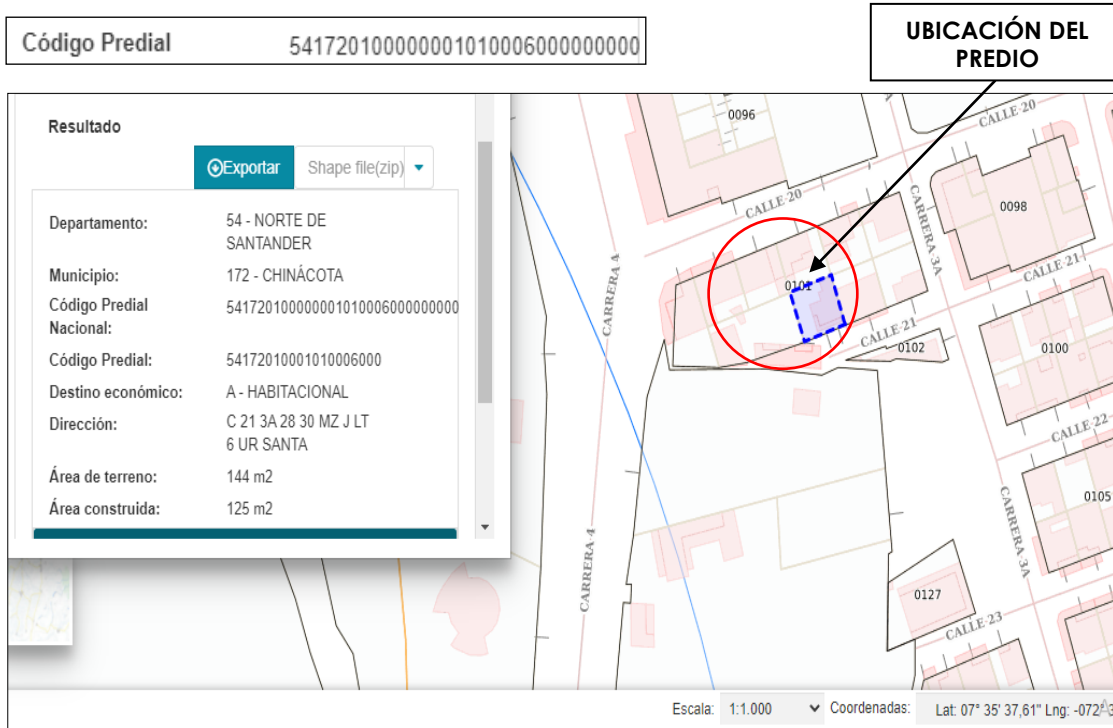
Página 2 de 21

IMAGEN SATELITAL ENTORNO	
COORDENADAS	LATITUD : 7.59293 LONGITUD: -72.60053
ACTIVIDADES PREDOMINANTES SECTOR.	Área de actividad residencial
TIPOS DE EDIFICACIÓN	Vivienda de dos (2) pisos
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	Tres (3)
VÍAS DE ACCESO AL SECTOR	1.-VÍA FRENTE AL PREDIO: Se encuentra la Calle Veintiuno (21) dentro de la misma urbanización. 2.-VÍAS DE ACCESO O INFLUENCIA DEL SECTOR: Avenida 3A Con acceso por el costado Norte de la vía Chinacota – Toledo 3.-ESTADO DE CONSERVACIÓN: La calle dentro de la urbanización la cual corresponde al acceso del inmueble se encuentra en un estado regular, ya que presenta fisuras de agrietamiento sobre la vía. Como se puede observar en el siguiente registro fotográfico.  
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Se puede decir que en la actualidad se presenta una crisis económica desde el año 2015 por el cierre de la frontera, hoy en día esta crisis se ha agudizado por la pandemia del COVID-19 la cual ha dejado cesante toda la actividad económica de la región y el país, por tal motivo el criterio es

	a manejar valores de mercado moderado.
ACTIVIDAD EDIFICADORA	Sí, existe actividad edificadora, pero es moderada
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR	1.-Alcantarillado. Si, de agua de las empresas Públicas de Chinacota E.S.P. 2.-Acueducto, si de agua de las empresas Públicas de Chinacota E.S.P. 3.-Energía Eléctrica. Si, de Centrales Eléctricas de Norte de Santander. 4.-Red telefónica. Si. Diferentes Entidades Prestadora de Servicios de Comunicación (Claro, Tigo; Movistar) 5.-Red gas domiciliario: No 6.-Alumbrado público. Si Centrales Eléctricas de Norte de Santander. 7.-vías, andenes y sardineles. Si 8.-transporte público. Por la vía principal que conduce de Chinacota a Toledo
SERVICIOS DOMICILIARIOS DEL INMUEBLE.	Acueducto, Alcantarillado, Energía eléctrica, Gas natural, vías y andenes.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.	
IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	Según Escritura Pública 1.8267 del 5 de Julio de 1.990
ÁREA DE LOTE	144 m ²
CABIDA SUPERFICIARIA SEGÚN ESCRITURAS	Según registro folio de certificado de libertad y tradición N° Matricula 264-13276 Descripción: Cabida y Linderos: Contenidos en la Escritura #528 del veintitrés (23) de Agosto de dos mil diez (2.010). Notaria única de Chinacota
LINDEROS	NORTE: En extensión de Doce (12) metros con el J1 SUR: En extensión de Doce (12) metros con la calle 21 ORIENTE: En extensión de Doce (12) metros con el J5 OCCIDENTE: En extensión de Doce (12) metros con el J7
LINDEROS DEL PREDIO	Descritos en la Escritura #1867 a los 5 días de 1.990
FORMA GEOMÉTRICA Y RELIEVE	Regular Esquinero
FRENTE	12 mts
FONDO	12 mts
RELACIÓN FRENTE – FONDO	1: 1 mts
VALOR CONDOMINIO	N/P
FUENTE DE LOS DATOS ANTERIORES	Visita al sitio Documentos entregados por el cliente.

CONSULTA CATASTRAL



Fuente: consulta catastral de la página del IGAC

NOTA: Las áreas que aparecen registradas en la escritura pública coinciden plenamente con lo registrado en la carta catastral generada por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"

<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

USO DE SUELO POT DEL SECTOR SANTA MARIA CHINACOTA



Fuente: E.O.T. DEL Municipio de Chinacota

LEYENDA	
	Has
 ÁREAS RESIDENCIALES	17,47
 ÁREAS COMERCIALES	0,082
 ÁREAS MIXTAS	6,35
 ÁREAS INSTITUCIONALES	1,90
 ÁREAS RECREATIVAS	1,02
 ÁREAS LOTEADA	14,7
 ÁREAS LIBRES	334,988
COMERCIO	
GRUPO 1	
BIENES	
T	TIENDAS DE VIVERES
A	ABASTOS
D	DROGUERIAS FARMACIAS Y PERFUMERIAS
P	ARTICULOS LIBRERIA Y PAPELERIA
V SERVICIOS	
S	SALON DE BELLEZA Y PELUQUERIA
F	SERVICIO DE ALIMENTACION Y FUENTE DE SODA
GRUPO 2	
Y BIENES	
RC	ALMACENES DE ROPA Y CALZADO
E	ALMACENES DE MUEBLES Y ELECTRODOMESTICOS
A	ARTICULOS DE FERRERIA
B	COMBUSTIBLES Y SIMILARES
F	ARTICULOS FUNERARIOS
A	ARTICULOS AGROPECUARIOS Y DE CONSTRUCCION
VENTA DE SERVICIOS	
C	CINE
B	BARES
H	TURISTICO, HOTELES APARTAHOTELES Y RESIDENCIAS
P	PARQUEADEROS

DIRECCION: CALLE 1 # 4E-40 BARRIO QUINTA BOSCH

CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508

CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER

Página 6 de 21

DE LOS USOS PERMITIDOS EN ZONAS RESIDENCIALES (R)

NUMERO 44º. Asignación de usos. Asígnese como usos para las zonas residenciales de toda el área municipal los contenidos en la siguiente clasificación, de conformidad con la codificación dispuesta en el anexo No. 1 del presente Estatuto.

1) Usos principales:

a) Vivienda en cualquiera de sus tipologías:

Unifamiliar R-U

Bifamiliar R-B

Trifamiliar R-T

Multifamiliar R-M

b) Comercio minorista:

Básico de índole cotidiano de la tipología C-1

De tipo medio o frecuente de la tipología C-2

2) Usos complementarios:

Servicios:

Servicios de reparación y mantenimiento liviano de la tipología S-4

3) Usos restringidos:

a) Comercio:

Supermercados y tiendas por departamentos de la tipología C-11

Centros comerciales de la tipología C-12

b) Servicios:

Servicios medios y específicos de la tipología S-5

Servicios personales especiales de la tipología S-6

Servicios personales generales de la tipología S-7

Oficinas en general de la tipología S-8

Servicios básicos de la tipología S-9

Servicios al vehículo liviano de la tipología S-11

c) Industria:

Industria compatible con vivienda de la tipología I-5

Todos los usos de carácter industrial serán regulados de conformidad con lo establecido para ellos en la clasificación de tipologías industriales.

4) Usos prohibidos:

a) Comercio:

Comercio minorista de tipo central de índole suntuaria de la tipología C-3

Comercio industrial liviano de la tipología C-4

Comercio industrial pesado de la tipología C-5

Comercio de recuperación de materiales de la tipología C-6

Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo de la tipología C-7

Comercio mayorista, relacionado con la tipología C-8

Comercio mayorista de exposición de la tipología C-9

Centrales mayoristas de víveres de la tipología C-10

Pasajes comerciales de la tipología C-1 3

Comercio de alto riesgo colectivo de la tipología C-14

Servicios:

Servicios mayores de reparación y mantenimiento de la tipología S-1

Servicio medio de reparación y mantenimiento de equipo industrial de la tipología S-2

Talleres industriales en escala media de la tipología S-3

Servicios generales de depósito de la tipología S-10

Servicios al vehículo pesado de la tipología S-12

Servicios mortuorios de la tipología S-13

Industria:

Industrias con alto potencial contaminante de la tipología I-1

Industria con medio potencial contaminante de la tipología I-2

Industria con bajo potencial contaminante de la tipología I-3

Industria con bajo potencial contaminante de la tipología I-4

Industria de la tipología I-6

Industria de la tipología I-7

Industria de la tipología I-8

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.	
DESTINO	Residencial
ÁREA CONSTRUCCIÓN	125 M ²
FUENTE	Según Escritura Pública
NÚMERO DE PISOS	2 pisos.
EDAD DE LA EDIFICACIÓN	31 años aproximadamente.
DISTRIBUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	Es una vivienda unifamiliar consta de dos (2) niveles, nivel uno (1) dispuesto para dos (2) carros, una (1) sala, una (1) zona de comedor, (2) dos habitaciones tipo, (1) un baño social, (1) (1) una cocina y (1) un patio de ropas con su respectiva zona de lavado
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	Cimentación: con zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado. Estructura: con muros en concreto prefabricado, sistema industrializado. Fachada: muros empastados y pintados, con rejas en estructura metálica. Muros: en concreto revestidos con pañete empastados y pintados. Pisos: En la entrada del inmueble y en la zona de ropas (patio) con tableta de gres colonial roja, dentro del inmueble en habitaciones y sala con pisos revestidos en cerámica. Ventanas: En estructura metálica con vista hacia la calle de la urbanización Placa Entre – piso : Placa aligerada
CATEGORÍA DE ACABADOS ESTADO DE CONSERVACIÓN	El bien inmueble se encuentra en deteriorado estado, pero los acabos de construcción presenta un deterioro notorio algunos requieren intervención desde la demolición. El bien inmueble presenta un deterioro avanzado para la vetustez.
INSTALACIONES DE SERVICIOS	Instalaciones sanitarias: Sí. Instalaciones hidráulicas: Sí. Instalaciones eléctricas: Sí. Instalaciones de gas: Sí. Instalaciones telefónicas: Sí.
SERVICIOS PUBLICOS.	Acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas.

El paso del tiempo, la notable falta de mantenimiento, ha deteriorado considerablemente la superficie en madera. Los factores externos (el sol, el agua, las termitas)

MURO CON SEÑALES EVIDENTES DE HONGOS



Deterioro avanzado de los revestimientos en gres, la estructura que estabiliza parte del bien inmueble se encuentra deflactada, hallazgos de vegetación en el interior de la vivienda.

Los hongos en los muros son la señal de un alto grado de humedad, lo que tarde o temprano dañara el muro y puede afectar la salud.



Muros, estructura en concreto y revestimientos en un deterioro avanzado



Los fallos en la impermeabilización de cubiertas generan filtraciones de agua que dañan las pinturas interiores y los revestimientos, comprometen las instalaciones eléctricas y degradan la estructura en concreto. Se requiere el cambio total de la cubierta del bien inmueble objeto de este avalúo comercial



DIRECCION: CALLE 1 # 4E-40 BARRIO QUINTA BOSCH

CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508

CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER

Página 11 de 21

MUESTRAS DE MERCADO VIVIENTA DE TIPO UNIFAMILIAR USO RESIDENCIAL

IMAGEN	ÁREAS	VALOR	CONTACTO
	ÁREA LOTE: 140 MT² ÁREA PRIVADA CONSTRUC: 50 MT²	\$130.000.000	http://tuad.com.co/index.php?route=product/product&product_id=5997816&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer INMOBILIARIA SAN NICOLAS CEL. 3203250136 BARRIO EL LLANO
Vendo O Permuto Casa En Chinacota  \$ 150.000.000 Chinacota, Norte De VENDO O PERMUTO closet, baño social, sa Hace 3 días, 1 hora en Contactar	ÁREA LOTE: 90 MT² ÁREA PRIVADA CONSTRUC: 80 MT²	\$150.000.000	http://www.doomos.com.co/de/6126623_vendo-o-permuto-casa-en-chinacota.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
VENDO CASA PARA ESTRENAR EN CHINACOTA  138.000.000 pesos 3 Dormitorios, 2 Baños 185 m² (1.114.207 Piescu²) Chinacota, Departamento de Norte de Santander Código de Referencia: 2790614 Enviar este anuncio por Correo Más opciones ¿Algo está mal en este anuncio? ¿Cómo que no se transa? Reportar a Facebook	ÁREA LOTE: 105 MT² ÁREA PRIVADA CONSTRUC: 62 MT²	\$138.000.000	http://www.doomos.com.co/de/6156190_vendo-casa-para-estrenar-en-chinacota.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
\$180.000.000 COP (Precio promedio: \$1.782.024.000) (Quilómetros recorridos: 12.128.400) 3 Habitaciones, 2 Baños 120 m² 1 de 28  VENDE INMOBILIARIA SAN NICOLAS DE CHINACOTA 3203250136	ÁREA LOTE: 120 MT² ÁREA PRIVADA CONSTRUC: 55 MT²	\$115.000.000	https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/5646010-vendo-casa-con-piscina-en-chinacota?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer INMOBILIARIA SAN NICOLAS CEL. 3203250136

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO											
COMPARACION DE MERCADO											
DIRECCION Y TIPO		VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 0- 10%	FACTOR X ESTADO DE UBICACIÓN	AREA TERRENO	AREA CONST M²	VR M² CONST	VR CONST	VR M² TERRENO	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA
CASA EN CHINACOTA CASCO URBANO	CASA	\$ 130.000.000	\$ 117.000.000	1,05	140,00	70,00	\$ 1.000.000	\$ 70.000.000	\$ 352.500	3203250136	29-abr-21
CASA EN CHINACOTA CASCO URBANO	CASA	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	1,00	90,00	80,00	\$ 1.300.000	\$ 104.000.000	\$ 344.444	3203250136	29-abr-21
CASA EN CHINACOTA CASCO URBANO	CASA	\$ 138.000.000	\$ 124.200.000	1,00	105,00	80,00	\$ 1.100.000	\$ 88.000.000	\$ 344.762	3203250136	29-abr-21
CASA EN CHINACOTA CASCO URBANO	CASA	\$ 115.000.000	\$ 103.500.000	1,00	120,00	72,00	\$ 900.000	\$ 64.800.000	\$ 322.500	3203250136	29-abr-21
OBSERVACIONES											
Los valores de las ofertas corresponden a predios ubicados en el sector de localizacion del inmueble materia de avalúo. El valor promedio corresponde al area de Terreno.								MEDIA ARITMÉTICA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	
								\$ 341.051,59	12.916,47	3,79%	
								\$ 328.135,12	LÍMITE INFERIOR		
								\$ 353.968,06	LÍMITE SUPERIOR		
								\$ 341.000,00	VALOR M² TERRENO		
								\$ 341.000	VALOR ADOPTADO DEL PROMEDIO	VALOR	

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

VALOR ADOPTADO: VALOR PROMEDIO REDONDEADO \$341.000 (M/CTE)

VALOR DE REPOSICIÓN

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO									
PRESUPUESTO ACTUALIZADO				COSTO DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN					
CAPITULO						EDIFICACIONES			
PRELIMINARES						ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	113,00		
CIMENTACIÓN						ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE	113,00		
DESAGUES						VALOR M2 CONSTRUIDO	\$ 1.088,268		
INST. SUBTERR.						VALOR DE REPOSICION M2	\$ 1.088,268		
ESTRUCTURA						VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO			
MAMPOSTERIA						FUENTE	CONSTRUINFORMES		
CUBIERTA						FECHA	NUMERO 175 1 DE MARZO DE 2021		
PISOS						FACTOR DE AJUSTE			
ENCHAPES						FUENTE FACTOR DE AJUSTE			
INST ELECTRICAS						FECHA FACTOR DE AJUSTE			
INST HIDRAULICAS						VALOR DE REPOSICION M2	\$ 1.088,268		
CARP MADERA									
CARP METALICA						CALIFICACION ESTADO CONSERVACION 4,5			
PINTURA						VIDA UTIL 70			
APARATOS SANITARIOS						VETUSTEZ 31			
CERRAJERIA						VIDAD REMANENTE (%) 0,56			
VIDRIOS						FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA 44,29			
EQUIPOS ESPECIALES						FITO Y CORVINI 83,13%			
SUBTOTAL						VALOR A DESCONTAR \$ 904,677			
COSTO FINANCIERO						VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION \$ 183,591			
A.I.U						VALOR ADOPTADO \$ 184.000			
TOTAL PRESUPUESTO									
OBSERVACIONES: VALOR DE REPOSICION: valor de reponer a nueva esta edificación según consulta a constructores									
VALOR REPOSICION		VR M² REPOSICION		\$ 184.000,00					
VALOR TOTAL REPOSICION A NUEVO		SON: DOSCIENTOS QUINCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE							

	edad	vida util	% edad	Edo Conserv.	dep calculada	costo de reposición	Vr depreciado	Vr Final	V.Redondeado
C1	31	70	44,29	4,5	83,13	\$ 1.274.368,00	\$ 1.059.382,00	\$ 214.986,00	\$ 215.000,00
VALOR ADOPTADO REDONDEADO								\$ 215.000,00	

METODOLOGÍA EVALUATORIA

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

Artículo 1. Resolución 620 de 2.008 Exp. IGAC

DIRECCION DEL INMUEBLE DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

CALLE 21 # 3A -30 LOTE 6 MANZANA J

URB SANTA MARIA (SEGÚN ESCRITURAS)

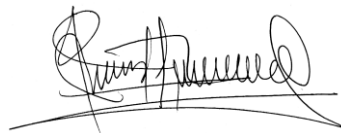
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

FECHA: ABRIL 29 DE 2021

VALOR COMERCIAL

ITEM	AREA M2	VR UNITARIO	SUB-TOTAL
TERRENO	144,00	\$ 341.000	\$ 49.104.000
CONSTRUCCION INMUEBLE	113,00	\$ 184.000	\$ 20.792.000
VALOR			\$ 69.896.000

SON: SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHO CIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE M.CTE.



ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS

FEDELONJAS R. N. A. No 3582

R.A.A AVAL-60370566

VIGENCIA DEL AVALUO: DE ACUERDO CON EL NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO 422 DE MARZO 08 DE 2000 Y CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DE JUNIO 24 DE 1998, EXPEDIDOS POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE INFORME, SIEMPRE QUE LA CONDICIONES EXTRÍNECAS E INTRÍNECAS QUE PUEDAN AFECTAR EL VALOR SE CONSERVEN.

DIRECCION: CALLE 1 # 4E-40 BARRIO QUINTA BOSCH

CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508

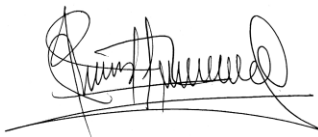
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER

Página 15 de 21

OBSERVACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE AVALÚO

EN LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE INFORME SE HAN TENIDO EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

1. HAGO CONSTAR QUE LA FUENTE DE LOS DATOS LEGALES AQUÍ CONSIGNADOS FUERON TOMADOS DE LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE. POR LO TANTO, NO ASUMO RESPONSABILIDAD POR LAS DESCRIPCIONES QUE SE ENCUENTRAN CONSIGNADAS EN LA ESCRITURA, ASÍ COMO TAMPOCO POR LAS CONSIDERACIONES DE TIPO LEGAL QUE DE ELLAS SE DERIVEN.
2. ACEPTO QUE EL TÍTULO DE PROPIEDAD CONSIGNADO EN LA ESCRITURA Y MATRÍCULA INMOBILIARIA ES CORRECTO, TAMBIÉN TODA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL INTERESADO, POR LO TANTO, NO RESPONDO POR LA PRECISIÓN DE LOS MISMOS, NI POR LOS ERRORES DE TIPO LEGAL CONTENIDOS EN ELLOS.
3. - PRESUMO QUE NO EXISTEN FACTORES EXÓGENOS QUE AFECTEN EL BIEN EN SU SUBSUELO O EN LAS ESTRUCTURAS ALLÍ ERIGIDAS. NO ASUMO RESPONSABILIDAD ALGUNA POR CUALQUIER CONDICIÓN QUE NO ESTUVO A NUESTRO ALCANCE DETERMINAR U OBSERVAR.
4. - HE ASUMIDO QUE LOS PROPIETARIOS HAN CUMPLIDO CON TODAS LAS REGLAMENTACIONES DE CARÁCTER NACIONAL, DEPARTAMENTAL O MUNICIPAL Y EN PARTICULAR AQUELLAS DISPOSICIONES URBANÍSTICAS QUE RIGEN EN LA ZONA QUE PUEDAN AFECTAR A LA PROPIEDAD OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.
- 5 - HAGO CONSTAR QUE HE VISITADO PERSONALMENTE EL BIEN OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO
6. - EL PRESENTE AVALÚO ESTA SUJETO A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL PAÍS Y DE LA LOCALIDAD EN SUS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS, JURÍDICOS, URBANÍSTICOS Y DEL MERCADO, CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN EN DICHA ESTRUCTURACIÓN ALTERARÁ LA EXACTITUD DE DICHO AVALÚO
7. - EL ESTUDIO EFECTUADO CONDUCE A UN VALOR OBJETIVO DEL INMUEBLE. EN EL VALOR DE NEGOCIACIÓN PUEDEN INTERVENIR VARIOS FACTORES SUBJETIVOS O CIRCUNSTANCIALES IMPOSIBLES DE PREVER TALES COMO HABILIDAD DE LOS NEGOCIADORES, URGENCIA ECONÓMICA DEL VENDEDOR, INTERESES Y PAGOS PACTADOS O DEMASIADO INTERÉS DEL COMPRADOR.

**ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS.**

FEDELONJAS #3582

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. 60370566

DIRECCION: CALLE 1 # 4E-40 BARRIO QUINTA BOSCH**CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508****CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER****Página 16 de 21**

UBICACIÓN SATELITAL DEL PREDIO EN CHINACOTA



UBICACIÓN DEL PREDIO

SISTEMA DE REFERENCIA: MAGNA - SIRGAS	
COORDENADAS:	
COORDENADAS ELIPSOIDALES:	
LATITUD	LONGITUD
7° 35' 34.55"N	72° 36' 1.91"W
7.59293	-72.60053
COORDENADAS GAUSS KRUGER – ORIGEN CENTRAL:	
NORTE	ESTE
1331677,169	1163001,806
COORDENADAS PLANAS CARTESIANAS:	
NORTE	ESTE
1331677,268	1162996,444

DIRECCION: CALLE 1 # 4E-40 BARRIO QUINTA BOSCH
CELULAR: 311 486 2340 – 301 661 0508
CÚCUTA- NORTE DE SANTANDER
 Página 17 de 21

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: 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; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así

como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: 29 de abril del 2021

ANEXOS

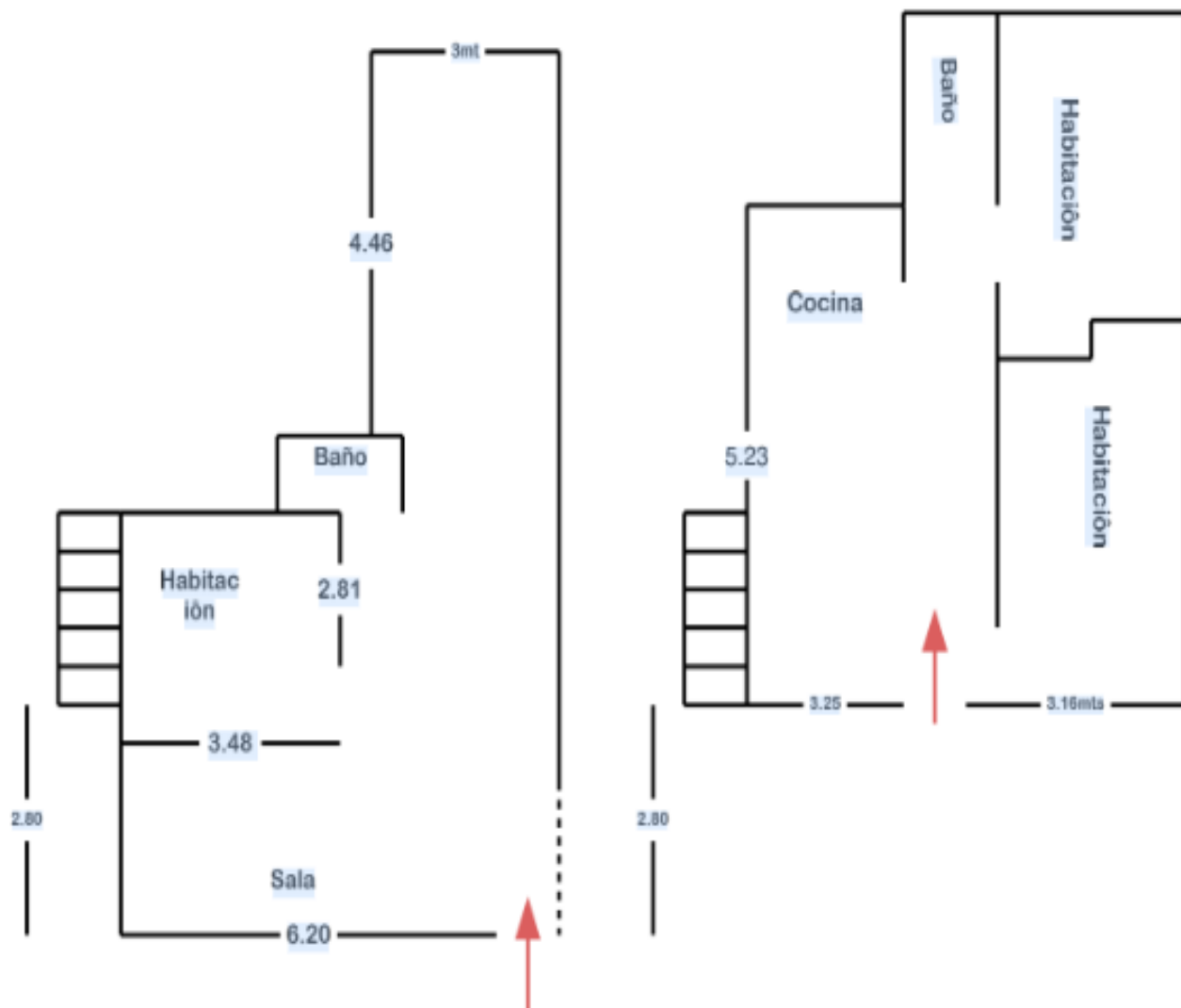
Registro fotográfico.
Croquis

ANEXO No 1

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
Vista Fachada Conjunto 	Vista Fachada Conjunto 
Vista Fachada 	Vista Ante Jardín 
Vista Sala	Vista Cubierta

ANEXO No 2 CROQUIS



EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

ROCIO DEL PILAR BAUTISTA VARGAS
C.C. 60.370.566

R.N.A 3582

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/04/2016

Fecha de renovación : 01/04/2020

***Fecha de actualización : 01/02/2021**

Fecha de vencimiento : 31/03/2023

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

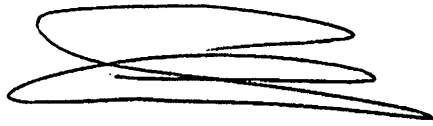
Doctora
YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez Promiscuo Municipal de Chinácota
E. S. D.

Ref: PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO: 54172-40-89-001-2014-00071-00
DEMANDANTE: DIANA CAROLINA SIERRA CASTELLANO
DEMANDADO: IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA

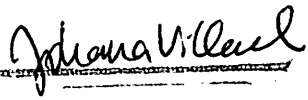
Por medio del presente y de la manera más respetuosa me permito allegar avalúo expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), donde se certifica el valor del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 260-2590 propiedad del demandado IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA.

Así mismo solicito de la manera más respetuosa se corra traslado del avalúo a la parte ejecutada.

Atentamente,



GERSON ARLEY D'ANDREA RINCON
C.C. 88.220.031 de Cúcuta.
T.P. 261625 del C.S. de la J.

EN LA FECHA 19 ABR 2021 PASA AL DESPACHO
SECRETARÍA 

Gerson Arley D'Andrea Rincón
Abogado
Universidad Libre de Colombia
Avenida 4E 6-49 Edificio Centro Juridico Oficina 308 Urb. Sayago
gersondandrea@gmail.com
Teléfono 301.411.7373



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

5696-986619-97650-0

FECHA:

15/4/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: FRANCO ZULUAGA IVAN-DE-JESUS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 3338242 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:54-NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO:172-CHINÁCOTA
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0101-0006-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0101-0006-000
DIRECCIÓN:C 21 3A 28 30 MZ J LT 6 UR SANTA
MATRÍCULA:264-2590
ÁREA TERRENO:0 Ha 144.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:125.0 m²

INFORMACION ECONOMICA

AVALUO:\$ 45,056,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	FRANCO ZULUAGA IVAN-DE-JESUS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000003338242
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para INTERESADO.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

MEMORIAL SOLICITANDO SE ORDENE EL DESALOJO

Gerson Arley Dandrea Rincon <gersondandrea@gmail.com>

Lun 19/04/2021 5:38 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Chinácota <jprmchinacota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (123 KB)

MEMORIAL SOLICITANDO DESALOJO carolina sierra.pdf;

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
89-001-2014-00071-00

RADICADO: 54172-40-

DEMANDANTE: DIANA CAROLINA SIERRA CASTELLANOS
DEMANDADO: IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA

RECIBIDO EN LA FECHA, SE AGREGA A LA ACTUACION RESPECTIVA
CHINACOTA 20 ABR 2021 fl: 38m
EL SECRETARIO (A) 

Doctora
YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez Promiscuo Municipal de Chinácota
E. S. D.

Ref: PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO: 54172-40-89-001-2014-00071-00
DEMANDANTE: DIANA CAROLINA SIERRA CASTELLANOS
DEMANDADO: IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA

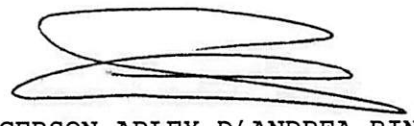
Atento saludo,

Por medio de la presente y de la manera más respetuosa, me permito allegar avalúo comercial realizado por la Ingeniera Rocío del Pilar Bautista Vargas, con relación al inmueble ubicado en la Calle 21 #3A-30 Lote 6 Manzana J del Municipio de Chinácota, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 260-0002590 y con Cédula catastral No. 54172-01-00-0101-0006-000.

Así mismo, solicito que se le corra traslado a la parte demandada del presente avalúo comercial para lo que se estime pertinente.

Agradeciendo como siempre su gentil colaboración.

Atentamente,



GERSON ARLEY D'ANDREA RINCON
C.C. 88.220.031 de Cúcuta.
T.P. 261625 del C.S. de la J.

Se anexa al proceso de acuerdo al Despacho.
RECIBIDO EN LA FECHA, SE AGREGA LA ACTUACIÓN RESPECTIVA
CHINACOTA, 30 ABR 2021 4:1030am
EL SECRETARIO (A) 

Gerson Arley D'Andrea Rincón
Abogado
Universidad Libre de Colombia
Avenida 4E 6-49 Edificio Centro Juridico Oficina 308 Urb. Sayago
gersondandrea@gmail.com
Teléfono 301.411.7373