

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2018-00053-00

Chinácota, diez (10) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Se tiene que la demandante ABIGAIL MORANTES LEAL dentro del proceso divisorio de la referencia a través del perito evaluador IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR presenta dictamen pericial que determina el avalúo del bien inmueble objeto de litigio.

Teniendo en cuenta que el dictamen pericial requerido deviene de la necesidad de actualizar el avalúo del referido predio y dado que el Código General del Proceso (CGP) artículo 406 inciso tercero, dispone que el dictamen alusivo al avalúo del bien, debe aportarse con la demanda, de la cual se surte traslado por el término de 10 días, conforme al artículo 409 Ibídem; a efectos de garantizar el ejercicio del derecho de defensa, se dispone:

Correr traslado del referido dictamen pericial del bien inmueble objeto de venta aportado por la parte demandante al demandado OSCAR ALFONSO MALAVER, por el término de diez (10) días siguientes a la notificación de este auto, **visto a folios 142 a 178.**

Lo anterior, teniendo en cuenta que el aludido demandado ya se encuentra notificado del auto admisorio de la demanda y por ende, vinculado al presente trámite.

NOTIFÍQUESE.


YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

DOCTORA:
YOLANDA NEYRA ANGARITA
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE CHINACOTA.
E.S.D

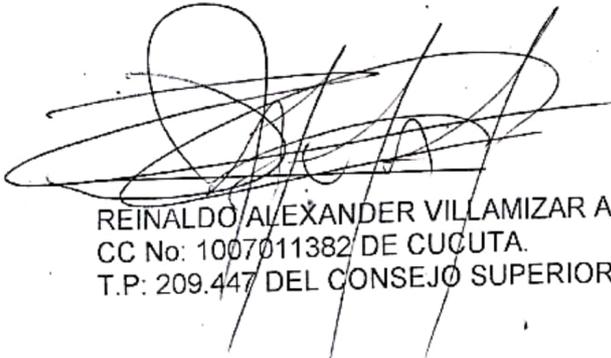
Ref. Entrega nuevo avalúo.
Rad. 053-2018

Yo, Reinaldo Alexander Villamizar Arenas, en mi calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso 53-2018 que se ventila en este Despacho, me permito en archivo separado a este escrito adjuntar nuevo avalúo solicitado por Su Señoría en el proceso que nos ocupa.

Así mismo me permito presentar excusas, pues por error involuntario de mi parte, pensé de forma inequívoca que se encontraba enviado el archivo del nuevo avalúo desde mi anterior correo, que como ya comuniqué al Despacho, quedo inactivo por problemas de haberme suplantado.

De la Señora Juez,

Atentamente,



REINALDO ALEXANDER VILLAMIZAR ARENAS
CC No: 1007011382 DE CUCUTA.
T.P: 209.447 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

DICTAMEN PERICIAL



UBICACIÓN

CALLE 3 NÚMERO 6-60 BARRIO EL CARMEN

**MUNICIPIO DE CHINACOTA
DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER
COLOMBIA**

PROPIETARIOS

OSCAR ALFONSO MALAVER LEAL C.C 88002287

ABIGAIL MORANTES LEAL C.C 27.682898

SOLICITADO POR

ABIGAIL MORANTES LEAL

CHINACOTA, ABRIL 20 DE 2022



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

AVALÚO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE

1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

ABIGAIL MORANTES LEAL

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del Bien Inmueble.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

3.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el titulo legal de la misma (escritura).

3.2 El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1 FECHAS DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE.

Abril 5 de 2022

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR.

Abril 20 de 2022

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

5.1 BASES DE VALUACIÓN.

Las siguientes especificaciones y condiciones se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del valuador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del valuador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de su autor y por lo tanto,



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita del Valuador.

4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el valuador que en el intervino y para el (los) usuario (s) a quien (es) se dirige y que el Valuador no acepta responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el valuador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en el Decreto 1420 de julio 24 de 1998 especialmente en el ÍTEM 3 del artículo 21. Capítulo IV "DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS" y la Resolución 0620 del 2008 del IGAC.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

De acuerdo al Certificado de Tradición–Matricula Inmobiliaria **# 264-1000**, Avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 3 número 6-60 Barrio EL Carmen del Municipio de Chinácota Norte de Santander,

Observación

Se dejan constancia que en nomenclatura del predio objeto del presente, se encontró con número 6-62, pero el suscrito verifico por parte de los interesados dentro del proceso, con los linderos consignados en la Escritura Pública **# 394** de fecha: **7** de septiembre del año **2000** Notaria Único del Círculo de Chinácota Norte de Santander, Certificado de Libertad y tradición que se trata del predio objeto del presente avalúo.



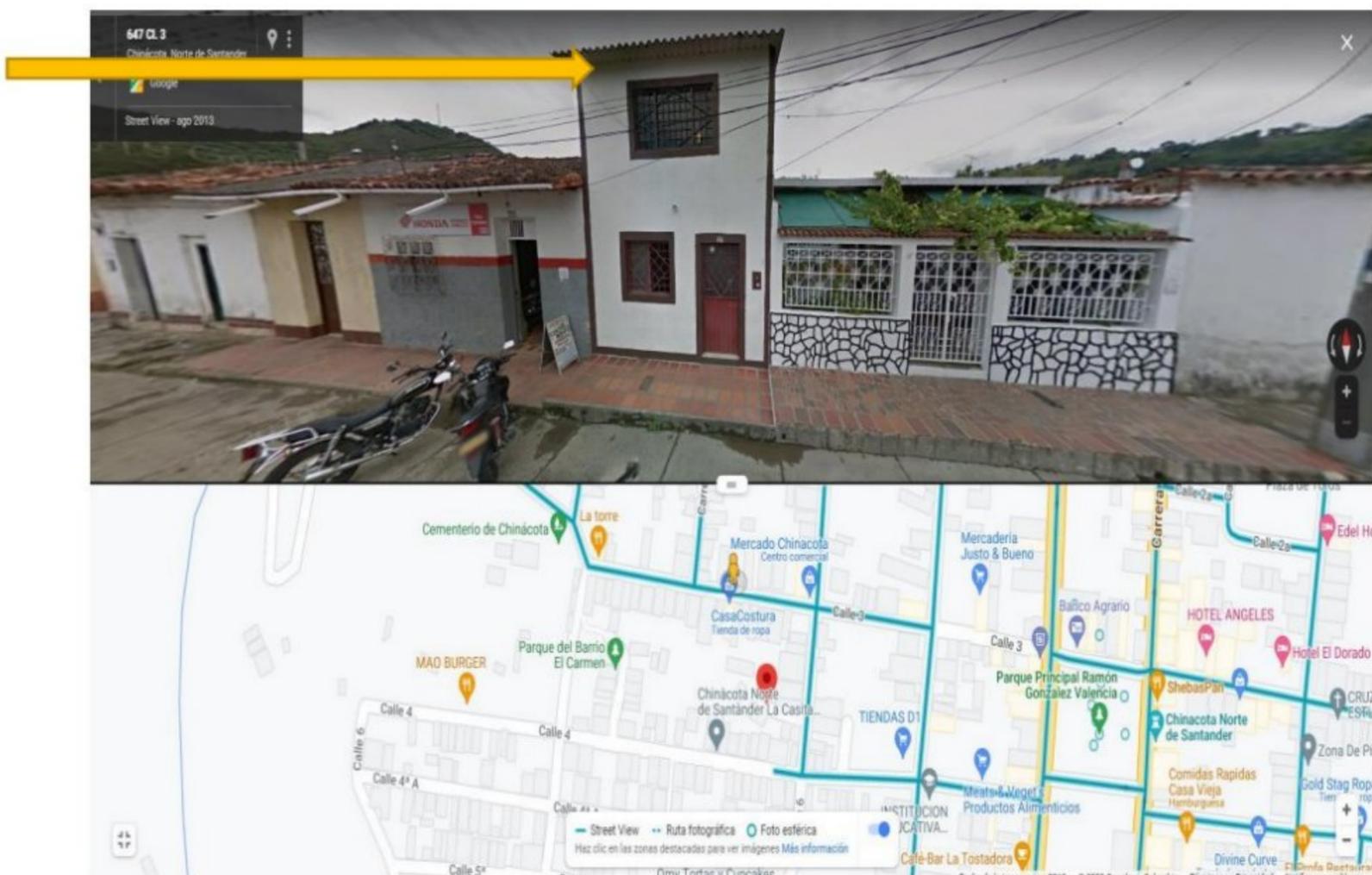
IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1 PAÍS DE UBICACIÓN:	Colombia
7.2 DEPARTAMENTO:	Norte de Santander
7.3 MUNICIPIO:	Chinácota
7.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Calle 3 número 6-60
7.5 TIPO:	Residencial
7.6 NOMBRE DEL BARRIO:	El Carmen

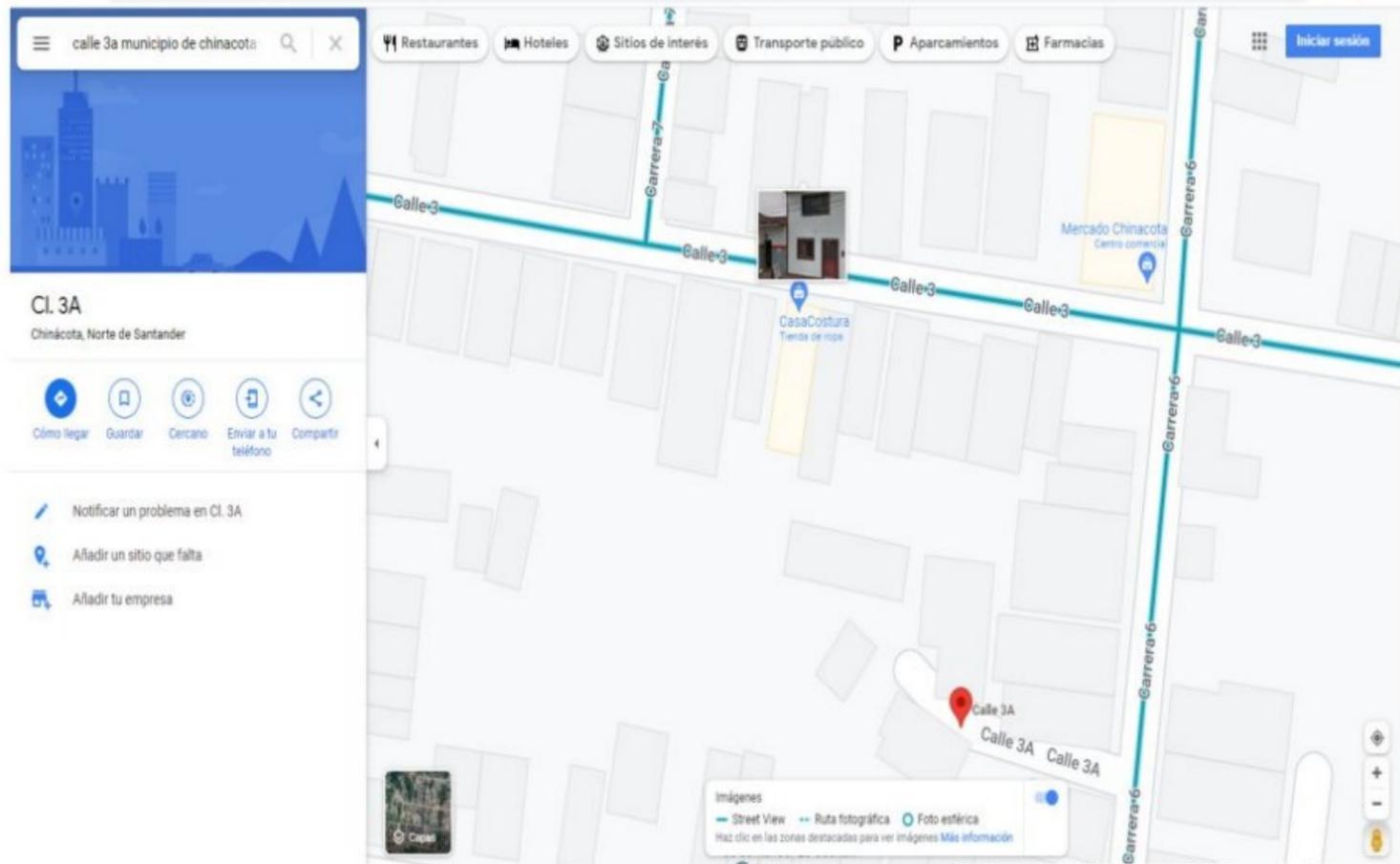
7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

7.7.1 Localización.





IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador



LOS ALREDEDORES DEL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA

en el territorio y en los alrededores del municipio de Chinácota

Hacienda Puerto España 12.9 km Granja	Alto de Las Cruces 13.4 km Spur(s)	Páramo de Tierra Negra 16 km Meseta
Cerro Mataburro 20.6 km Cresta	Hacienda Ucrania 21.9 km Granja	Páramo La Cabera 22.1 km Cresta
Alto de Arboledas 23.1 km Colina	La Siberia 24.9 km Escuela	Alto del Frío 28.3 km Colina
Páramo Fontibón 30.2 km Meseta	Alto Grande 32.9 km Colina	Hacienda Balsa 33.1 km Granja
Estación Cúcuta 33.4 km Estación de triangulación	Loma de Buena Vista 34.4 km Cresta	Alto Picochulo 34.7 km Montaña
Cordillera Pringador 34.8 km Spur(s)		

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.

7.7.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

El sector cuenta con sus respectivas redes matrices de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica.

En general la malla vial se encuentra pavimentada con andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

7.7.3 USOS PREDOMINANTES.

El sector en donde se ubica el predio está desarrollado en diversidad de comercio casa residenciales, cerca del cementerio, conjuntos cerrados, cerca del parque principal, Alcaldía Municipal, Juzgado, Iglesia, Hoteles, Restaurantes, cajeros entre otros.

7.7.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CHINACOTA (E.O.T)

7.7.5 VÍAS DE ACCESO: Como la principal la transversal Calle 3 entre carrera 6 y 7 del Municipio de Chinácota Norte de Santander.

7.7.6 ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Se clasifica dentro del estrato uno (1) bajo

7.7.7 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO.

El servicio de transporte público se presta por algunas empresas particulares y el sistema de transporte masivo

7.8 INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

7.9 EDIFICACIÓN.

Se trata de un lote de terreno junto en el construido una casa de habitación demarcada con el número 6-60 del Barrio El Carmen del Municipio de Chinácota Norte de Santander.

En términos generales la suscrita puede determinar que el predio antes descrito se encuentra en regular estado de conservación.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.

7.9.1 LINDEROS.

De acuerdo a la Escritura Pública # 394 de fecha: 7 de septiembre del año 2000 Notaria Único del Círculo de Chinácota Norte de Santander, los linderos del inmueble son:

POR EL NORTE Y ORIENTE: con Fredesvinda Botia.

POR EL SUR: con la calle 3ª

POR EL OCCIDENTE: con Álvaro Caicedo Chinchilla.

7.9.2 ÁREA DE LOTE Y ÁREA CONSTRUIDA

El predio tiene un área privada total de: 80.00 m² aproximadamente.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

7.9.3 CONSTRUCCIÓN

Se trata de un lote de terreno junto en el construido una casa de habitación de dos niveles con las siguientes características.

PRIMER NIVEL:

Fachada con puerta de ingreso metálica, ventana metálica con su respectivo vidrio, sala comedor, seguido de un pasillo donde se encuentran dos habitaciones, la primera con puerta en madera en regular estado de conservación, sin closet, la segunda con puerta ventana metálica en buen estado sin closet, cocina con mesón tradicional enchapado en regular estado, un servicio de baño general completo con ducha, sanitario y lavamanos enchapado sin división, zona de ropas con lavadero en cemento gris en regular estado, paredes en material sin terminar es decir ladrillo, cemento, friso y pintura sin estuco, pisos en baldosín verde y rojo antiguo, tableta rosada, cemento gris, techo en madera, teja de zinc, teja de Eternit sobre madera, altillo o escaleras metálica sobre madera ubicadas en sala que conllevan al segundo nivel.

SEGUNDO NIVEL:

Escaleras metálicas sobre madera que conllevan a un cuarto cn ventana metálica con vista a la calle 3 can paredes en material sin terminar, piso en madera en regular estado, techo en teja de Eternit sobre madera.

Observación:

El suscrito deja constancia que el costado derecho del encierre del predio en mención es del predio colindante, es decir el predio objeto del presente solo tiene pared de encierre por su costado derecho hasta la sala comedor, del pasillo hacia el fondo la pared es del predio colindante, la cual se encuentra en ladrillo de barro.

El inmueble antes descrito se encuentra en regular estado de conservación.

7.9.3.1 ACABADOS.

Muros: material sin terminar ladrillo, friso y pintura.

Enchapes: Baño con ducha muros enchapados, mesón de cocina.

Techo: madera, teja de zinc y eternit.

Pisos. En baldosín antiguo, tableta de barro y cemento gris.

Cocina: Tradicional.

7.9.4 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

La edificación cuenta con servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, con sus contadores.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

7.9.5 USO ACTUAL.

Ocupado por uno de sus Propietarios.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

Nota: Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA: Número: **264-1000**

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD. Escritura N^o. **394** del **7** de septiembre del año **2000** Notario Único del Círculo de Chinácota.

8.3 CÉDULA CATASTRAL: **010000460010000**

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO.

La presente valuación pretende definir el valor comercial del bien inmueble.

10 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

El sector no muestra riesgo por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra. La construcción en general no presenta problema en su estructura.

10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de avalúo.

10.4 SEGURIDAD.

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad ciudadana.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

12. SERVICIOS

El sector cuenta con todas las obras de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas redes matrices de acueducto, energía eléctrica y redes telefónicas.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

Vías pavimentadas y servicio de transporte urbano que comunican con los demás sectores del Municipio de Chinácota.

Particularmente el inmueble cuenta con **servicios de agua y luz.**

13. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- a) Área, frente y forma del lote donde se levantó la edificación.
- b) Su funcionalidad, distribución y diseño.
- c) Tipo y características de los materiales empleados en la construcción. Los acabados.
- d) Edad de la construcción, de aproximadamente de 20 a 30 años.
- e) El estado de conservación y mantenimiento es regular.
- f) La estratificación de la zona.
- g) La calidad de servicios públicos del sector.
- h) El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- i) Certifico que como Valuadora no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.
- j) Vías de acceso y comunicación. Presenta como sus principales vías de acceso por la calle 3ª entre carrera 6 y 7 , con servicio de alumbrado público y su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

14 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 METODOLOGIAS (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 0620 de 2008 del IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

14.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE:

Teniendo en cuenta que se obtuvieron suficientes datos de transacciones recientes en el sector, se optó por el Método de comparación de mercado según lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, que permiten valorar los terrenos.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

ESTUDIO DE MERCADO

Casa Economica En Chinacota



\$ 158.000.000

Chinácota, Norte De Santander - Venta - Casa - 126 m² - 3 habitaciones - 2 baños

Vendo casa en Chinácota conformada por garaje, porche, 3 habitaciones, 2 baños, comedor, cocina, patio. 6.50 x 18. Precio \$158.000.000 negociable. No permutas. Informes celular y WhatsApp 3203250136

18/03/2022 en Doomos

Contactar

http://www.doomos.com.co/de/7344416_casa-economica-en-chinacota.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Casa en Venta

Casa En Venta En Chinácota

Chinacota

Publicado hace 9 meses

Vendedor con identidad verificada

\$ 180.000.000

152 m² totales

4 habitaciones

2 baños

Contactar

¿Tuviste un problema con la publicación? Avisanos.

https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-647098094-casa-en-venta-en-chinacota-chinacota- JM#position=8&search_layout=grid&type=item&tracking_id=24105687-e79b-477b-8119-359af08c6cef



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador



Casa en venta en Chinácota

\$ 190.000.000

Chinácota, Norte de Santander

2 habitaciones

2 baños

carlos alexis bautista omaña

Publicado hace 5 meses

https://www.properati.com.co/detalle/2iokc_venta_casa_chinacota_cocina_carlos-alexis-bautista-omana?gallery=false

14.3.1. METODOLOGIA PARA LA VALORACION DEL INMUEBLE:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado.

Si $\epsilon < 7,5\%$ la media aritmética obtenida (X) se podrá adoptar como el más probable precio así > 7,5% es necesario reforzar el número de encue:

ITEM	PREDIO/ENTIDAD CONSULTADA	LIZA	VALOR	AREA. M ²	VR. M ²
1	APARTAMENTO		158.000.000,00	126,00	1.253.968,00
2	APARTAMENTO		180.000.000,00	152,00	1.184.210,00
3	APARTAMENTO		190.000.000,00	151,00	1.258.278,00
4	APARTAMENTO				
5					
6					
7					
8					
TOTAL					3.696.456,00
MEDIA (X)					1.232.152
MEDIANA					1.253.968
DESVIACION ESTÁNDAR (S)					41.575
COEFICIENTE DE VARIACION (V)					3,37%
MODA					#N/D
COEFICIENTE DE ASIMETRIA					-1,7111

Para evaluar la muestra de mercado mediante el análisis estadístico se parte del coeficiente de

El valor comercial del metro cuadrado adoptado para el inmueble que se valora, de acuerdo a la Metodología es de **\$1'253.968**

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 1.132.609	65	35	53,85%	4,0	0,7212	\$ 315.781	316.000,00



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION.

Método de costo de reposición. Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costo de reposición el cual parte de la base del costo total de construcción a precios del momento del avalúo menos la depreciación acumulada.

De otra parte, en términos económicos se define depreciación como el deterioro físico que sufre la construcción durante su vida útil, la cual debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (sistema de Fitto y Corvini).

14.4 VALUACIÓN.

14.4.1 DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO.

En la presente valoración se tiene en cuenta el lote y las construcciones existentes dentro de la unidad residencial.

14.4.2 CANTIDADES.

DETALLE	ÁREA. M ²
Área privada	80.00

Nota 1: Para efectos del avalúo el Valuador se basa en la información aportada al proceso.

Nota 2: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

Nota 3: 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.

14.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en el sector se consideran buenas teniendo en cuenta el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos en el sector y los últimos años. Para el caso del predio la oferta y la demanda es importante por las facilidades de acceso y su cercanía al parque principal, Iglesia, Alcaldía, Juzgados, restaurantes, Bancos, hoteles, centros de salud entre otros.

14.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del predio en general son buenas, esto en razón a su ubicación en el sector.

15. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las anteriores consideraciones el **Valor comercial** del inmueble es el siguiente:



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

CALLE 3 NÚMERO 6-60 BARRIO EL CARMEN					
MUNICIPIO DE CHINACOTA DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER					
DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	MAS FACTOR ESQUINA	VR. TOTAL
VALOR COMERCIAL	M ²	80,00	\$ 937.968	0%	\$ 75.037.440
VALOR TOTAL					\$ 75,037,440
					ABRIL 20 DE 2022
AVALÚO CATASTRAL 2022			\$ 30,705,000		

SON: SETENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE. (\$75.037.440)

BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

- ✓ Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos facilitados por la parte interesada, de los que se tomó parte de
La información contenida en el presente informe; por lo tanto, se considera que las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales, inspección ocular realizada por el suscrito además se tuvo en cuenta la siguiente información:
- ✓ Escritura N^a.**394** del **7** de septiembre de **2000** Notario Único del Círculo de Chinácota.
- ✓ Certificados de Tradición N^o **264-1000**
- ✓ Fotocopia del Recibo de Impuesto Predial.
- ✓ Secuencia fotográfica.
- ✓ Se realizó la visita al predio el pasado **5** de abril de **2022** y se verificaron todos los datos que se incluyen en el presente informe.
- ✓ EOT Del Municipio de Chinácota Norte de Santander.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de el informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

16 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.

16.1 NOMBRE DEL VALUADOR: Ivan Enrique Velandia Afanador

16.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. aval 13.748.777

16.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).

Certifico que como Valuador que intervine en la presente valoración, no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales

Cordialmente,

IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
C.C.13.748.777 DE BUCARAMANGA
Perito Avaluador

Carrera 13 número 35-10 oficina 1003
Edificio Centro Profesional EL PLAZA
Bucaramanga
Móvil. 3177223305
Email: ivanoff19@hotmail.com



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador
MATERIAL FOTOGRAFICO

FACHADA



SALA COMEDOR



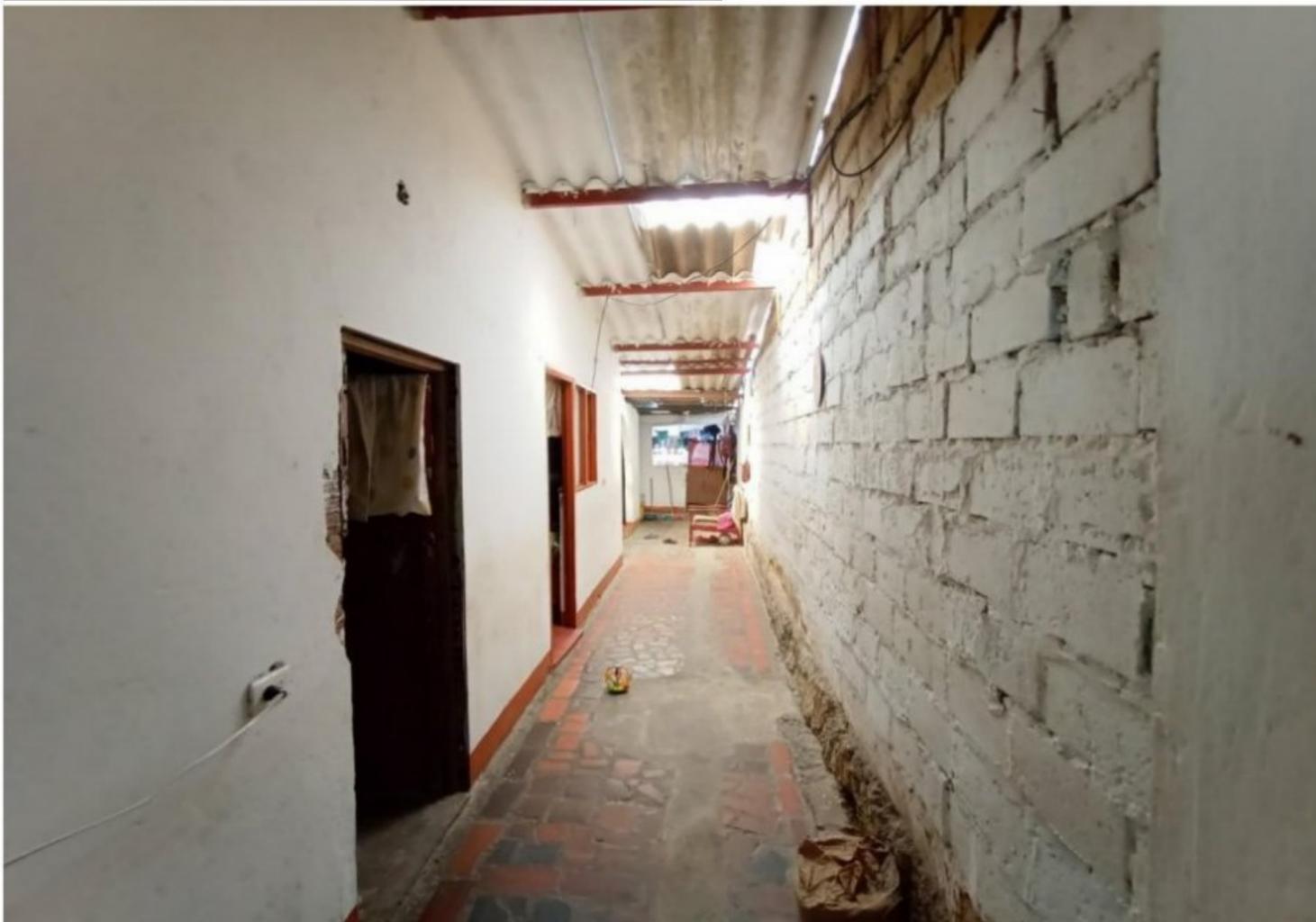


IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

CUARTO SEGUNDO NIVEL



PASILLO, PARED PREDIO COLINDANTE





IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

HABITACIÓN #1



HABITACIÓN #2





IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

COCINA





IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador





IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

BAÑO



ZONA DE ROPAS CON LAVADERO





IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

AA 1454557 60



ESCRITURA PUBLICA NUMERO : TRESIENTOS -
NOVENTA Y CUATRO = = = = 394 = = = =
MATRICULA INMOBILIARIA No.264-
0001000.-
CLASE DE ACTO : COMPRAVENTA
DE : ELEUTERIA OROZCO DE LEAL.-

ABIGAIL MORANTES LEAL Y OSCAR ALFONSO MALAVER LEAL.-
CANTIA : \$ 4.500.000.00.-
En la ciudad de Chinacota, Departamento Norte de Santander,
Republica de Colombia, a los **S I E T E (07)** -dias del mes
SEPTIEMBRE, año Dos Mil (2000), ante mi, **FELIPE BUSTAMANTE**
Notario Unico del Circulo de Chinacota, comparecio la
señora : **ELEUTERIA OROZCO DE LEAL**, mujer, mayor de edad,
vecina de esta ciudad, de estado civil viuda, sin sociedad
matrimonial vigente, identificada con la cedula de ciudadanía
numero 27.694.397 de Durania (N.S); de todo lo cual doy fe y
manifiesto : **PRIMERO**, Que por medio de la presente publica
escritura, transfiere a titulo de venta real y efectiva a
favor de los señores: **ABIGAIL MORANTES LEAL Y OSCAR ALFONSO**
MALAVER LEAL, mayores de edad, residentes en Chinacota, de
estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, y
altero, sin union marital de hecho, identificados con las
cedulas de ciudadanía numeros : 27.632.998 y 83.002.287 de
Chinacota (N.S), respectivamente, lo siguiente a saber : El
derecho de dominio propiedad y posesion que tiene y ejerce
sobre : Un lote de terreno junto con la casa sobre el
construida, ubicado en la calle Ja, numero 6-60 del Barrio El
Carmen, de la ciudad de Chinacota, Departamento Norte de
Santander, que mide de frente cuatro (4) metros y veinte (20)
centímetros de fondo ; para un area total aproximada de 80 Metros
cuadrados, inscrito en catastro con el numero 0100000460010000
llamada así : **NORTE Y ORIENTE**, con lindasvinas Botia :
Alvaro, con la calle Ja. ; y **OCCIDENTE**, con Alvaro, Calle de

COPIA SIMPLE

Expedi: primero Copia a la fecha 18/09/2002 con No. 11-12-205

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

Chinacilla. SEGUNDO : Que el predio descrito en el punto anterior fue adquirido por la vendedora por compra hecha a la señora :Flor de Maria Rodriguez y otra, según los términos de que trata la escritura pública numero 299 del 23 de Julio de 1998, otorgada en la Notaria Unica de Chinacota, y debidamente registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria Numero 264-0001000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Chinacota. TERCERO : Que el precio de la presente compraventa es por la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$4.500.000.00), que la vendedora manifiesta tener recibidos en su totalidad y a su entera satisfacción de manos de los compradores a quién desde hoy les hace entrega real y material de lo vendido en todos sus usos, costumbres y servidumbres, libre de toda clase de gravámenes, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, comprometiéndose a salir al saneamiento en todos los términos y casos de Ley.-

PARAGRAFO : Manifiesta la Vendedora y así lo aceptan los compradores que se Reserva el Usufructo del bien inmueble materia de la presente compraventa de por vida. Presente en este acto los compradores señores : ABIGAIL MORANTES LEAL Y OSCAR ALFONSO MALAVER LEAL, de anotaciones civiles dichas manifestaron : a) Que aceptan en todas y cada una de sus partes el contenido de la presente pública escritura especialmente la venta que en su favor se les hace y las condiciones impuestas por la vendedora : b) Que tienen parentesco con la vendedora de Nietos. PARAGRAFO. Manifiestan los compradores que el predio que adquieren NO SE AFECTARA A VIVIENDA FAMILIAR por no llenar los requisitos de los Art. 10. y 60. de la (Ley 258/96). Al original se agregan los siguientes comprobantes : CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 1117 y CERTIFICADO CATASTRAL NUMERO 0677 expedidos por la tesoreria municipal de Chinacota, fecha de

CamScanner



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador



AA 1454558 61

expedición Agosto 14 del 2000,
correspondiente al predio número 01-
00-0046-0010/000, con un avaluo de
\$1.955.000,00, válidos hasta el 31 de
Diciembre del 2000. LEIDO el presente
instrumentos público a los otorgantes

informados de su registro en el término legal lo aceptan,
prueban y firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe.
derechos Notariales conforme Decreto 5338 del 29 de Diciembre
de 1999 \$ 37.840.00 . Recaudos para el Fondo Nacional de
Notariado \$4.320.00. Impuesto Ley 55/85 \$ 45.000.00. También
se recauda el 15% del Impuesto al Valor agregado (IVA). La
presente escritura se extendió en dos (2) hojas de papel
Notarial series números AA 1455658 y AA 1455659. - - - - -

LOS OTORGANTES :

LA VENDEDORA : *Eleuteria Orozco*
ELEUTERIA OROZCO DE LEAL.-

LOS COMPRADORES :

Abigail Morantes Leal
ABIGAIL MORANTES LEAL.-

Oscar Alfonso Malaver Leal
OSCAR ALFONSO MALAVER LEAL.-

EL NOTARIO UNICO :

REPUBLICA DE COLOMBIA
FEELPE BUSTAMANTE V.
Notario Unico
Circulo de Manacó
Felipe Bustamante Vergel
Dr. FELIPE BUSTAMANTE VERGEL.-

Huella Tomada por este Notario



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220405550857328898 Nro Matricula: 264-1000
Pagina 1 TURNO: 2022-264-1-2580

Impreso el 5 de Abril de 2022 a las 02:07:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 264 - CHINACOTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: CHINACOTA VEREDA: CHINACOTA
FECHA APERTURA: 25-11-1980 RADICACION: 80-489 CON: ESCRITURA DE 23-11-1980
CODIGO CATASTRAL: 01-00-046-010-000000 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO QUE MIDE AL FRENTE CUATRO (4) METROS Y DE FONDO VEINTE (20) METROS Y COLINDA NORTE Y ORIENTE CON PROPIEDADES DE FREDESINDIA BOTIA, SUR, CALLE TERCERA Y OCCIDENTE, PROPIEDADES DE ALVARO CAICEDO CHINCHINA CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS 2 125 PAG 188 TOMO 9 CHINACOTA

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS METROS CENTIMETROS
AREA PRIVADA - METROS CENTIMETROS / AREA CONSTRUIDA METROS CENTIMETROS
COEFICIENTE %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 3 BARRIO EL VIEJO

DETERMINACION DEL INMUEBLE
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-11-1957 Radicación: SIN
Doc: ESCRITURA 350 DEL 18-11-1957 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$600
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 810 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES (EN LA SUCESION CONTRERAS DE CABARICO HELIODORA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)
DE: CABARICO DE CHINCHILLA ALCIRA
A: BERBESI DE CABARICO ANA DE DIOS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-01-1963 Radicación: SIN
Doc: ESCRITURA 285 DEL 27-12-1962 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$500
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 810 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio incompleto)
DE: BERBESI DE CABARICO ANA DE DIOS
A: BERBESI DOMITILIA

CamScanner



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220405550857328898 Nro Matrícula: 264-1000
Pagina 2 TURNO: 2022-264-1-2580

Impreso el 5 de Abril de 2022 a las 02:07:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-09-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 122 DEL 01-06-1973 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$2,500

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BERBESI DE CABARICO ANA DE DIOS
DE: BERBESI DE SANCHEZ JULIA
DE: BERBESI GABRIEL

A: DELGADO DE MORA MARIA EMMA
A: MORA JAUREGUI CRUZ ANTONIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-11-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 424 DEL 05-11-1976 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$2,500

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DELGADO DE MORA MARIA EMMA
DE: MORA JAUREGUI CRUZ ANTONIO

A: ALBARRACIN HERNANDEZ MARIA DE LOS ANGELES

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-11-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 399 DEL 03-11-1977 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$2,500

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALBARRACIN HERNANDEZ MARIA DE LOS ANGELES

A: PINZON ANTONIO ARTURO CC# 6075656

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-06-1979 Radicación: 207

Doc: ESCRITURA 178 DEL 10-06-1979 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$25,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PINZON ANTONIO ARTURO

A: CAICEDO CHINCHILLA ALVARO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-11-1980 Radicación: 469

Doc: ESCRITURA 359 DEL 23-11-1980 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

CamScanner



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadas.suadministrado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220405550857328898 Nro Matricula: 264-1000
Pagina 3 TURNO: 2022-264-1-2580

Impreso el 5 de Abril de 2022 a las 02:07:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: PINZON ANTONIO ARTURO

A: ARGUELLO RODRIGUEZ RAMON IGNACIO CC# 1927474

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-07-1982 Radicación: 82/297
Doc: ESCRITURA 189 DEL 11-07-1982 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$20,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: ARGUELLO RODRIGUEZ RAMON IGNACIO
A: HERNANDEZ CARLOS JULIO CC# 3434900

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-08-1988 Radicación: 559
Doc: ESCRITURA 359 DEL 05-08-1988 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$250,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: HERNANDEZ CARLOS JULIO
A: MOLINA ORTIZ JULIAN X
A: ROPERO DE MOLINA ANA MERCEDES X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-04-1990 Radicación: 197
Doc: ESCRITURA 109 DEL 31-03-1990 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$250,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES FALSA TRADICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: MOLINA ORTIZ JULIAN
DE: ROPERO DE MOLINA ANA MERCEDES
A: RODRIGUEZ DE SUESCUN FLOR DE MARIA X
A: SUESCUN RODRIGUEZ ROSALBA CC# 27887460 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-04-1995 Radicación: 278
Doc: SENTENCIA SIN DEL 26-03-1995 JUZGADO PROMISCCUO MUNICIPAL DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION AUN CON DERECHOS Y ACCIONES EN LA SUCECION DE CONTRERAS DE CABARICA HELIODORA FALSA TRADICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BERBESI DOMITILIA
A: RODRIGUEZ DE SUESCUN FLOR DE MARIA X
A: SUESCUN RODRIGUEZ ROSALBA CC# 27887460 X

CamScanner



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220405550857328898

Nro Matricula: 264-1000

Pagina 4 TURNO: 2022-264-1-2580

Impreso el 5 de Abril de 2022 a las 02:07:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-09-1995 Radicación: 729

Doc: SENTENCIA SIN DEL 18-09-1995 JUZGADO PROM MUNICIPAL DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$482,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION DE SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONTRERAS DE CABARICO ELIODORA

A: RODRIGUEZ DE SUESCUN FLOR DE MARIA

X

A: SUESCUN RODRIGUEZ ROSALBA

CC# 27857468 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-08-1998 Radicación: 716

Doc: ESCRITURA 299 DEL 23-07-1998 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ DE SUESCUN FLOR DE MARIA

DE: SUESCUN RODRIGUEZ ROSALBA

A: OROZCO DE LEAL ELEUTERIA

CC# 27694397 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-10-2000 Radicación: 764

Doc: ESCRITURA 394 DEL 07-09-2000 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: OROZCO DE LEAL ELEUTERIA

A: MALAVER LEAL OSCAR ALFONSO

CC# 88002287 X

A: MORANTES LEAL ABIGAIL

CC# 27682898 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-10-2000 Radicación: 764

Doc: ESCRITURA 394 DEL 07-09-2000 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0314 USUFRUCTO GRAVAMEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: OROZCO DE LEAL ELEUTERIA

CC# 27694397

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-06-2018 Radicación: 2018-264-6-729

Doc: OFICIO 286 DEL 13-04-2018 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO DE COSA COMUN O VENTA DE COSA COMUN RAD

5417240201800053-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

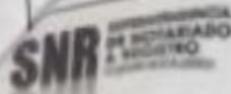
DE: MORANTES LEAL ABIGAIL

CC# 27682898

CamScanner



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220405550857328898

Nro Matricula: 264-1000

Pagina 5 TURNO 2022-264-1-2580

Impreso el 5 de Abril de 2022 a las 02:07:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: MALAVER LEAL ÓSCAR ALFONSO

CC# 88002287 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

6 -> 365

SALVEDADES. (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 14	Nro corrección: 1	Radicación: 2015-264-3-145	Fecha: 11-11-2015
SE CORRIGE EL APELLIDO DE UN PROPIETARIO LO CORRECTO EL MALAVER			
Anotación Nro: 15	Nro corrección: 1	Radicación: 2015-264-3-145	Fecha: 11-11-2015
SE CORRIGE EL APELLIDO LO CORRECTO ES GROSZO			
Anotación Nro: 16	Nro corrección: 1	Radicación: 2018-264-3-117	Fecha: 20-04-2018
SE CORRIGE PORQUE EN EL SISTEMA LA CÉDULA 88002287 SE ENCUENTRA A NOMBRE DE OSCAR MORANTES LEAL Y SE EFECTUÓ NUEVA INGRESO DE ESA CÉDULA ASÍ 88002287 ASIGNÁNDOLA A ÓSCAR ALFONSO MALAVER LEAL, QUIEN ES QUIEN FIGURA CON DERECHOS REALES SOBRE EL PREDIO			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO Realtech

TURNO: 2022-264-1-2580 FECHA: 05-04-2022

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

El Registrador LUISA FERNANDA BALLEEN MARTINEZ



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

Univarsa Dolina, Sistema Maytuno Vn.2.1.1.1 2018



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE N. DE SANTANDER
MUNICIPIO DE CHINACOTA
890.503.106-0



Factura de venta del Impuesto Predial Unificado Fecha de expedición: miércoles, 20 de abril de 2022

Datos del Predio

No. Predio: 01-00-0046-0010-000 NPN/ Estrato: Estrato 2
Dirección: C 3 6 60 BR EL CARMEN Avaluo: \$ 30.705.000
Destino: HABITACIONAL Area Construida: 111 Mts
Sector: 01 - Urbano Area Terreno: 99 Mts

Propietarios del Predio

Tipo de documento: Tercero
Cédula de Ciudadanía: 27682898 Nombre del propietario: MORANTES LEAL ABIGAIL
Cédula de Ciudadanía: 88002287 MALAVER LEAL OSCAR-ALFONSO 47714

Año	Avaluo	Impuesto Predial			Sobretasa Ambiental			Sobretasa Bomberil			Alumbrado P.		Total
		Tarifa	Val. Capital	Intereses	Tarifa	Val. Capital	Intereses	Tarifa	Val. Capital	Intereses	Valor Cap.	Interes	
2022	\$ 30.705.000	5,00 x Mts	\$ 153.525	\$ 0	1,50 x Mts	\$ 46.050	\$ 0	10,50 x Mts	\$ 15.353	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 214.930
Total:			\$ 153.525	\$ 0		\$ 46.050	\$ 0		\$ 15.353	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 214.930

RESUMEN	Vig. Anterior	Vig. Actual	Total
Impuesto predial	\$ 0	-\$ 53.734	-\$ 53.734

Pos Totales	Tarifa	Total
Sistematización		\$ 2.000
Dio Enero	35 %	-\$ 53.734

TOTAL: \$ 163.202

Cancelar en los Bancos Autorizados.

Cta Aho. Davivienda
067600086622

Banco Agrario
Convenio # 14706

Cta Aho. Bancolombia
Convenio #57565

Cta Aho. iFinorte
1010010791



FACTURA No	FECHA DE VENCIMIENTO
210	Día: 31 Mes: 01 Año: 2022

La presente factura incluye intereses moratorios liquidados conforme al Art. 635 del E.T. contra la presente procede el recurso de reconsideración, el cual deberá interponerse dentro de los meses siguientes a la notificación en los terminos del numeral 10 Art. 354. Conforme al artículo 354 de la Ley 1819 de 2016. Si usted no está de acuerdo con la presente liquidación - puede interponer el Recurso de Reconsideración dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación y cumplir los requisitos del Art. 431 del Estatuto de Rentas del municipio de Chinacota, Acuerdo 024 de 2020.

Señor contribuyente si su destino económico ya no es lote por favor informar a la secretaria de control urbano con el fin de verificar su licencia de construcción y posterior legalización , para proceder a realizar los ajustes necesarios a esta factura.

SI CANCELA EN PLAZA DIFERENTE A CHINACOTA, FAVOR ENVIAR FACTURA Y SOPORTE AL
CORREO HACIENDA@CHINACOTA-NORTEDESANTANDER.GOV.CO

ALCALDE MUNICIPAL



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

IDONEIDAD DEL VALUADOR

Con la finalidad de cumplir con lo establecido en el Artículo 226 Código General Proceso Colombiano que contiene:

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha 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.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. 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. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. 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. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

1	Nombre	IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
2	Identificación	13.748.777
	Dirección	carrera 13 número 35-10 oficina 1003
	Teléfono	317 722 3305
	Email:	<u>ivanoff19@hotmail.com</u>
3	Profesión	Estudiante derecho 10 GRADO Auxiliar de justicia - -Secuestre Inscrito ante Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. código: AVAL 13748777 y del auto regulador Nacional de Avaluadores ANAV Seminario académico ANAV para certificación de perito Registro Abierto de avaluadores R.A.A. -11 mayo de 2018 hasta 2022 Experiencia (3 años): Perito -Auxiliar de la Justicia en la modalidad de Avaluador de



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

		Bienes muebles, Inmuebles urbanos, rurales, Semovientes, Maquinaria, Equipos Especiales. etc Número de dictámenes Aproximados más de 30.
4	Publicaciones relacionadas con el peritaje	Ninguna
5	Lista de los casos...	Los allego hoja separada
6	Si ha 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.	Manifiesto que he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado. En avalúo comercial de bien inmueble contra parte demandada diferente.
7	Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente	No me encuentro en curso de las causales del art.50 en lo pertinente
8	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. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.	. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son similares a los peritajes realizados rendidos en anteriores procesos que han versado sobre las mismas materias.
9	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. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.	Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión
10	Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen	x Escritura Pública x estado de cuenta predial Certificado de libertad y tradición



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecni – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015



Otorga a:

VELANDIA AFANADOR IVAN ENRIQUE

Identificado (a) con cédula de ciudadanía número 13.748.777 de Bucaramanga
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial



GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 39
Folio 96



ANGELA JULIANA GASPAS JARAMILLO
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 23 días del mes de marzo de 2019

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **13.748.777**

VELANDIA AFANADOR

REPUBLICA DE COLOMBIA

APELLIDOS
IVAN ENRIQUE

NOMBRES

FIRMA

REPUBLICA DE COLOMBIA



FECHA DE NACIMIENTO **19-FEB-1981**

BUCARAMANGA
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 **O+** **M**

ESTATURA G. S. RH SEXO

01-MAR-1999 BUCARAMANGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL RIVERA TORRES



A-2700100-00318991-M-0013748777-20110803 0027658790A 1 7171445531

REGISTRO NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

RELACION DE AVALUOS PRESENTADOS

SOLICITADO	DESTINO O PROCESO	DEMANDADO	RADICADO
SEGUNDO DE PROMISCUO DE FLORIDABLANCA	EJECUTIVO	ZORAIDA SIACHOQUE	2012-321
DR. FRANCISCO LUNA RANGEL AVALÚO PARTICULAR	HIPOTECARIO	VERGEL LINDARTE LUZ MARINA	AVALÚO COMERCIAL CARRERA 17C # 57-36 BARRIO RICAUTE
MARCELINO AYALA ROBLES AVALÚO PARTICULAR SAN GIL			AVALUO DE BIENES MUEBLES UBICADOS PREDIO RURAL SAN GIL
DR. ORLANDO MARTINEZ	HIPOTECARIO		UBICACIÓN: CALLE 22 # 17-140 URBANIZACION SAN JORGE SECTOR 4 PH MANZANA D CASA 67. AVALUO COMERIAL
AVALUO PARTICULAR DRA. DIANA PATRICIA DELGADO	HIPOTECARIO		AVALUO RURAL LEBRIJA SANTANDER
HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.	HIPOTECARIO		CRA 21 NÚMERO 19-63 EDIFICIO BVLEVAR 21 P.H APTO 103 BARRIO SAN FRANCISCO DE BUCARAMANGA
DRA. DIANA DELGADO	HIPOTECARIO		LOTE EL TABU II BUCARAMANGA
DRA. ZOILA ROSA HERNANDEZ CARVAJAL	HIPOTECARIO	SANDRA PATRICIA CACERES TAVERA	CALLE 4 A # 22-02 LOTE 19 MANZANA 2 DEL BARRIO EL PROGRESO MUNICIPIO DE GIRÓN
DRA. DIANA PATRICIA DELGADO AVALUO PARTICULAR	HIPOTECARIO		AVALUO RURAL VEREDA EL AGUIRRE LEBRIJA



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

DRA. DIANA PATRICIA DELGADO AVALUO PARTICULAR	HIPOTECARIO	PEDRO ANTONIO HERRERA MORENO y NELLY PATRICIA ANGARITA ARDILA	AVENIDA EL TEJAR NO. 104-25 MIRADOR DE FÁTIMACASA19. MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA
HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.	HIPOTECARIO	OLGA JOHANNA COLLAZOS CARDENAS C.C.63.534.631	CARRERA 21 NÚMERO 19-63 EDIFICIO BVLEVAR 21 P.H APARTAMENTO 706 BARRIO SAN FRANCISCO DE BUCARAMANGA
HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A.	HIPOTECARIO	KARINA JUDITH GOMEZ MARRIAGA C.C.22.563.009 RAFAEL QUITIAN SILVA C.C. 91.2836.616	CARRERA 21 NÚMERO 19-63 EDIFICIO BVLEVAR 21 P.H APARTAMENTO 1302 BARRIO SAN FRANCISCO DE BUCARAMANGA
SANDRA MILENA TORO GIMENEZ	JORGE ELIECER SOLANO DIAZ		CABANA NÚMERO 14 VILLA DE MAR UBICADO EN EL CONJUNTO CERRADO EL PARAISO CRA 4ª No 16-00
OSCAR ALFONSO MALAVER LEAL C.C 88002287 ABIGAIL MORANTES LEAL C.C 27.682898			CALLE 3 NÚMERO 6-60 BARRIO EL CARMEN
MERCHAN FLOREZ HUMBERTO C.C. 13.922.320	GERMAN DARIO PRADA PRADA		LOTE B UBICADO EN LA VEREDA LA MESA, VEREDA TABACAL FINCA VILLA JULIANA
-EDINSON MANUEL GUTIERREZ CARRILLO C.C 77.163.174 -CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ C.C 13.516.177	LUZ MARINA RUEDA CESPEDES		PREDIO LA RINCONADA UBICADO EN LA VEREDA HOYA NEGRA MUNICIPIO DE GALAN DEPARTAMENTO DE SANTANDER



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador

NESTOR SANTAMARIA ARCHILA C.C 13.930.041	DIEGO HERNANDO ARCHILA HERNANDEZ C.C 13.512.890		MOTOCICLETA YAMAHA FZN 150 D-6 (FZ-S) CHASIS 9FKRG2171L20186120 MODELO 2020
---	--	--	---