

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

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

Chinácota, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Se tiene que la demandante ABIGAIL MORANTES LEAL dentro del proceso divisorio de la referencia presenta dictamen pericial realizado por perito 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 al demandado OSCAR ALFONSO MALAVER, por el término de diez (10) días siguientes a la notificación de este auto, **visto a folios 182 a 226.**

NOTIFÍQUESE.

  
YOLANDA NEIRA ANGARITA  
Juez

53-2018

Reinaldo Villamizar <rava772022@gmail.com>

Jue 22/09/2022 9:41 AM

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

3 archivos adjuntos (4 MB)

AVAL-13748777-20220921.pdf; INFORME PERITO IVAN VELANDIA CHINACOTA.pdf; AVALUÍO CHINACOTA ABIGAIL IMPRIMIR OK SEP ACTU.pdf;

Por medio del presente, y conforme a auto del 14 de septiembre del año 2022, donde ordenaba el Despacho se justificará por parte del perito el nuevo avalúo que se presentó dentro del proceso que nos ocupa, me permito adjuntar y enviar archivos, donde se rinde el informe solicitado por Su señoría,

Atentamente,

Reinaldo A Villamizar Arenas  
teléfono: 3005725470 y 3166259903

RECIBIDO EN LA FECHA, SE AGREGA LA ACTUACION RESPECTIVA  
CHINACOTA, 22 SEP 2022 P.S. M. DESPACHO  
EL SECRETARIO (A) Johana Velazquez



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A

Señora

JUEZ, JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHINACOTA NORTE DE  
SANTANDER  
E.S.D

**RADICADO: 54172-4089-001-2018-00053-00**

**DEMANDANTE: ABIGAIL MORANTES LEAL**

**DEMANDADO: OSCAR ALFONSO MALAVER**

IVAN ENRIQUE VELANDIA, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, por medio del presente me permito dar contestación a lo requerido por la parte interesada y solicitado por su despacho por medio de oficio de fecha 14 de septiembre de 2022, esto es; verificar concepto emitido, de lo contrario justificar la depreciación o diferencia existente en el precio de los avalúos referidos.

A lo anterior su señoría, me permito hacer aclaración que el suscrito solo realizó el Avalúo Comercial presentado el día 20 de abril de 2022. Que el inmueble objeto de la presente cuenta con un solo piso, que la fachada muestra dos niveles, pero en el segundo nivel se trata de un altillo con ventana metálica con vista a la calle, a este altillo se accede por escaleras metálicas sobre madera la cual se encuentra en regular estado de conservación, así también que el piso de este altillo se encuentra en madera en regular estado motivo por el cual este espacio no es habitado u ocupado.

### ALTILLO



Como también es cierto que la pared del costado izquierdo como se observa en el material fotográfico que reposa en el avalúo presentado por el suscrito, no es del inmueble en mención, esta pared de encierre es del predio colindante, es decir por el costado izquierdo no hay muro de encierre de esta propiedad.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A



Ahora bien, en el estudio de mercado hallado en el sector como se puede observar en el avalúo, encontré tres inmuebles con los siguientes valores de mercado;

- casa con un área de terreno de (126 m<sup>2</sup>), precio \$ 158.000.000 = valor **m<sup>2</sup> \$ 1'253.968**
- casa con un área de terreno de (152m<sup>2</sup>), precio valor \$ 180.000.000 = valor **m<sup>2</sup> 1'184.210**
- casa con área de terreno de (151m<sup>2</sup>), precio \$ 190.000.000= valor **m<sup>2</sup> 1'258.278**

inmuebles con paredes terminadas y pintadas, pisos en cerámica, o tableta de barro en muy buen estado de conservación, techos en tejas de Eternit, en Drywall construcciones remodeladas, con servicios públicos.

Este estudio de mercado me arroja un valor por metro cuadrado de **\$ 1'253.968** Valor al que se descontó lo depreciado por estado de conservación de la construcción de conformidad con la metodología de fitto y corvini el cual fue de **\$ 316.000**, quedando un valor de **\$ 937.968** como valor de metro cuadrado para el inmueble objeto del presente el cual se multiplicó por el área de terreno correspondiente al mismo esto es un área de 80m<sup>2</sup> para un total de \$ **75.037.440**.

De igual forma el mercado encontrado en el sector no era mayor de un año de vigencia de publicación y a la fecha de hoy me permito allegar estudio de mercado reciente en el cual se puede observar que el valor de metro cuadrado está promediado al valor adoptado en el mes de abril del año en curso 2022.

De igual forma realice actualización de avalúo a la fecha con el mercado encontrado con un valor de metro cuadrado de **\$1'263.993**, menos el valor depreciado de \$ 316.000, = **\$ 947.993** este valor multiplicado por el área de terreno 80m<sup>2</sup> nos arroja el valor Comercial de \$ **75.839.440**.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A



Venta Casa En Chinacota Para Remodelar

\$ 450.000.000

Chinácota, Norte De Santander

6 habitaciones 3 baños 331 m<sup>2</sup>

Casa con lote contiguo. Ideal para hostel o alojamiento para turistas. A dos cuadras del parque principal...

Casa  
Venta

10/08/2022 en INMOBILIARIA BELLO HOGAR

## VENTA CASA EN CHINACOTA PARA REMODELAR

Chinácota, Norte de Santander, 6 habitaciones, 3 baños

331 m<sup>2</sup>, Tipo de vivienda: Casa, Estrato: 2

Tipo de operación: Compra, Año de construcción: 1986

Área total: 331 m<sup>2</sup>

10 ago. 2022 - Publicado por INMOBILIARIA BELLO HOGAR

\$ 450.000.000 – VALOR M<sup>2</sup> **\$ 1'359.516**

### Descripción

CASA CON LOTE CONTIGUO. IDEAL PARA HOSTAL O ALOJAMIENTO PARA TURISTAS. A DOS CUADRAS DEL PARQUE PRINCIPAL

### Localización

Cl. 5 #5-57, Chinácota, Norte de Santander, Colombia



[https://casas.mitula.com.co/adform/0000004930030645620140121?search\\_terms=lotes+chinacota&page=1&pos=2&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=08e07711-9850-43c6-bbc4-936f3ea5d774&req\\_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=](https://casas.mitula.com.co/adform/0000004930030645620140121?search_terms=lotes+chinacota&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=08e07711-9850-43c6-bbc4-936f3ea5d774&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=)



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A



Casa en venta en Chinácota

**\$ 270.000.000**

Chinácota, Norte de Santander

5 habitaciones

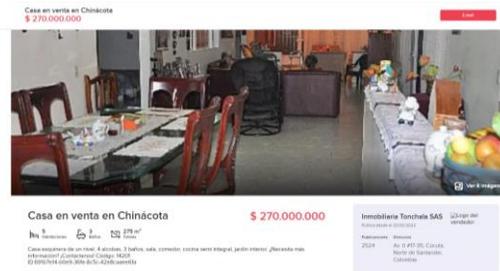
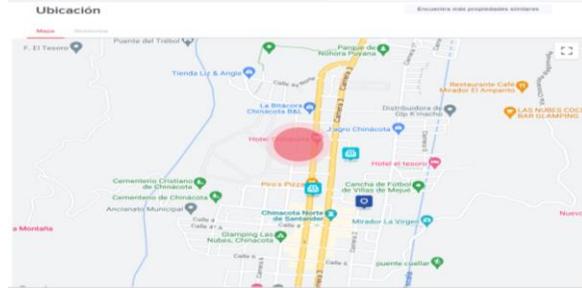
3 baños

275 m<sup>2</sup>

Inmobiliaria Tonchala SAS

Publicado hace 7 meses

**VALOR m<sup>2</sup> \$ 981.818**



[https://www.properati.com.co/detalle/2lyhc\\_venta\\_casa\\_chinacota\\_jardin\\_sala-comedor\\_cocina\\_comedor\\_inmobiliaria-tonchala-sas\\_1gfp8](https://www.properati.com.co/detalle/2lyhc_venta_casa_chinacota_jardin_sala-comedor_cocina_comedor_inmobiliaria-tonchala-sas_1gfp8)

por lo anterior allego lo requerido por la parte interesada dentro del proceso de la referencia.

Cordialmente,

IVAN ENRIQUE VELANDIA  
Perito Avaluador



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

## **AVALÚO COMERCIAL ACTUALIAZADO**



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, SEPTIEMBRE 21 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 avaluando.

## 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.



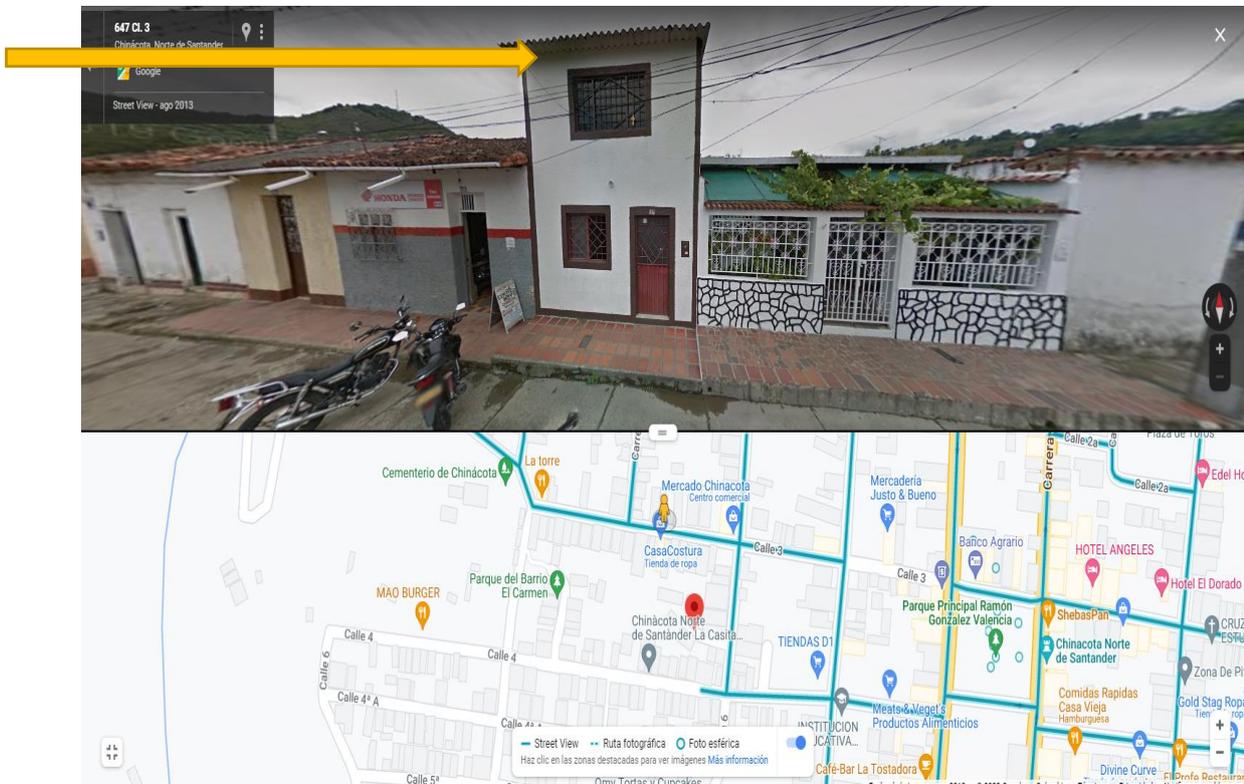
IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

## 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

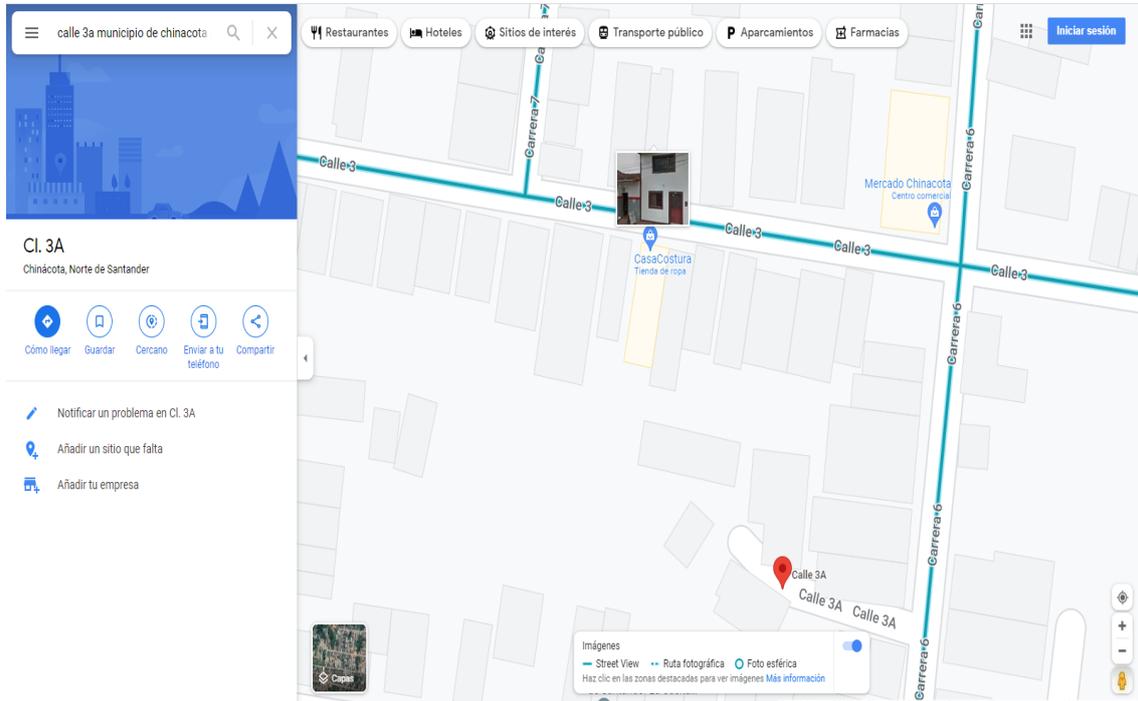
### 7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

#### 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 m<sup>2</sup> aproximadamente.**



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluator

### 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, atillo o escaleras metálica sobre madera ubicadas en sala que conllevan al segundo nivel.

#### **SEGUNDO NIVEL:**

Escaleras metálicas sobre madera que conllevan a un cuarto con ventana metálica con vista a la calle 3 con 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<sup>o</sup>. **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 m<sup>2</sup> - 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](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

Publicado hace 9 meses

Vendedor con identidad verificada

\$ 180.000.000

152 m<sup>2</sup> 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](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](https://www.properati.com.co/detalle/2iokc_venta_casa_chinacota_cocina_carlos-alexis-bautista-omana?gallery=false)



Venta Casa En Chinacota Para Remodelar

**\$ 450.000.000**

Chinácota, Norte De Santander

6 habitaciones 3 baños 331 m<sup>2</sup>

Casa con lote contiguo. Ideal para hostel o alojamiento para turistas.A dos cuadras del parque principal...

10/08/2022 en INMOBILIARIA BELLO HOGAR

## VENTA CASA EN CHINACOTA PARA REMODELAR

Chinácota, Norte de Santander, 6 habitaciones, 3 baños

331 m<sup>2</sup>, Tipo de vivienda: Casa, Estrato: 2

Tipo de operación: Compra, Año de construcción: 1986

Área total: 331 m<sup>2</sup>

10 ago. 2022 - Publicado por INMOBILIARIA BELLO HOGAR

**\$ 450.000.000 – VALOR M<sup>2</sup> \$ 1'359.516**

### Descripción

CASA CON LOTE CONTIGUO. IDEAL PARA HOSTAL O ALOJAMIENTO PARA TURISTAS.A DOS CUADRAS DEL PARQUE PRINCIPAL

**Localización:** Cl. 5 #5-57, Chinácota, Norte de Santander, Colombia



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

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

ITEM	PREDIO/ENTIDAD CONSULTADA	ALIZA	VALOR	AREA. M <sup>2</sup>	VR. M <sup>2</sup>
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		450.000.000,00	331,00	1.359.516,00
5					
6					
7					
8					
<b>TOTAL</b>					5.055.972,00
<b>MEDIA (X)</b>					1.263.993
<b>MEDIANA</b>					1.256.123
<b>DESVIACION ESTÁNDAR (S)</b>					72.164
<b>COEFICIENTE DE VARIACION (V)</b>					5,71%
<b>MODA</b>					#N/D
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>					0,6432

*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 **\$1'263.993**

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

### 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.



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

#### 14.4.2 CANTIDADES.

DETALLE	ÁREA. M <sup>2</sup>
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:

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 <sup>2</sup>	80,00	\$ 947.993	0%	\$ 75.839.440
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>\$ 75,839,440</b>
					<b>SEPTIEM BRE 21 DE 2022</b>
<b>AVALÚO CATASTRAL 2022</b>			<b>\$ 30,705,000</b>		



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

**SON: SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE. (\$75.839.440)**

#### **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<sup>o</sup>.**394** del **7** de septiembre de **2000** Notario Único del Círculo de Chinácota.
- ✓ Certificados de Tradición N<sup>o</sup> **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.

**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).**



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ivan' followed by a stylized surname.

**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](mailto: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 : TRES CIENTOS -  
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 de **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 Barranquilla (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

soltero, sin union marital de hecho, identificados con las

cedulas de ciudadanía numeros : 27.692.998 y 88.002.287 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

lote construida, ubicado en la calle 3a. numero 6-60 del Barrio El

Armen, de la ciudad de Chinacota, Departamento Norte de

Santander, que mida de frente cuatro (4) metros y veinte (20)

metros de fondo ; para un area total aproximada de 80 Metros

cuadrados, inscrito en catastro con el numero 010000460010000

delimitada así : **NORTE Y ORIENTE**, con Pradesvinda Botia ;

**ESTE**, con la calle 3a. ; y **OCCIDENTE**, con Alvaro Carcedo

INSCRIPCIÓN

Exped: primero copia a la fecha 18 SEP 2002 como vol 11-12-2015



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

REG

RA

C

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, segun los términos de que trata la escritura publica 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 publica 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 007 expedidos por la tesoreria municipal de Chinacota, fecha de



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador



AA 1454558 61

expedición Agosto 14 del 2000,  
correspondiente al predio numero 91-  
00-0046-0010-000, con un avaluo de  
\$1.955.000.00, validos 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 numeros AA 1455658 y AA 1455659. - - - - -

LOS OTORGANTES :

LA VENEDORA : *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  
FELIPE BUSTAMANTE V.  
Notario Unico  
Colegio de Abogados  
*Felipe Bustamante Vergel*  
Dr. FELIPE BUSTAMANTE VERGEL.-

Huella Tomada por este  
Notario



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

La validez de este instrumento podrá verificarse en la página [certificados.cjperitovaleriado.gov.co](http://certificados.cjperitovaleriado.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: 01-00-046-010-000 COD 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 FREDESVIDIA 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: S/N  
Doc: ESCRITURA 350 DEL 18-11-1957 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$600  
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION 610 ENAJENACION DERECHOS Y ACCIONES (EN LA SUCESION CONTRERAS DE CABARICO HELIODORA)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**  
DE: CABARICO DE CHINCHILLA ALCIRA  
A: BERBESI DE CABARICO ANA DE DIOS

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-01-1963 Radicación: S/N  
Doc: ESCRITURA 285 DEL 27-12-1962 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$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  
A: BERBESI DOMITILIA

CamScanner



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página electrónica [superintendencia.gov.co](http://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 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: 08-09-1973 Radicación: SIN  
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: SIN  
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: SIN  
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: 489  
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)**



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: [supernotariado.gov.co](http://supernotariado.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: 82297  
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 CCF 5434900

---

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 S/N DEL 26-03-1995 JUZGADO PROMISCCUO MUNICIPAL DE CHINACOTA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION AJUN CON DERECHOS Y ACCIONES EN LA SUCESION DE CONTRERAS DE CABARICO 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



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada [superintendencia.gov.co](http://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 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# 27687466 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



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada [superlatario.gov.co](http://superlatario.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 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: 11-05-2015
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 OROZCO			
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 ASI 88002287 ASIGNANDOLA A ÓSCAR ALFONSO MALAVER LEAL, QUIEN ES QUIEN FIGURA CON DERECHOS REALES SOBRE EL PREDIO			

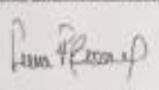
\*\*\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-264-1-2580 FECHA: 05-04-2022  
EXPEDIDO EN BOGOTA



El Registrador LUISA FERNANDA BALLEEN MARTINEZ



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

Universon Online, Sistema Neptuno 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 Área Construida: 111 Mts  
Sector: 01 - Urbano Área 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	Vl. Capital	Intereses	Tarifa	Vl. Capital	Intereses	Tarifa	Vl. 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	\$ 214.934
<b>Total:</b>			<b>\$ 153.525</b>	<b>\$ 0</b>		<b>\$ 46.050</b>	<b>\$ 0</b>		<b>\$ 15.353</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 214.934</b>

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

Pos Totales Tarifa Total  
Sistemización \$ 2.000  
Dto Enero 35 % -\$ 53.734

**TOTAL: \$ 163.202**

Cancelar en los Bancos Autorizados.

Cta Aho. Davivienda  
06760008622

Banco Agrario  
Convenio # 14706

Cta Aho. Bancolombia  
Convenio #57565

Cta Aho. Ifinorle  
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 términos 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><a href="mailto:ivanoff19@hotmail.com">ivanoff19@hotmail.com</a></u>
3	Profesión	Estudiante derecho 10 GRADO Auxiliar de justicia - -Secuestre  Inscrito ante <b>Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. código: AVAL 13748777</b> y del auto regulador Nacional de Avaluadores <b>ANAV</b>  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 Técnico – 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. 2237 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 GASPAR 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**

REPUBLICA DE COLOMBIA

APELLIDOS  
**VELANDIA AFANADOR**

NOMBRES  
**IVAN ENRIQUE**

FIRMA





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 BANCHEZ TORRES



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

MINISTERIO NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR  
Perito Avaluador

**RELACION DE AVALUOS PRESENTADOS**

<b>SOLICITADO</b>	<b>DESTINO O PROCESO</b>	<b>DEMANDADO</b>	<b>RADICADO</b>
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
---	--	--	---



PIN de Validación: 9e8409ba



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



## 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) IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13748777, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13748777.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
09 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
09 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
09 Jul 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 9e8409ba

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

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**09 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**09 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Jul 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9e8409ba



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: CALLE 104 D N° 16 A - 79  
Teléfono: 3177223305  
Correo Electrónico: ivanoff19@hotmail.com

**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) IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13748777.**

**El(la) señor(a) IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR 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**

**9e8409ba**

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 veintiuno (21) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal