



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

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RURAL LA RINCONADA



UBICACIÓN:

PREDIO LA RINCONADA UBICADO EN LA VEREDA HOYA NEGRA

MUNICIPIO DE GALAN
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
COLOMBIA

PROPIETARIOS:

EDINSON MANUEL GUTIERREZ CARRILLO C.C 77.163.174
CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ C.C 13.516.177

SOLICITADO POR:

LUZ MARINA RUEDA CESPEDES C.C 28.134.411

GALÁN, JULIO 6 DE 2021



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

DICTAMEN PERICIAL

1. SOLICITANTE:

LUZ MARINA RUEDA CESPEDES C.C 28.134.411 DE GALAN SANTANDER

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

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar valor comercial del bien inmueble ubicado en la vereda HOYA NEGRA del Municipio de Galán predio LA RINCONADA.

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.

Junio 21 de 2021

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR.

Julio 6 de 2021

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
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A

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 acabo 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 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara – Matricula Inmobiliaria # **302-569**, Avalúo comercial del inmueble ubicado en la Vereda HOYA NEGRA, predio LA RINCONADA del Municipio de Galán – Santander.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

- | | | |
|-----|--------------------------------|--------------|
| 7.1 | PAÍS DE UBICACIÓN: | Colombia |
| 7.2 | DEPARTAMENTO: | Santander |
| 7.3 | MUNICIPIO | Galán |
| 7.4 | DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: | La Rinconada |



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

7.5 TIPO

Predio Rural

7.6 VEREDA:

Hoya Negra

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

Se trata de un lote de terreno denominada LA RINCONADA que hace parte de la vereda Hoya Negra del Municipio de Galán Santander ubicado a una distancia de quince minutos aproximadamente del casco urbano por carretera destapada, luego se toma camino de herradura por predios de los señores, Daniel Rueda Marín, seguido de puente colgante que comunica al predio de Héctor Reyes, Carlos Angarita, y Edinson Manuel Gutiérrez Carrillo colindante del predio objeto del presente dictamen.

En términos generales las condiciones del sector son buenas.

7.7.1 LOCALIZACIÓN.

Consulta Catastral

Número Predial
6829600000000050125000000000
El número predial es de 20 ó 30 dígitos (Ejemplos: 25754000000140071000, 257540000000000140067000000000).

Buscar

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 68 - SANTANDER
Municipio: 296 - GALÁN
Código Predial Nacional: 6829600000000050125000000000
Código Predial: 68296000000050125000
Destino económico: D - AGROPECUARIO

predio la rinconada vereda hoya negra galán Santander

Quebrada Vigueche

0140 0125 0126 0127

0140 0126 0127

Escala: 1:4.000 Coordenadas: Lat: 06° 40' 07,95" Lng: -073° 18' 54,10" CRS: WGS 84

IGAC Consulta Catastral GOBIERNO DE COLOMBIA



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

predio la rinconada vereda hoya negra galán Santander

Consulta Catastral

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	296 - GALÁN
Código Predial Nacional:	682960000000000050125000000000
Código Predial:	68296000000050125000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	RINCONADA VDA HOYA NEGRA
Área de terreno:	112500 m2
Área construida:	0 m2

Escala: 1:4.000 Coordenadas: Lat: 06° 39' 52,95" Lng: -073° 18' 57,85" CRS: WGS 84

IGAC Consulta Catastral GOBIERNO DE COLOMBIA

Departamento: 68 - SANTANDER
Municipio: 296 - GALÁN
Código Predial Nacional: 682960000000000050125000000000
Código Predial: 68296000000050125000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: RINCONADA VDA HOYA NEGRA

7.7.2 Servicios Públicos.

El sector cuenta con acueducto veredal y líneas de energía. La zona urbanizada, cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios.

Su ingreso es por camino de herradura.

7.7.3 Usos predominantes.

El sector en donde se ubica el predio se encuentra con uso de ganadería y agricultura.

La fuerza económica del municipio está representada por las actividades agrícolas y ganaderas (sector primario) que concentran un 81,7 % de la población económicamente activa. La actividad comercial conforma la estructura económica urbana principalmente con el 3,23 % de participación de los empleos de la población total del municipio. Los servicios sociales y públicos generan el 7 % de los empleos a nivel urbano y rural en relación con el total del municipio. Dentro del sector agrícola,



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

Galán dedica un 37 % de sus tierras a los cultivos destacándose el café, yuca, maíz, plátano y un 32 % a pastos de diferentes variedades. Las actividades ganaderas están encabezadas por la cría de ganado bovino y en menor medida la de porcinos, caprinos y otros.

7.7.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

P.O.T. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GALÁN- SANTANDER

7.7.5 VÍAS DE ACCESO: vía carretable, que comunica con Municipios de Galán, la fuente y zapatoca.

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

7.7.7 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO.

Transporte masivo, particulares.

7.8 INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

7.9 EDIFICACIÓN.

Se trata de un lote de terreno, de forma irregular, en su mayoría montañoso e inclinable, con una construcción en tablas de madera sin puerta de ingreso, una habitación con puerta en tablas en regular estado y un espacio para sala, piso en tierra, techo en teja de zinc, en el cual pasa cerca una fuente hídrica, que no afecta en nada su funcionalidad, el predio se encuentra con cerca de alambre de púas, cultivos de pan coger de café, aguacate y cacao, el predio antes descrito no cuenta con servicios públicos domiciliarios solo agua veredal.

7.9.1 LINDEROS.

De acuerdo a la escritura pública # **009** de fecha: 28 de enero del 2021 de la Notaria Única del Círculo de Galán - Santander (COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA), los linderos del inmueble son:

POR EL ORIENTE: Con predios de Carlos Lizarazo, deslinda una zanja al medio hasta dar con una cuchilla.

POR EL OCCIDENTE: Con de Jesús Useche, deslinda cinco al medio.

POR EL NORTE: Con de Domingo Chaves, deslinda quebrada Vigueche al medio

POR EL SUR: Con de Jesús Useche, deslinda cerca de alambra y cinco al medio.



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

7.9.2 ÁREA DE LOTE Y ÁREA CONSTRUIDA

El predio tiene un **área aproximada de 15 has, 2200 m²** según escritura **Pública.**

7.9.3 Construcción

Se trata de un lote de terreno, de forma irregular, en su mayoría montañoso e Inclinado, ubicado en la Vereda HOYA NEGRA, predio LA RINCONADA del Municipio de Galán – Santander con una construcción en tablas de madera sin puerta de ingreso, una habitación con puerta en tablas en regular estado y un espacio para sala, piso en tierra, techo en teja de zinc.

7.9.4 Servicios públicos domiciliarios.

Al momento de la visita el predio no cuenta con ningún servicio público.

7.9.5 Uso actual.

Deshabitado

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: **302-569** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara.

8.2 CEDULA CATASTRAL: **682960000000000050125000000000**

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD. # 009 de fecha: 28 de enero del 2021 de la Notaria Única de Galán - Santander.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO.

La presente valuación pretende determinar el valor comercial del bien Inmueble.

10 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

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



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

10.1 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

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

10.2 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.

10.3 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.

10.4 RELIEVE DEL PREDIO.

Topografía Inclínada.

10.5 FUENTES HIDRICAS

Cuenta con fuente hídrica.

10.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

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

10.7 Legalidad de las áreas

El predio cuenta con áreas registradas en los documentos jurídicos Vigentes.

11. 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 la suscrita además se tuvo en cuenta la siguiente información:
- ✓ Escritura N^ª. # **009** de fecha: 28 de enero del 2021 de la Notaria Única de Galán - Santander.



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

- ✓ Certificados de Tradición N° **302-569**
- ✓ Fotocopia del Recibo de Impuesto Predial.
- ✓ Secuencia fotográfica.
- ✓ Se realizó la visita al predio el pasado 21 de junio del 2021 y se verificaron todos los datos que se incluyen en el presente informe.
- ✓ POT de Galán- Santander.

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 4 a 5 años.
- e) El estado de conservación y mantenimiento es bueno.
- 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 la ruta que comunica con La Fuente y Zapatoca, sin 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.



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

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 TERRENO

Teniendo en cuenta que no 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.

14.3 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

14.3.1. METODOLOGIA PARA LA VALORACION DEL PREDIO:

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

OFERTAS DE MERCADO EN LA ZONA

Finca en Venta

Vendo Finca Elrecuerdo Galan

Publicado hace 2 años

\$ 485.000.000

275000 m² totales

4 habitaciones

3 baños

Publicación pausada

<https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-501283299-vendo-finca-elrecuerdo-galan- JM>



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



Finca en Venta

Finca Zapatoca Cafe Citricos 
Via A La Fuente A 12 Km
Pueblo

Publicado hace 6 meses

\$ 260.000.000

 50000 m² totales

 4 habitaciones

 2 baños

[Contactar](#)

Información del vendedor

https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-624662505-finca-zapatoca-cafe-citricos-via-a-la-fuente-a-12-km-pueblo-JM#position=3&search_layout=stack&type=item&tracking_id=9d3332ea-f66e-4deb-8c4e-0ec7ba8852c5



Finca en Venta

Se Vende Finca 

Publicado hace 26 días

\$ 360.000.000

 3 habitaciones

 2 baños

[Contactar](#)

Información del vendedor

Yuliana
Venta

CEL.3104786857

https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-632495824-se-vende-finca-JM#position=50&search_layout=stack&type=item&tracking_id=97054ca8-8241-4870-94df-b8d78a82c08b



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



Se Vende Finca En El Municipio De Galan Santander

\$ 3,600,000 COP ⌚ Hace 4 días

Santander Galan

Se Vende Finca En El Municipio De Galan Santander A 15 Minutos Del Casco Urbano, Con Casa Nueva, Ti...

<https://co.tixuz.com/galan-santander> CEL.3145232581 SEÑORA, NANCY ARCINIEGAS

COMPARACION DE MERCADO EN EL SECTOR.

TEM	PREDIO/ENTIDAD CONSULTADA	LOCALIZACION	VALOR	AREA. M ²	VR.
1	INTERNET	https://inmueble.mercadolib	485.000.000,00	275.000,00	\$ 1.763.636
2	ISMAEL ROMERO	VRDA HOYA NEGRA	252.000.000,00	36,00	\$ 7.000.000
3	INTERNET	https://inmueble.mercadolib	360.000.000,00	36,00	\$ 10.000.000
4	INTERNET	https://co.tixuz.com/galan-santander CEL.3145232581 NANCY ARCINIEGAS	360.000.000,00	36,00	\$ 10.000.000
5					
6					
7					
8					
			TOTAL		28.763.636,00
			MEDIA (X)		7.190.909
			MEDIANA		8.500.000
			DESVIACION ESTÁNDAR (S)		3.884.745
			COEFICIENTE DE VARIACION (V)		54,02%
			MODA		10.000.000,00

Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, que contempla tal

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 2.7%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-



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

) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor de metro cuadrado es de;

\$ 8'500.000

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. M²
Área Terreno	15 has 2.200

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.

14.5. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en el sector se considera buena, teniendo en cuenta la calidad de los terrenos en su gran mayoría son disponibles y aptos para la ganadería y agricultura también cuentan con casa principal, cuentan con servicios de agua y luz, cercanía al casco urbano del Municipio de Galán y vías de acceso son destapados.

14.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del predio en general son buenas, teniendo en cuenta que se encuentra con buena actividad económica debido a que el sector cuenta con servicios de agua y luz.



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

15. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

PREDIO LA RINCONADA UBICADO EN LA VEREDA HOYA NEGRA				
DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
terreno	M ²	152200,00	\$ 8.500.000	\$ 129.370.000
VALOR TOTAL				\$ 129.370.000
AVALÚO CATASTRAL 2021 no				

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

SON: **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS MCTE \$ 129.370.000**

VALOR CORRESPONDIENTE AL SEÑOR EDINSON MANUEL GUTIERREZ CARRILLO, DE ACUARDO AL FOLIO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ES DEL 25%.	
• 25 % del valor del avalúo	\$ 32.342.500

SON: **TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE \$ 32.342.500**

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**



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

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: Iván Enrique Velandia Afanador

16.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA DEL VALUADOR.

REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA DEL VALUADOR.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. aval 13.7487.777

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

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES **R.A.A.**- aval13748777

Perito Avaluador

Oficina 1003 Carrera 13 # 35-10 Edificio EL PLAZA BUCARAMANGA

[Email.ivanoff19@hotmail.com](mailto:ivanoff19@hotmail.com)

Móvil 317722330



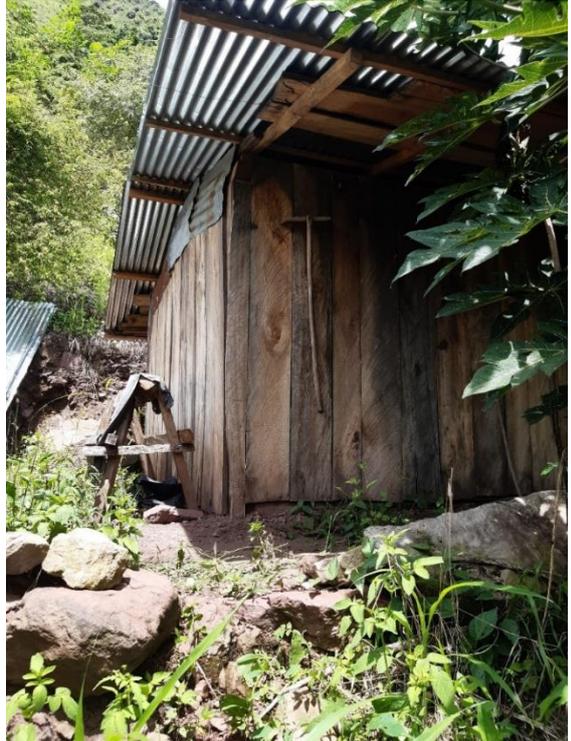
IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A

MATERIAL FOTOGRAFICO



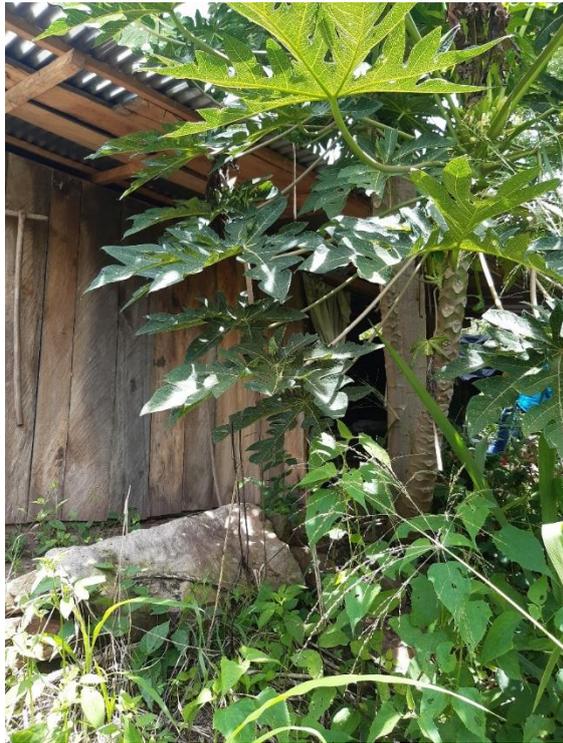


IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A





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





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



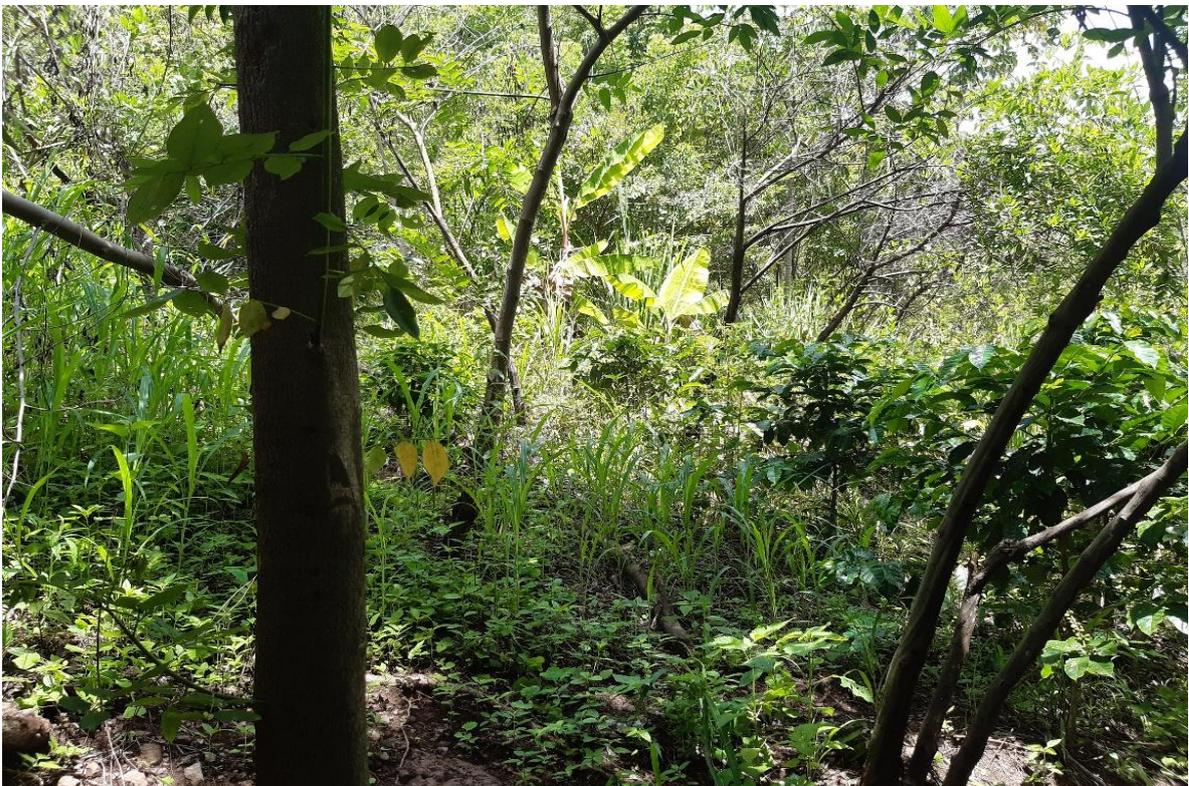


IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A





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





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





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

SNR
SANTANDER
DE NOTARIADO
& REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210406853741425726

Nro Matricula: 302-569

Pagina 1 TURNO: 2021-302-1-3553

Impreso el 6 de Abril de 2021 a las 11:18:09 AM

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 302 - BARICHARA DEPTO. SANTANDER MUNICIPIO GALAN VEREDA: HOYA NEGRA

FECHA APERTURA: 22-05-1978 RADICACION: SIN CON CERTIFICADO DE: 23-05-1978

CODIGO CATASTRAL: 80-0-005-125000 CATASTRAL ANT: 000000050125000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION APROXIMADA DE QUINCE (15) HECTAREAS, DOS MIL DOSCIENTOS (2.200) METROS CUADRADOS, DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE, CON PREDIOS DE CARLOS LIZARAZO, DESLINDA UNA ZANJA AL MEDIO HASTA DAR A UNA CUCHILLA; OCCIDENTE, CON DE JESUS USECHE, DESLINDA CINCHO AL MEDIO; NORTE, CON DE DOMINGO CHAVES, DESLINDA QUERRADA, VIGUECHE AL MEDIO; Y SUR, CON DE JESUS USECHE, DESLINDA CERCA DE ALAMBRE Y CINCHO AL MEDIO, MATRICULAS ABIERTAS, CON BASE EN: MATRICULA FOLIO 124, TOMO 11, DE GALAN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA RINCONADA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-04-1944 Radicación: SIN

Doc: ESCRITURA 15 DEL 03-04-1944 NOTARIA DE GALAN

VALOR ACTO: \$200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.

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

DE: ACEVEDO G. JOSE IGNACIO

DE: LEON DE ACEVEDO MACAREÁ

(SIC.)

A: RUEDA MACIAS GABRIEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-12-1961 Radicación: SIN

Doc: ESCRITURA 96 DEL 06-12-1961 NOTARIA DE GALAN

VALOR ACTO: \$4.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.

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

DE: RUEDA MACIAS GABRIEL



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

LA OFICINA DE REGISTRO PUBLICO ESTABLECE EN LA SIGUIENTE URL: www.enriquemorales.com/registroabierto

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210406853741425726 Nro Matricula: 302-569
Pagina 2 TURNO: 2021-302-1-3553

Impreso el 6 de Abril de 2021 a las 11:18:09 AM

**"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 pagina

A: ANGARITA MACIAS LUIS FRANCISCO X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-1973 Radicacion: S/N
Doc: ESCRITURA 73 DEL 22-11-1972 NOTARIA DE GALAN VALOR ACTO: \$5.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.

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

DE: ANGARITA MACIAS FRANCISCO (SIC.)
A: ANGARITA DE NAVARRO BERTHA X
A: NAVARRO CADENA HECTOR X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-04-1975 Radicacion: S/N
Doc: ESCRITURA 24 DEL 16-03-1975 NOTARIA DE GALAN VALOR ACTO: \$5.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.

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

DE: ANGARITA DE NAVARRO BERTHA X
DE: NAVARRO CADENA HECTOR X
A: GOMEZ MACIAS LUIS ENRIQUE X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-1977 Radicacion: S/N
Doc: ESCRITURA 10 DEL 27-01-1977 NOTARIA DE GALAN VALOR ACTO: \$8.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.

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

DE: GOMEZ MACIAS LUIS ENRIQUE
A: RUEDA AYALA GERARDO X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-05-1978 Radicacion: 00528
Doc: ESCRITURA 105 DEL 10-09-1978 NOTARIA DE GALAN VALOR ACTO: \$30.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA.

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

DE: RUEDA AYALA GERARDO
A: MEDINA AYALA LUIS FRANCISCO X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-05-1982 Radicacion: 00314
Doc: ESCRITURA 13 DEL 15-02-1982 NOTARIA DE GALAN VALOR ACTO: \$20.000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DE DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO.SUCESION INTESADA E ILIQUIDA DE LUIS FRANCISCO MEDINA AYALA.

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



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

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.entendereg.gov.co/verificador

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210406853741425726 Nro Matricula: 302-569
Pagina 3 TURNO: 2021-302-1-3553

Impreso el 6 de Abril de 2021 a las 11:18:09 AM

**"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: AYLÁ VIUDA DE MEDINA ESTHER

A: ALCANTARA DE PICO CARLINA CC# 28210625

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-01-1991 Radicación: 0006
Doc: ESCRITURA 97 DEL 23-12-1990 NOTARIA DE GALAN VALOR ACTO: \$200,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 VENTA DERECHOS HERRENCIALES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCANTARA DE PICO CARLINA
A: ANGARITA URIBE EDUARDO CC# 5763451

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-05-2009 Radicación: 0468
Doc: ESCRITURA 389 DEL 27-04-2009 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO VALOR ACTO: \$1.519,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ANGARITA URIBE EDUARDO
A: ARIAS BOHORQUEZ LEO DAN ALBERTO CC# 96169213
A: VERA ANGARITA YASMIL CC# 28134616

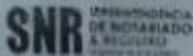
ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 0965
Doc: ESCRITURA 64 DEL 06-09-2009 NOTARIA UNICA DE GALAN VALOR ACTO: \$1.520,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARIAS BOHORQUEZ LEO DAN ALBERTO CC# 96169213
DE: VERA ANGARITA YASMIL CC# 28134616
A: ANGARITA URIBE EDUARDO CC# 5763451
A: SUAREZ CARREÑO HERMENCIA CC# 28014015

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-12-2009 Radicación: 1288
Doc: ESCRITURA 95 DEL 03-12-2009 NOTARIA UNICA DE GALAN VALOR ACTO: \$1.519,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MEDINA AYALA LUIS FRANCISCO CC# 2089480
A: ANGARITA URIBE EDUARDO CC# 5763451 X 50%
A: SUAREZ CARREÑO HERMENCIA CC# 28014015 X 50%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-08-2012 Radicación: 0905
Doc: ESCRITURA 900 DEL 29-08-2012 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO VALOR ACTO: \$



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



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

Certificado generado con el Pin No: 210406853741425726

Nro Matricula: 302-569

Página 4 TURNO: 2021-302-1-3553

Impreso el 6 de Abril de 2021 a las 11:18:09 AM

**"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 última página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ANGARITA URIBE EDUARDO

CC# 5763451 X

DE: SUAREZ CARREÑO HERMENIA

CC# 28014015 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A

NIT 800378008

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-06-2017 Radicación: 2017-302-6-1150

Doc: ESCRITURA 712 DEL 09-JUN-2017 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO

VALOR ACTO: \$26.000.000

Se cancela anotación No. 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A

NIT# 8000378008

A: ANGARITA URIBE EDUARDO

CC# 5763451 X

A: SUAREZ CARREÑO HERMENIA

CC# 28014015 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-302-6-1737

Doc: ESCRITURA 087 DEL 07-12-2017 NOTARIA UNICA DE GALAN

VALOR ACTO: \$4.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ANGARITA URIBE EDUARDO

CC# 5763451

DE: SUAREZ CARREÑO HERMENIA

CC# 28014015

A: ANGARITA SUAREZ CARLOS EDUARDO

CC# 13516177 X 50%

A: GUTIERREZ CARRILLO EDINSON MANUEL

CC# 77163174 X 50%

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-02-2021 Radicación: 2021-302-6-207

Doc: ESCRITURA 009 DEL 28-01-2021 NOTARIA UNICA DE GALAN

VALOR ACTO: \$3.000.000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA VENTA DEL 25%

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

DE: GUTIERREZ CARRILLO EDINSON MANUEL

CC# 77163174

A: ANGARITA SUAREZ CARLOS EDUARDO

CC# 13516177 X 25%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.enfotomregistro.gov.co/miusuario

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

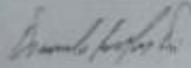
Certificado generado con el Pin No: 210406853741425726 Nro Matricula: 302-569
Pagina 5 TURNO: 2021-302-1-3553

Impreso el 6 de Abril de 2021 a las 11:18:09 AM
"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 última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2021-302-1-3553 FECHA: 06-04-2021
EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: GONZALO ARBELAEZ GONZALEZ

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

 **República de Colombia** 
A4062007501

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO-----
CERO CERO NUEVE-----
----- (0 0 9) -----
FECHA DE OTORGAMIENTO-----
28 DE ENERO DE 2021-----
-----SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-----
-----FORMULARIO DE CALIFICACION-----
-----DATOS DE LA ESCRITURA-----
No. Escritura -- Dia -- Mes -- Año -- Notaria de Origen -- Ciudad --
-----009-----28-----01-----2021-----UNICA-----GALAN-----
MTRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 302-569-----
CEDULA CATASTRAL NUMERO: 00 00 0005 0125 000.-----
OBJETO: El VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de la totalidad del Derecho de Cuota de Un predio de tipo RURAL Lote de terreno, denominado "LA RINCONADA" ubicado en la Vereda Hoya Negra del Municipio de Galán, Departamento de Santander, de una extensión aproximada de Quince (15) hectáreas, Dos Mil Doscientos (2.200 M2) Metros Cuadrados, según certificado de Tradición-----
-----NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO-----
Código-----Acto-----Cuantía-----
(03070000)-----COMPRAVENTA DERECHOS CUOTA-----\$3.000.000.00-----
-----PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO-----
EL VENDEDOR: EDINSON MANUEL GUTIERREZ CARRILLO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.163.174 expedida en El Paso, Cesar-----
Verdad certifica que esta escritura es la escritura pública - No tiene costo para el usuario

A4062007501

1003119544991002

25 04 19



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

EL COMPRADOR : CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.516.177 expedida en Zapatoca, Santander. -----

En el Municipio de Galán, Departamento de Santander, República de Colombia a los Veintiocho (28) días del mes de Enero del año Dos Mil Veintiuno (2.021) ante este Despacho, siendo la señora EDIT YOHANA VARGAS QUINTERO Notaria Única Encargada del Circulo de Galán, Santander, según Resolución No. 002 del 06 de Enero de 2021, emitida por la Administración Municipal de Galán, Santander.-----

Compareció(eron): **EDINSON MANUEL GUTIERREZ CARRILLO**, varón mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.163.174 expedida en El Paso, Cesar, vecino y residente en la finca la Rinconada, vereda Hoya Negra, del Municipio de Galán, Santander, de estado civil Soltero, sin unión Marital de hecho, con número telefónico 3118858867, de ocupación Agricultor, Quien(es) para los efectos legales del presente contrato se denominara(n) **LA PARTE VENDEDORA**; De otra parte, **CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ**, varón mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.516.177 expedida en Zapatoca, Santander, vecino y residente en la finca la paz, Vereda la Aguada, del Municipio de Galán, Santander, de estado civil Soltero, Sin Unión Marital de Hecho, con número telefónico 3134006986, de ocupación Agricultor; Quien(es) para los efectos legales del contrato se denominara(n) **LA PARTE COMPRADORA** y manifestó(aron) que han celebrado un contrato de compraventa que se registrá por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: OBJETO. LA PARTE VENDEDORA, transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el Veinticinco por ciento (25%) del total de su derecho de cuota, del derecho de dominio o propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



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



República de Colombia



Aa063007402

CONT. ESCR. No. 009 DE FECHA 28 DE ENERO DE 2021 ----- -- PAG-. 2--

Un predio de tipo Rural Lote de terreno, denominado "LA RINCONADA", ubicado en la Vereda Hoya Negra del Municipio de Galán, Santander, el cual tiene una extensión aproximada de Quince (15) hectáreas, Dos Mil Doscientos (2.200) Metros Cuadrados y está determinado por los siguientes linderos tomados del Certificado de Tradición así: -----

ORIENTE: Con predios de Carlos Lizarazo, deslinda una zanja al medio hasta dar a una cuchilla. -----

OCCIDENTE: Con de Jesús Useche, deslinda cinco al medio. -----

NORTE: Con de Domingo Chaves, deslinda quebrada Vigueche al medio. -----

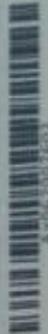
SUR: Con de Jesús Useche, deslinda cerca de alambre y cinco al medio. -----

Este predio se distingue en el catastro con el número catastral 00 00 0005 0125 000 y con Matricula Inmobiliaria 302-569 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara. -----

Parágrafo : No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y de la longitud de sus linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por alguna de las partes. -----

SEGUNDA TRADICIÓN: LA PARTE VENDEDORA, adquirió el derecho de cuota junto con CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ, cada uno el cincuenta por ciento

Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



IMMOZCOPRIMADORA

25 04 19

CONTENIDO



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

(50%) por compraventa a los señores EDUARDO ANGARITA URIBE y HERMENCIA SUAREZ CARREÑO, según consta en la Escritura Publica Número Ochenta y Siete (087) de fecha Siete (07) de Diciembre del año Dos Mil Diecisiete (2.017), otorgada en la Notaria Única del Circulo de Galán, Santander, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 302- 569 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara, Santander. -----

T E R C E R A: PRECIO: Que el precio de esta venta es por la suma de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.000.000,00) suma que LA PARTE COMPRADORA ha cancelado en su totalidad y que LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido a su entera satisfacción. -----

PARAGRAGO: APLICACIÓN ARTÍCULO 61 – LEY 2010/2019 : DECLARACION BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO: -----

Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019 de Diciembre 27, por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontanea sin responsabilidad alguna por parte del Notario. -----

ADVERTENCIA: La Notaria advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



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

-----ACEPTACION-----

Presente LA PARTE COMPRADORA, CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ, manifestó(aron): Que acepta(n) la presente escritura, la venta que ella contiene a su favor, que ha(n) pagado el precio convenido y que tiene(n) recibido el inmueble a su satisfacción.-----

APLICACIÓN LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 de 2003: A LA PARTE COMPRADORA, el Suscrito Notario indagó al señor CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ, sobre lo dispuesto en la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003 y bajo gravedad de juramento manifestó (aron) Ser de las condiciones civiles antes mencionadas y expresó (aron) que el Derecho de cuota del inmueble que adquiere(n) NO LO DESTINARÁ PARA VIVIENDA DE SU FAMILIA y en tal sentido NO LO AFECTA(N) A VIVIENDA FAMILIAR.-----

Insertos: Se protocoliza Paz y Salvo de Impuesto Predial.-----

DEPARTAMENTO DE SANTANDER.-----

MUNICIPIO DE GALAN ----- FECHA DE EXPIDICIÓN: 28/01/2021 -----

NIT: 00890206722-4 -----

Valido para: ESCRITURA EXENTA DE IMPUESTO DE VALORIZACION -----

OBSERVACIÓN: ---CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL -----

----- LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE GALAN -----

----- HACE CONSTAR-----

----- QUE LA FICHA CATASTRAL :00 00 0005 0125 000 -----

----- CON DIRECCION No : RINCONADA VDA HOYA NEGRA -----

----- AVALUO DE: 1.874.000 -----

----- PROPIETARIO: 13.516.177-----

----- NOMBRE: ANGARITA SUAREZ CARLOS EDUARDO-----

----- Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario -----



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

SUPERNOTARIADO: \$9.900.00

FONDO NOTARIADO \$9.900.00

RESOLUCION 01299 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020

I.V.A. \$24.371.00

LEY 6 DE 1992

RETENCION \$30.000.00

LEY 55 de 1985 ART. 40

De conformidad con el Decreto Reglamentario 2509 de 1985, Artículo 10 e instructivo administrativo número 01-26 de Junio 8 de 2002, se protocoliza CERTIFICADO DE RETENCION EN LA FUENTE DE FECHA: 28 DE ENERO DE 2021; CONTRIBUYENTE(S): EDINSON MANUEL GUTIERREZ CARRILLO, VALOR DE LA ENAJENACION: \$3.000.000.00; VALOR RETENIDO: \$30.000.00



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



República de Colombia



CONT. ESCR. No. 009 DE FECHA 28 DE ENERO DE 2021 ----- PAG. 5--

EL VENDEDOR,

Edinson Manuel Gutierrez Carrillo
EDINSON MANUEL GUTIERREZ CARRILLO
C.C. 77.163.174 Expedida en el Paso, Cesar



EL COMPRADOR,

Carlos Eduardo Angarita Suarez
CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ
C.C. 13.516.177 expedida en Zapatoca, Santander



LA NOTARIA (E),

Edit Yohana Vargas Quintero
EDIT YOHANA VARGAS QUINTERO





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

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
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A

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



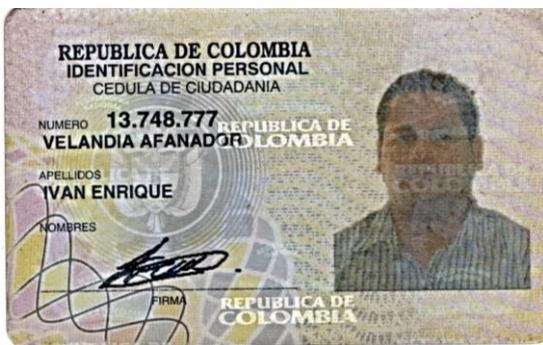
IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR
Perito Avaluador
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A

		<p>Experiencia (3 años): Perito -Auxiliar de la Justicia en la modalidad de Avaluador de Bienes muebles, Inmuebles urbanos, rurales, Semovientes, Maquinaria, Equipos Especiales. etc</p> <p>Número de dictámenes Aproximados más de 30.</p>
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 no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado.
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,	Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión



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

	deberá explicar la justificación de la variación.	
10	Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen	<input checked="" type="checkbox"/> Escritura Pública <input checked="" type="checkbox"/> estado de cuenta predial <input checked="" type="checkbox"/> folio de matricula <input checked="" type="checkbox"/> plano del lote <input checked="" type="checkbox"/> uso de suelo





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:

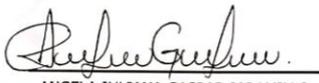
AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

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



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

RELACION DE AVALUOS PRESENTADOS

JUZGADO	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	EJECUTIVO		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
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
SRA, LUZ MARINA RUEDA CESPEDES C.C 28.134.411	PARTICULAR	PROPIETARIO CARLOS EDUARDO ANGARITA SUAREZ	VEREDA HOYA NEGRA MUNICIPIO DE GALÁN – SANTANDER



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



PIN de Validación: c0760b3a



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		
Alicance <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 09 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alicance <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 09 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alicance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 09 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alicance <ul style="list-style-type: none">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 09 Jul 2019	Regimen Régimen Académico



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



PIN de Validación: c0760b3a



	Fecha	Regimen
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil Alicance • 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.	09 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales Alicance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	09 Jul 2019	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales Alicance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	09 Jul 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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.



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



PIN de Validación: c0760b3a



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



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

c0760b3a

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 quince (15) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal