

MARITZA PEREZ HUERTAS
ABOGADA
UNIVERSIDAD LIBRE

Doctor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA
E. S. D.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
(42 folios)
SECRETARÍA
JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO
ARAUCA-ARAUCA
120919

REF. Proceso	: Ejecutivo HIPOTECARIO # 2017 - 0082 - 00
Demandante:	IDEAR
Demandado:	LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA Y OTRA.-
Asunto	: Entrega de AVALUO JUDICIAL. SIN PETICION.

MARITZA PÉREZ HUERTAS, Apoderada Judicial del actor en el proceso de la referencia, y atendiendo el estado actual del proceso, para los fines pertinentes me permito hacer entrega del original del avaluó comercial, logrado por mi mandante.

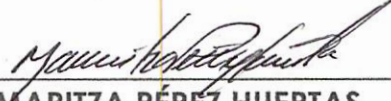
Se anexa el original del avaluó comercial realizado por la empresa inmobiliaria ARAUCA, de fecha 31.07.2019, por valor de \$ 603'580.000

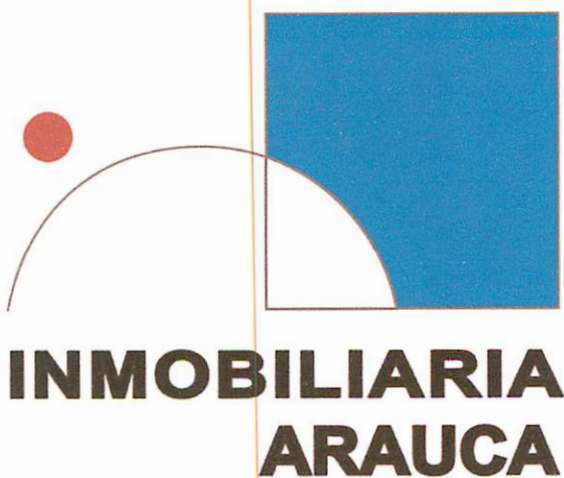
Anexo: 41 FOLIOS. El asunto es que ya solicite el certificado catastral al IGAC mediante Derecho de Petición pero mientras niegan la petición aprovecho y radico este para que el despacho vea que la parte si está gestionando el proceso.

SIN PETICION:

Por lo anterior, ruego a Usted obrar de conformidad.

Con altísima distinción.


MARITZA PÉREZ HUERTAS.
C. C. No 51.718.323 de Bogotá
T. P. No 48357 del C. S. de la J.



INMOBILIARIA ARAUCA

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

SOLICITANTE:

IDEAR - NIT N° 834.000.764-4
(DOC. MARITZA PÉREZ HUERTA)

DESTINATARIO DEL AVALÚO:

IDEAR - NIT N° 834.000.764-4
(DOC. MARITZA PÉREZ HUERTA)

PROPIETARIO:

LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA
C.C. N° 17.583.547.DE ARAUCA

DIRECCION:

CALLE 13 # 16 -25, BARRIO CRISTO REY
MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA
(SEGÚN CERTIFICADO MATRICULA INMOBILIARIA #410-61055)

JULIO 31 DEL 2019

ARAUCA-ARAUCA

Maritza Pérez Huertas
ABOGADA

RECIBIDO

14 AGO 2019

De:

Hora:

19:24 Am

Firma:

Marleny Bonni



**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado, el Valor Razonable y el Valor Residual del activo

NOTA: Los términos siguientes se usan, en este informe, con los significados que a continuación se especifican:

VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción" (NIV 1).

VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable se define como: "la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre" (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo)

VALOR RESIDUAL:

Se entiende por Valor Residual "la cantidad de dinero que una entidad espera obtener por un activo al final de su vida útil después de deducir los costos de la venta" (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo)

VIDA ÚTIL:

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA: Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		

**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

VIDA UTIL REMANENTE:

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

2

1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado, del inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		

**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

IDEAR - NIT N° 834.000.764-4

(DOC. MARITZA PÉREZ HUERTA)

1.2. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

IDEAR - NIT N° 834.000.764-4

(DOC. MARITZA PÉREZ HUERTA)

1.3. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

COMERCIAL

1.4. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

DESCRIPCION	USO
Para conocer el valor del activo debidamente actualizado	X
Para el cumplimiento de normativa / actualizar el activo cada 3 años	
Para preparación de estados financieros de la entidad solicitante	
Actualizar el valor del bien entregado en Leasing	
Para respaldar una garantía hipotecaria	
Para dirimir asuntos impositivos	
Para liquidación de sucesión	
Para liquidación de sociedad	
Para conocer el valor del activo con fines de dación en pago	
Para conocer el valor del activo con fines de participación en sociedad	

1.5. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

COMERCIAL

1.6. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA

Cedula de Ciudadanía N° 17.583.547

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Calle 13 # 16 -25 Barrio Cristo Rey (Según Matricula Inmobiliaria# 410-61055 y Escritura pública #2218 del 20 de Noviembre de 2007)

1.7.1. BARRIO:

Cristo Rey

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca -- Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

INMOBILIARIA ARAUCA

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

1.7.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Arauca

1.7.3. DEPARTAMENTO: Arauca

1.8. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO

LATITUD	7° 04' 47"
LONGITUD	-70° 45' 13"

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

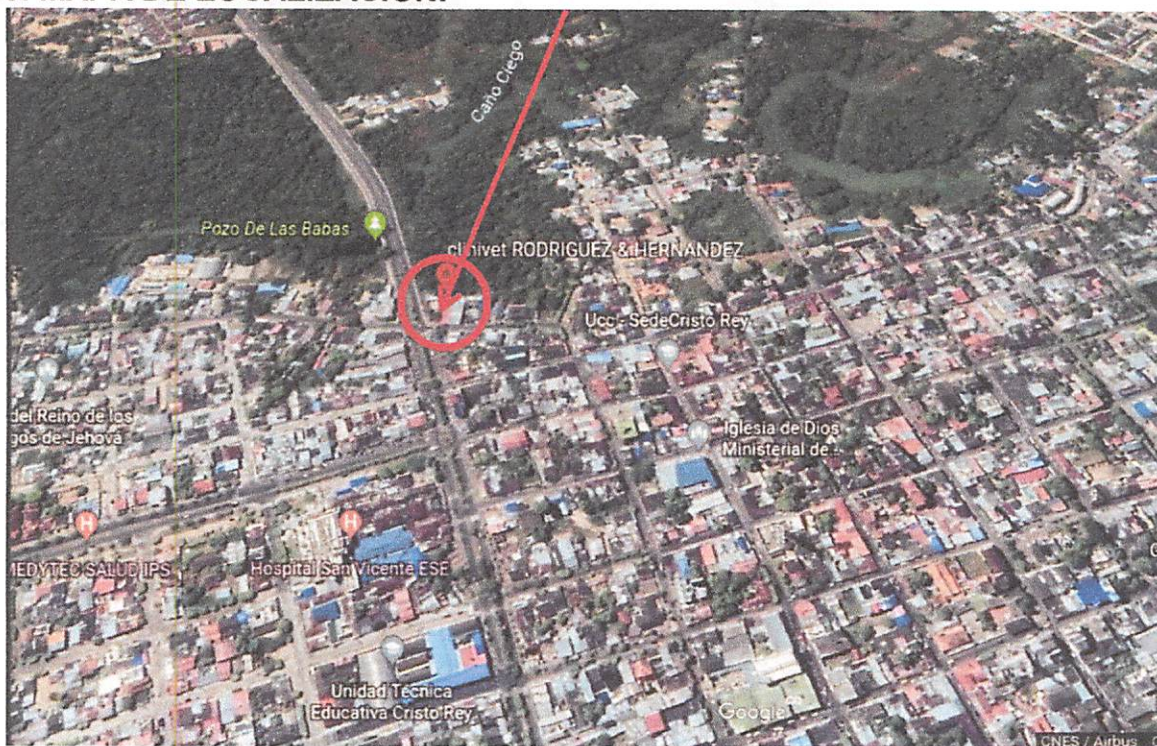
Norte: Barrios Córdoba y Unión

Sur: Humedal Las Babillas y Barrios San Carlos y Fundadores

Oriente: Barrios Meridiano 70 y Las Américas

Occidente: Barrio Santa Teresita

1.10. MAPA DE LOCALIZACION:



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487.

FECHA:
Julio 31 de 2019

**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

DESCRIPCION	Residencial	Comercial	Servicios	Dotacional	Industrial
USO DE LA ZONA		X			
USO PREDOMINANTE		X			
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES (Pisos)	1 a 3	3 a 5	5 a 7	7 a 10	>10
	X				

1.12. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

DESCRIPCION DETALLADA DE LA ZONA	Inmueble esquinero de forma irregular, ubicado sobre la calle 13 con Carrera 16 (Doble calzada Juan Fernando Farfan), sector comercial, dentro del perímetro del casco urbano de la cabecera municipal. Cuenta con una infraestructura vial completa pavimentada con los servicios públicos básicos completos y con rutas de transporte publico constante por la calle 13 y doble calzada Juan Fernando Farfán
---	--

1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
VÍA FRENTE AL PREDIO	Calle 13.	Pavimentada en buen estado.
VÍAS PRINCIPALES	Carrera 16 y Calle 15	Pavimentada en buen estado
VÍAS SECUNDARIAS	Carrera 17 y Calle 14	Pavimentada en buen estado

1.14. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Existente en el sector y prestado por la empresa prestadora de servicio público "EMSERPA ESP".

ENERGÍA: Existente en el sector y prestado por la empresa de servicio público "ENELAR ESP".

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR:	FECHA:
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	Julio 31 de 2019

ALUMBRADO PÚBLICO: Existente y funcionando.

RED TELEFONICA: Existente en el sector red de teléfonos celulares CLARO, TIGO, MOVISTAR.

1.15. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA:

VIAS DE CIRCULACION	FRECUENCIA	ESTADO
Carrera 16 doble calzada (Avenida Juan Farfán)	Cada 5 Minutos Diurna	Constante
Calle 13 y 14.	Cada 5 Minutos Diurna	Constante

1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Según la estratificación del municipio del barrio Cristo rey es estrato 3.

1.17. FECHA DE LA VISITA: 22 de Junio de 2019.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

*Escritura pública # 2218 de 20 de Noviembre de 2.007

*Matricula inmobiliaria 410-61055, Impreso el 10 de Noviembre del 2017

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA C.C. N° 17.583.547
ESCRITURA PÚBLICA #	2218 de 20 de NOVIEMBRE DE 2.007
NOTARIA	UNICA DEL CÍRCULO DE ARAUCA
MATRICULA INMOBILIARIA	410-61055

Nota 1: El informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT acuerdo 200.02.013., en el Municipio de Arauca, como instrumento de planificación, orienta, regula y promueve las actividades de los sectores públicos privados y comunitarios.

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
	Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es	

ARTÍCULO 9. SUELO URBANO.

El suelo urbano está conformado por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, que posibilitan su urbanización y edificación, así como las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas. El suelo urbano no es mayor al denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios, según concepto de la Empresa Municipal de Servicios Públicos EMSERPA, con fecha del 27 de octubre de 2014.

ARTÍCULO 72. ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO.

Los usos generales del suelo urbano, corresponden a la destinación de las diferentes actividades asignadas a esta clase de suelo por el PBOT y los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con la vocación y características de cada sector que permiten que se puedan desarrollar sobre el mismo.

1. TIPOS DE USO DEL SUELO

De acuerdo a sus características los usos del suelo urbano se clasifican en las siguientes categorías. Ver Mapa Urbano No. 2 (Usos del Suelo Urbano)

- a. Uso Residencial
- b. Uso Comercial
- c. Uso de Servicios
- d. Uso Institucional
- e. Uso Industrial

De con la Oficina de Planeación Municipal el predio se encuentra ubicada así:

Uso de suelo: Zona de Actividad Múltiple, Tratamiento: Eje Principal y no está en zona de riesgo

En el PBOT de 2015 se encuentran las siguientes definiciones para esta clasificación

- a. **Zonas de Actividad Múltiple.** Corresponde a las zonas donde se presenta mezcla de usos con predominio comercial, de servicios e institucional. Para la zona urbana de Arauca se identificaron cuatro zonas con estas características:

1. **Eje Principal.** Corresponde a todos los ejes estructurantes principales del área urbana, clasificados en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, como Urbana

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		

**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

municipal principal 1 y Urbano Regional, donde se propone que se consoliden actividades comerciales, de servicios e industriales de gran escala, tal como se viene presentando en la actualidad.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

CARACTERISTICAS	DESCRIPCION
TIPO DE SUELO	Arcilloso.
USO ACTUAL	Comercial
UBICACION	Urbano, en el Centro de la cabecera municipal.
FORMA GEOMETRICA	Irregular.
FRENTE	26,50 Metro aproximadamente (Medida según escrituras)
FONDO PROMEDIO	26.00 Metro aproximadamente (Medida según escrituras)
RELACION FRENTE - FONDO	1.01
TOPOGRAFIA DEL TERRENO	Plano.

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Por el Norte: con Calle 13 en extensión de 26,50 mts

Por el Sur: con Sucesión Hermanos Quenza en extensión de 26,50 mts

Por el Oriente: Con la Vía de Acceso a la ciudad Carrera 16 en extensión de 26,00mts.

Por el Occidente: Con José Danilo Rodríguez Quenza en extensión de 26.00 m

Fuente: Escrituras públicas N° 2.218 Del 20 de Noviembre del 2007

5.2. AREA DEL TERRENO:

AREA SEGÚN TITULO-ESCRITURAS N° 2218 DE 20 DE NOVIEMBRE DEL 2.007	689,40 M ² .
MATRICULA INMOBILIARIA N° 410-61055	559,00 M ² .
AREA SEGÚN CATASTRAL (IGAC)	554,00 M ² .
OBSERVACIONES	El área a valorar es de 559 M ² . La registrada en los títulos, certificado de matrícula Inmobiliaria, N°410-61055 Impreso el 10 de Noviembre del 2017.



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487.

FECHA:
Julio 31 de 2019

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE CONSTRUCCION	Comercial
USO ACTUAL	Comercial
VIDA UTIL	70 años.
EDAD APROXIMADA	12 años Aproximadamente.
VIDA REMANENTE	58 años.
NUMERO DE PISOS	2 piso.
NUMERO DE SOTANOS	No tiene.

**DESCRIPCION DETALLADA DE LA
CONSTRUCCION**

Inmueble de dos pisos construido sobre cimientos y estructura en ferroconcreto; la placa de entrepiso es en bloque con refuerzo, muros en bloque de cemento, frente en ladrillo con pañete y pintura vinilo; cubierta en teja acerolit con cielo raso en icopor, Piso en tableta de gres; carpintería de puertas y ventanas metálicas con vidrio, en cada piso se tienen seis habitaciones, con dos baños, donde funciona la cocina el piso es en cemento pulido, los baños están enchapados en cerámica aparatos sanitarios en porcelana tipo residencial. La zona verde tiene un quiosco al fondo.

ESTADO DE CONSERVACION	Buenos
ESTADO DE LOS MATERIALES	Buenos
ESTADO DE LOS ACABADOS	Buenos

6.1. DEPENDENCIAS:

PRIMER PISO	Inmueble compuesto por: Seis (6) habitaciones, dos con baño, en la primera funciona el baño mascotas el cual consta de mesón en granito y dos lavaplatos en acero inoxidable.
SEGUNDO PISO	Seis habitaciones, dos con baño donde funciona la clínica de mascotas y el laboratorio.
OTRAS CONSTRUCCIONES	Al fondo una construcción con columnas en madera con techo de zinc.

6.1.1. GARAJES:

PRIVADOS	USO EXCLUSIVO
1	1

COMUNALES	
UNIDADES	RELACION
0	0

6.2.1 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

X	X
---	---

6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Construcción	353.80 M ²
--------------	-----------------------

CIMENTACION	Ferroconcreto
ESTRUCTURA	Ferroconcreto
MUROS	Muros en bloque de cemento con estructura en concreto reforzado, pañetados, estucados y pintados.
CUBIERTA	Teja en acerolit y placa en concreto para el primer piso.
FACHADA	Muro en ladrillo a la vista, con puerta y portón metálico y reja en tubo por el costado de la calle 13, por la carrera 16 tiene cerramiento en muro con reja en tubo y un portón metálico
PISOS	Baldosa de gres en el primer y segundo piso, cemento en la zona de la cocina y en el quiosco.
CIELO RASO	En icopor
PUERTAS EXTERIOR	Carpintería Metálica
PUERTAS INTERIORES	Carpintería Metálica
VENTANERÍA	Carpintería metálica y vidrio
OTROS	No aplica.

6.2.2. ACABADOS DE BAÑOS

ENCHAPE DE MUROS	Cerámica tipo residencial
ENCHAPE DE PISOS	Cerámica tipo residencial
MESÓN-LAVAMANOS	No Tiene
MUEBLES	No tiene
SANITARIOS Y ACCESORIOS	Porcelana
DIVISIONES	No tiene

11

6.2.3 ACABADOS DE COCINA.

No Aplica.

6.2.4 INSTALACIONES ESPECIALES

INSTALACIONES ESPECIALES	No tiene.
--------------------------	-----------

6.3. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El predio cuenta con disponibilidad de todos los servicios públicos básicos como: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y red telefónica, existente y funcionando.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

En el Inmueble no se ven señas de inestabilidad del suelo, ni en el sector, no existe ninguna clase de riesgo de remoción, inundaciones etc.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no existe ninguna clase de problemas ambientales que afecten de manera negativa el predio objeto de valuación.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No existe ninguna clase de servidumbre, cesiones y afectaciones viales que afecten al inmueble objeto de este avalúo.

7.4. SEGURIDAD:

El orden público del municipio se encuentra estable.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En el momento no se percibe ninguna afectación en el sector.

8. ASPECTO ECONOMICO

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona no existen construcciones de viviendas nuevas por parte del estado; se realizan remodelaciones en construcciones dispersas para diferentes usos, con recursos de sus propietarios.

8.1.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

DESCRIPCION	SI	NO
La actividad edificadora de la zona es baja por cuanto está prácticamente consolidada		X
La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos	X	
La actividad edificadora de la zona es alta por cuanto está en proceso de consolidación urbanística		X
OBSERVACIONES	Se realizan remodelaciones en construcciones dispersas para diferentes usos.	

8.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

DESCRIPCION	SI	NO
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es mayor que la demanda		X
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es menor que la demanda		X
En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas	X	
OBSERVACIONES	En el sector existe un equilibrio.	

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

DESCRIPCION	
El desarrollo urbanístico de la zona es adecuado	SI
El vecindario inmediato y la zona en general están totalmente consolidados	SI
Las vías principales y locales están pavimentadas y en buen estado de conservación para el tránsito peatonal y vehicular	SI
La cobertura de los servicios públicos es completa	SI
La localización del inmueble dentro de la zona es buena	SI
La construcción es nueva o relativamente nueva y está en buen estado de conservación	SI
La topografía del terreno es plana o ligeramente plana y no reviste problemas de inestabilidad del suelo	SI
El predio reviste algún aspecto valorizante que pueda ser tenido en cuenta en su medición.	SI
OBSERVACIONES	La ubicación del predio es buena y la facilidad de comunicarse, al centro de la ciudad.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

DESCRIPCION	
El desarrollo urbanístico de la zona es incipiente	NO
El vecindario inmediato y la zona en general no están totalmente consolidados, corresponden a un área en proceso de renovación urbana o redesarrollo	NO
Las vías principales y locales están sin pavimentar y en regular estado de conservación para el tránsito peatonal y vehicular	NO
La localización del inmueble dentro de la zona es óptima	SI
La construcción se encuentra en regular estado de conservación	NO
La topografía del terreno es fuertemente inclinada, amenazando inestabilidad del suelo	NO
Se evidencia ninguna situación exógena o endógena que pueda poner en riesgo la valorización del inmueble.	NO
OBSERVACIONES	El inmueble está en un área estable y consolidada.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

DESCRIPCION	SI	NO
El uso que actualmente ostenta el inmueble corresponde al uso para lo cual fue construido	X	
El uso que actualmente ostenta el inmueble está permitido por la reglamentación urbanística vigente	X	
El uso que actualmente ostenta el inmueble corresponde a su mayor y mejor uso	X	
El mayor y mejor uso del predio se deriva de su destinación a un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad	X	
OBSERVACIONES	El inmueble responde al mayor y mejor uso.	

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Los factores que incidieron en este avalúo es: La ubicación del predio en el sector y la facilidad de llegar al centro.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

14

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

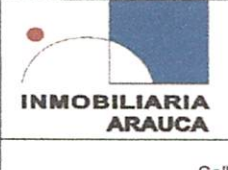
12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

12.1 METODO COMPARACION DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares ubicados en el sector y su zona de influencia, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficial, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta, con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.

Como apoyo al proceso valuatorio (y de acuerdo a lo sustentado en el Artículo 9 de la resolución N° 620) se realizaron encuestas a profesionales avaluadores. Esto con el

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

15

VALOR ASUMIDO ES EL PROMEDIO: \$700.000.00.

En cuanto al método del costo, se calculó el costo de reposición de la construcción y se le aplicaron deméritos por obsolescencia física y por ubicación, ajustando el resultado a los datos que en conjunto para el terreno y edificación arrojó la investigación de mercado.

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201. Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

14. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Area de construccion.	353,80	685.000,00	242.353.000,00
VALOR TOTAL			242.353.000,00

17

14. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

15. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

15.1. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

15.2. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

El método utilizado en este avalúo es el método de comparación de Mercado.

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA: Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

16.- VALOR RAZONABLE.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno (Según Matricula Inmobiliaria N° 410-61055).	559,00	700.000,00	391.300.000,00
Area de construccion.	353,80	600.000,00	212.280.000,00
VALOR TOTAL			603.580.000,00


ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

20.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		



INMOBILIARIA ARAUCA

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

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

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

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

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

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

21.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

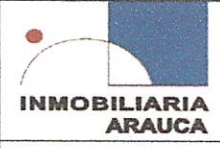
El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

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

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

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA: Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

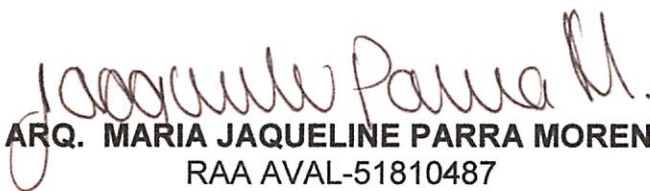
DECRETO 1420 DE 1998-(Julio 24)

Artículo 15°.- La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al Avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que Realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

FECHA DEL INFORME:

31 DE JULIO DE 2019


ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		



**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Fachada



Detalle del portón de acceso por Carrera 16



Vía de acceso calle13



Vista Carrera 13 hacia Avenida Juan Farfan



Vía de acceso carrera 16



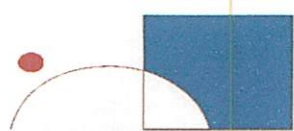
Vista Carrera 16, salida de Arauca



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487.

FECHA :
Julio 31 de 2019



**INMOBILIARIA
ARAUCA**

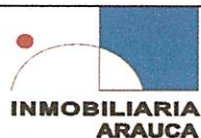
Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

99

REGISTRO FOTOGRAFICO.

	
Vista del primer piso y sus dependencias	
	
Vista del corredor primer piso	Alcoba primer piso
	
Zona de cocina y lavadero	Zona del comedor

22



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487.

FECHA :
Julio 31 de 2019

INMOBILIARIA ARAUCA

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Vista del corredor del segundo piso



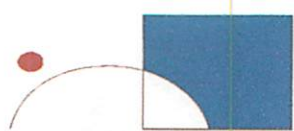
Contador energía eléctrica

Contador servicio de Acueducto



Baño del segundo piso

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		



**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

102

24

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Guardería mascotas



Zona de baño de mascotas



Vista de la escalera



Patio y vista del quiosco



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487.

FECHA :
Julio 31 de 2019

12.2 El Costo de Reposición Depreciado.

DESCRIPCION	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONSTRUCCION	353,80	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 685.000	\$84.350	\$600.650

16

13. VALOR DE MERCADO.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno (Según Matricula Inmobiliaria N° 410-61055).	559,00	700.000,00	391.300.000,00
Area de construccion.	353,80	600.000,00	212.280.000,00
VALOR TOTAL			603.580.000,00

**SON: SEISCIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE. (\$603.580.000,00).**


ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR.

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	Julio 31 de 2019

Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es



**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

25



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487.

FECHA :
Julio 31 de 2019



**INMOBILIARIA
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

104

26

CARNET REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

 INMOBILIARIA ARAUCA	AVALUADOR: Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Julio 31 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		



PIN de Validación: adda0a3e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51810487, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51810487.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA

Dirección: Calle 20 # 22 - 24, OF 201, 2 PISO.

Teléfono: 3142260464

Correo Electrónico: inmobiliariarauca@yahoo.es

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

Arquitecta - Universidad de la Salle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51810487.

El(la) señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: adda0a3e



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

PIN DE VALIDACIÓN

adda0a3e



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 un (01) días del mes de Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Nro Matricula: 410-61055

Pagina 1

Impreso el 10 de Noviembre de 2017 a las 04:24:41 p.m

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

CIRCULO REGISTRAL: 410 ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA
FECHA APERTURA: 25-01-2010 RADICACION: 2010-253 CON: ESCRITURA DE: 22-01-2010
CODIGO CATASTRAL: 01-02-0085-0004-000 COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 001 de fecha 05-01-2010 en NOTARIA de ARAUCA LOTE DOS (2) con area de 559 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

01.- LEY 137-1959- CONGRESO DE COLOMBIA BOGOTA; MODO DE ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES; DE: LA NACION A: MUNICIPIO DE ARAUCA. 02.- 26-06-1989 ESCRITURA 826 DEL 22-06-1989 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 350,000.00 DE: QUENZA DE RODRIGUEZ AMELIA, A: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14185.- 03.- 12-04-1988 ESCRITURA 268 DEL 11-04-1988 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 14,826.00 DE: MUNICIPIO DE ARAUCA, A: QUENZA DE RODRIGUEZ AMELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14185.--

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 13 # 16 - 25 BARRIO CRISTO REY

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

14185

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 22-11-2007 Radicacion: 2007-6857

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2218 del: 20-11-2007 NOTARIA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ULTIMA PARTE (GRAVAMEN)

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

DE: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO

17583547 X

A: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR

8340007644

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 22-01-2010 Radicacion: 2010-253

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 001 del: 05-01-2010 NOTARIA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0915-DESENGLOBE (OTRO)

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

A: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO

17583547 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-01-2010 Radicacion: 2010-253

VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 001 del: 05-01-2010 NOTARIA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EL LOTE UNO)

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR

8340007644

A: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO

17583547 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 27-12-2010 Radicacion: 2010-6590

VALOR ACTO: \$

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

Nro Matricula: 410-61055

Página 2

Impreso el 10 de Noviembre de 2017 a las 04:24:41 p.m

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

Documento: ESCRITURA 1924 del: 24-12-2010 NOTARIA UNICA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA (GRAVAMEN)

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

DE: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO 17583547 X

A: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - 8340007644

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 25-10-2017 Radicacion: 2017-6260 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 8377 del: 19-10-2017 JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RDO. 2012-00082-00 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: ALFONSO PARADA JUAN HARVEY 17582712

A: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO 17583547 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 08-11-2017 Radicacion: 2017-6505 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1581 del: 26-09-2017 JUZGADO CIVIL DE CIRCUITO de ARAUCA

Se cancela la anotacion No. 5,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: ALFONSO PARADA JUAN HARVEY 17582712

A: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO 17583547 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 08-11-2017 Radicacion: 2017-6505 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1581 del: 26-09-2017 JUZGADO CIVIL DE CIRCUITO de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - 8340007644

A: RODRIGUEZ QUENZA LUIS ERNESTO 17583547 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SECRETARIA DE NOTARÍADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA REPUBLICA



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

Nro Matricula: 410-61055

Pagina 3

Impreso el 10 de Noviembre de 2017 a las 04:24:41 p.m

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

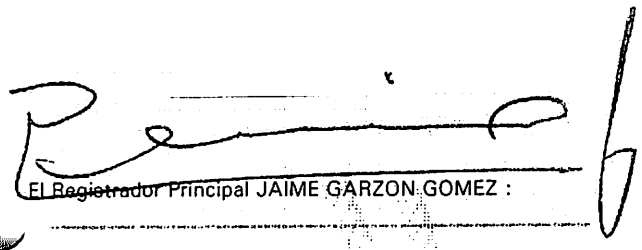
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

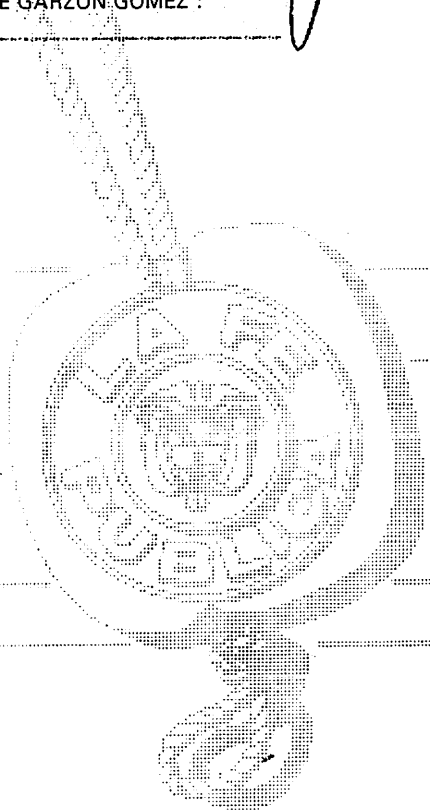
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJERO4 Impreso por:REPARTO3

TURNO: 2017-36942 FECHA: 08-11-2017


El Registrador Principal JAIME GARZON GOMEZ :



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



ESCRITURA NÚMERO: DOS MIL DOSCIENTO
DIECIOCHO (2.218)-----

FECHA: NOVIEMBRE 20 DE 2007-----

CLASE DE ACTO O CONTRATO:
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA
DE PRIMER GRADO Y CUANTIA

INDETERMINADA.....

HIPOTECANTE: LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA, C.C.
17.583.547 DE ARAUCA-ARAUCA.....

ACREEDOR: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA
"IDEAR" NIT. 834.000.764-4 REPRESENTADO POR MARIA
TERESA CAROPRESSE GUADASMO C.C. 24.242.833 DE
ARAUCA-ARAUCA.....

DIRECCION: CALLE 13 No 16-25 BARRIO CRISTO REY DEL
MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA.....

MATRICULA INMOBILIARIA No: 410-14185 DE LA OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA.....

FICHA CATASTRAL No: 01 02 0085 0004 000.....

EN LA CIUDAD DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA,
REPÚBLICA DE COLOMBIA, DONDE ESTA UBICADA LA
NOTARIA UNICA, A CARGO DEL ABOGADO ORLANDO
CASTELLANOS POVEDA, EN ESTA FECHA SE OTORGO LA
ESCRITURA PÚBLICA QUE SE CONSIGNA EN LOS
SIGUIENTES TERMINOS.....

Comparecieron conminuta escrita LUIS ERNESTO RODRIGUEZ
QUENZA, varón, dijo ser mayor de edad, vecino de Arauca,
Departamento de Arauca, quien declara bajo la gravedad del
juramento que su estado civil es soltero (a), sin unión libre y sin
unión marital de hecho vigente, quien se identificó con la cédula de
ciudadanía número 17.583.547 expedida en Arauca-Arauca, persona
hábil para contratar obrando en su propio nombre y que en adelante

se denominará LA PARTE HIPOTECANTE y MARIA TERESA CAROPRESSE GUADASMO, mayor de edad, vecina de esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.242.833 expedida en Arauca, en su condición de Gerente del INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR, nombrada mediante Decreto número 003 del 2 de Enero del 2.004, debidamente posesionada ante el Gobernador del Departamento de Arauca tal como consta en el acta de posesión adjunta de fecha 7 de enero del 2004, y quién en adelante se denominará EL ACREEDOR HIPOTECARIO, manifestaron:

PRIMERO: LA PARTE HIPOTECANTE, para seguridad de todas las sumas adeudadas o que llegare a deber al ACREEDOR HIPOTECARIO en razón de los préstamos que este le ha otorgado y de las demás obligaciones adquiridas en el pagaré o pagarés otorgados en desarrollo del préstamo o préstamos otorgados a ella, constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y CUANTIA INDETERMINADA a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, sobre el siguiente inmueble de su propiedad: LA PARTE RESTANTE de un predio urbano y las mejoras sobre él construidas, ubicado en la Calle 13 No.16-25, Barrio Cristo Rey, Municipio de Arauca, Departamento de Arauca, con ficha catastral número 01 02 0085 0004 000, matrícula inmobiliaria número 410-14185 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Arauca, con una extensión superficial aproximada de SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON CUARENTA CENTIMETROS CUADRADOS (689.40 M2) alinderado de la siguiente manera: POR EL NORTE: Con la CALLE 13, en extensión de veintiséis metros con cincuenta centímetros (26.50mts); POR EL SUR : Con SUCESION HERMANOS QUENZA, en extensión de veintiséis metros con cincuenta centímetros (26.50 mts); POR EL ORIENTE: Con la VIA DE ACCESO A la ciudad, CARRERA 16, en extensión de veintiséis



AA

60261093

109

(26) metros; POR EL OCCIDENTE, con JOSE DANILO RODRIGUEZ QUENZA en extensión de veintiséis (26) metros y encierra. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 410-14185 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Arauca.

SEGUNDA: TRADICIÓN: LA PARTE HIPOTECANTE obtuvo el derecho de dominio y posesión derivada de la Compraventa que le hizo en mayor extensión a AMELIA QUENZA DE RODRIGUEZ, tal como consta en la escritura pública número 826 de fecha 22 de junio de 1.989 otorgada en la Notaría Unica del círculo de Arauca y que fue registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Arauca, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 410-14185.

TERCERA. LA PARTE HIPOTECANTE garantiza: que el inmueble que se hipoteca lo posee real, material, quieta pacifica y regularmente y también garantiza que es de su exclusiva y plena propiedad que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, que su dominio se encuentra completamente libre de desmembración o arrendamiento por escritura pública y libre de cualquier condición susceptible de desmembrarlo o resolverlo. Además, que está libre de cualquier tipo de gravámenes o condiciones resolutorias de dominio, embargos, censo, patrimonio familiar, uso, usufructo, habitación y litigios pendientes, obligándose LA PARTE HIPOTECANTE a entregar al ACREEDOR, el folio de matrícula inmobiliaria o certificado de tradición y libertad del inmueble, donde conste lo anterior y además la inscripción del gravamen constituido mediante esta escritura, expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos, sin errores que afecten su validez y la primera copia de este instrumento debidamente registrado con la manifestación del Notario sobre su mérito ejecutivo a favor del ACREEDOR.

CUARTA: Que el gravamen hipotecario comprende, no solo el inmueble descrito y alinderado en el presente instrumento, sino también todas las edificaciones que actualmente existen en el mencionado inmueble y las que se constituyan en el futuro, junto con cualesquiera bienes que de acuerdo con el artículo 658 del Código Civil se consideran inmuebles por destinación extendiéndose a los cánones devengados por arrendamiento y a la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes de acuerdo con el artículo 2446 del Código Civil.

QUINTA: Que las obligaciones garantizadas con esta hipoteca pueden haber sido adquiridas o creadas en el pasado o pueden serlo en el futuro a favor del ACREEDOR, por razón de los contratos de mutuo o por cualquier otra causa en que LA PARTE HIPOTECANTE quede obligado para con el ACREEDOR HIPOTECARIO por cualquier concepto, ya sea obrando exclusivamente en su propio nombre, con una u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos o de créditos de otro orden o cualquier otro género de obligaciones, ya no consten o estén incorporados en títulos valores o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, garantizados en cualquier otra forma, endosados, cedidos, aceptados, o firmados por LA PARTE HIPOTECANTE, en forma tal que ésta quede obligada ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan otorgado, girado, avalado, garantizado en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedido a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO directamente a su favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido al ACREEDOR. Así mismo manifiesta la PARTE HIPOTECANTE que el presente gravamen real tiene por objeto garantizarle al ACREEDOR toda clase de obligaciones que se causen y que en el futuro se causen por cualquier concepto durante el término de los



AA

60261031

110

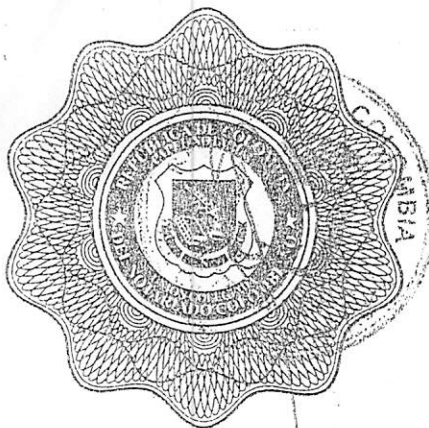
veinte (20) años siguientes a la fecha del presente instrumento, contraídas por LA PARTE HIPOTECANTE, a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, sin determinación alguna respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, gastos, honorarios de abogado y demás accesorios, ya sea que consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados o documentos oficiales de deuda o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles girados, endosados, aceptados, cedidos o firmados por LA PARTE HIPOTECANTE. Es entendido que los préstamos y obligaciones cuyo pago respalda y garantiza el presente gravamen hipotecario podrán costar o no en documentos separados y de fechas diferentes. PARAGRAFO. En razón de su característica de garantía hipotecaria abierta y cuantía indeterminada, EXCLUSIVAMENTE PARA LA LIQUIDACION Y EL PAGO DE LOS DERECHOS QUE CAUSE LA CONSTITUCION DEL GRAVAMEN Y RELATIVOS A GASTOS NOTARIALES Y DE INSCRIPCION EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA SE FIJA LA SUMA DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000.00) cifra que en todo caso no debe entenderse como limitativa del margen hipotecario que se repite es indeterminado. Sin perjuicio de lo anterior, la cuantía de la hipoteca, será del duplo de las obligaciones, sus intereses y accesorios en el evento de cobrarse mediante acción judicial, en concordancia con el artículo 2455 del Código Civil. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el hecho de prorrogarse, cambiarse, renovarse o reestructurarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de la misma.

SEXTA: LA PARTE HIPOTECANTE no podrá hacerse sustituir por

un tercero en la totalidad o parte de las obligaciones amparadas por este contrato, sin la autorización previa, expresa y escrita del ACREEDOR.

SEPTIMA. Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito, y adicionarse al presente instrumento mediante escritura pública y registrarse en la oficina de registro de instrumentos públicos de Arauca.

OCTAVA: EL ACREEDOR podrá dar por extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago total de cualquiera de las obligaciones contraídas por LA PARTE HIPOTECANTE y exigir ejecutivamente el pago completo e inmediato de lo adeudado junto con los intereses y gastos efectuados haciendo efectiva esta garantía en cualquiera de los siguientes casos: A) Cuando al Deudor de la obligación adquirida con el ACREEDOR, le sean embargados o secuestrados bienes dentro de cualquier proceso judicial. B) Ante la mora de TRES (3) MESES en el pago de las cuotas de capital e intereses pactados, para lo cual LA PARTE HIPOTECANTE renuncia a los requerimientos respectivos. C) Cuando exista demora injustificada a juicio del IDEAR para la constitución de las garantías que se otorgaran con anterioridad a la entrega de los recursos. D) Cuando no se de cumplimiento a los compromisos adquiridos con el ACREEDOR, en relación con la destinación del crédito. Además de las anteriores, también se hace efectiva la siguiente cláusula aceleratoria por las siguientes causas: 1) Si LA PARTE HIPOTECANTE incumpliere el pago de las primas de seguros de que trata la cláusula décima segunda del presente instrumento o incumpliere con la obligación de renovarlas y/o mantenerlas vigentes durante el tiempo que se mantenga el gravamen aquí constituido. 2) En caso de que LA PARTE HIPOTECANTE transfiera total o parcialmente el derecho de dominio o que constituya gravámenes adicionales sin consentimiento expreso y escrito del



ACREEDOR. 3) Si LA PARTE HIPOTECANTE dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas en esta escritura, en los pagarés, o en cualquier otro documento de deber que suscriba en favor del ACREEDOR. 4) Si alguno de los documentos o informaciones presentados por LA PARTE HIPOTECANTE, para la obtención de los préstamos, resultare falso o inexacto, o fuere incumplido por LA PARTE HIPOTECANTE. 5) Si las condiciones patrimoniales de LA PARTE HIPOTECANTE se alteran a juicio del ACREEDOR en forma tal que se haga difícil el incumplimiento de las obligaciones. 6) Si LA PARTE HIPOTECANTE es declarada en quiebra, concordato, liquidación forzosa administrativa o es intervenida en cualquier forma por las autoridades gubernamentales o judiciales. 7) Si LA PARTE HIPOTECANTE perdiere la titularidad o posesión inscrita del bien hipotecado por cualquiera de los tres medios previstos en el artículo 789 del Código Civil, o si perdiere la posesión del mismo y no ejerciere las acciones civiles o de policía, requeridas para conservarlas en el tiempo que para el efecto señalan las disposiciones legales pertinentes. 8) Si dicho inmueble fuere perseguido por un tercero o sufre desmejoras tales, que así desmejorados o depreciados no prestaren suficiente garantías a juicio del ACREEDOR. Tanto en el caso de persecución de un tercero como en el desmejoramiento o deprecio, EL ACREEDOR podrá optar por la subsistencia del préstamo y del plazo estipulado en el pagaré o en los respectivos documentos de deber, si se reemplazan las garantías a su entera satisfacción. PARAGRAFO. -Basta para los efectos de que trata la presente cláusula la declaración escrita del ACREEDOR en carta dirigida a LA PARTE HIPOTECANTE, o la solicitud a la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración

esta que LA PARTE HIPOTECANTE acepta como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento.

NOVENA: LA PARTE HIPOTECANTE, acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la Ley y sin necesidad de notificación o aceptación alguna, cualquier traspaso o cesión que EL ACREEDOR, haga de la presente garantía y de todos los créditos amparados por la misma.

DÉCIMA: Serán de cargo de LA PARTE HIPOTECANTE todos los gastos de cobro judicial de las deudas si a ello hubiera lugar, los del otorgamiento de esta escritura incluyendo el correspondiente impuesto de beneficencia, tesorería, registro y los de expedición de la primera copia de la escritura anotada y registrada con la certificación del Notario de su mérito ejecutivo para EL ACREEDOR, los del folio de matricula inmobiliaria (o certificado de tradición y libertad) del inmueble hipotecado en el contrato, debidamente complementado por un período de veinte (20) años y los relacionados con los honorarios por estudio de títulos, avalúos y los de la posterior cesión o cancelación del presente instrumento.

DÉCIMA PRIMERA: LA PARTE HIPOTECANTE y EL ACREEDOR actuando según lo establecido por el artículo 81 de Decreto 960 de 1.970, solicitan al Notario por esta escritura, que si en algún momento o por cualquier circunstancia la copia de este instrumento que presta mérito ejecutivo, se extraviara o destruyere, se sirva expedir una copia sustitutiva que preste el mismo mérito ejecutivo a favor del ACREEDOR. Con la reproducción de la nota de registro correspondiente, LA PARTE HIPOTECANTE confiere poder especial al representante del ACREEDOR para solicitar se sirva compulsar una copia sustitutiva de igual mérito.

DÉCIMA SEGUNDA. LA PARTE HIPOTECANTE se obliga de manera inmediata a obtener y presentar a satisfacción del ACREEDOR una póliza que asegure contra los riesgos de incendio y



terremoto, el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato, en la cual figuren como asegurados y beneficiados LA PARTE HIPOTECANTE y EL ACREEDOR.

Esta póliza deberá contratarse con una compañía legalmente autorizada para operar

en Colombia y el valor asegurado no podrá ser inferior al valor comercialmente del inmueble que aquí se hipoteca. PARAGRAFO PRIMERO: LA PARTE HIPOTECANTE cede a favor del ACREEDOR el importe o valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarles en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes si el valor reconocido por la compañía de seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. PARAGRAFO SEGUNDO: Si LA PARTE HIPOTECANTE no pagare oportunamente las primas de los seguros mencionados, dentro de los términos y condiciones estipuladas en las respectivas pólizas y demás documentos, podrá hacer pago de ellas EL ACREEDOR por cuenta de la PARTE HIPOTECANTE y ésta queda obligada a rembolsar al ACREEDOR las cantidades que por dichas causas haya erogado junto con los intereses moratorios de acuerdo a las tasas máximas legalmente permitidas, pudiendo EL ACREEDOR aplicar preferencialmente cualquier abono que de él reciba al pago de dichos seguros. Es entendido y así lo aceptan las partes que estas facultades y autorizaciones concedidas al ACREEDOR no lo comprometen ni responsabilizan en ningún caso, ya que por ser potestativas la citada entidad bien puede hacer uso o no de las mismas. PARAGRAFO TERCERO. Las certificaciones de pago de las primas de los seguros expedidas por la Compañía Aseguradora y la manifestación por parte del ACREEDOR de haber efectuado esos pagos por cuenta de la PARTE HIPOTECANTE sin que estas los

hubiere reembolsado, constituirán título ejecutivo suficiente para su cobro. PARAGRAFO CUARTO: El seguro con los amparos aquí detallados debe estar vigente durante todo el tiempo que el inmueble permanezca hipotecado a favor del ACREEDOR, igualmente se obliga a reajustar anualmente el valor asegurado según el valor comercial del inmueble.

DÉCIMA TERCERA. Advierten las partes que como este contrato se refiere a la constitución de una HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, ni la constitución de una hipoteca, ni la firma de este instrumento obligan al ACREEDOR a dar o entregar suma alguna de dinero a LA PARTE HIPOTECANTE o a cualquier otra persona, ahora o al perfeccionamiento de los contratos de mutuo, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes que constarán en documentos o títulos valores separados y que responderán únicamente a las posibilidades financieras y legales del ACREEDOR.

DÉCIMA CUARTA: Que en caso de acción judicial LA PARTE HIPOTECANTE, se adhiere al nombramiento de secuestre que haga EL ACREEDOR de acuerdo con lo establecido en el numeral 4o. del artículo 9o. el Código de Procedimiento Civil y renuncia al derecho establecido en el Artículo 520 del mismo Código

DÉCIMA QUINTA: LA PARTE HIPOTECANTE queda obligada a presentar anualmente a El ACREEDOR durante los primeros cuatro meses, fotocopias de los comprobantes que acrediten el pago del impuesto predial y complementarios de cada año, correspondiente al inmueble hipotecado mediante este instrumento público. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que el ACREEDOR o el cesionario de esta garantía declare de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados por la presente hipoteca en los mismos términos y efectos de los contemplados en las cláusula Séptima.



Presente EL ACREEDOR HIPOTECARIO
MARIA TERESA CAROPRESSE
GUADASMO en su condición de GERENTE
del INSTITUTO DE DESARROLLO DE
ARAUCA IDEAR, manifiesta que acepta la
hipoteca que por ésta escritura se le

constituye y las declaraciones que en ella consten a su favor, HASTA
AQUÍ LA MINUTA.....

INSERTOS: Se protocolizan con esta escritura los siguientes
documentos: Fotocopia de la cédula de él (la) compareciente. PAZ Y
SALVO Impuesto predial Unificado No 2007-002299, con ficha
catastral número 01 02 0085 0004 000, a nombre de LUIS
ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA, avalúo \$57.559.000.00, fecha de
expedición 29-10-2.007, fecha de vigencia-2007, dirección: Calle 13
No 16-25 Barrio Cristo rey, Área 684m2-170M2 Construidos,
Certificado catastral No 004786 de fecha 30 de Octubre de 2007,
Certificado de Valorización Departamental de fecha 09 de Noviembre
de 2007, Copia del Decreto de nombramiento No. 003 de enero 2 del
2004 y copia del Acta de posesión de la Doctora MARIA TERESA
CAROPRESSE GUADASMO y carta de aprobación del crédito por
valor de \$50.000.000.00 sobre este valor se cobran derechos
notariales.....

NOTA 1. El Notario les informa a los otorgantes:

Que únicamente responde de la regularidad formal de (los)
instrumentos (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las
Declaraciones de los interesados (Art. 9° Decreto 960 de 1970)
.....

NOTA 2. El (Los) compareciente (s) hace (n) constar que:

1.- Ha (n) verificado cuidadosamente su (s) nombre (s) y apellido (s),
estado (s) civil (es), el numero de su documento (s) de identificación,

y aprueba (n) esta escritura sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.....

2.- Las declaraciones consignadas en esta escritura corresponden a la verdad y en consecuencia asume (n) la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales...

3.- Conoce (n) la ley y sabe (n) que el notario responde de la regularidad formal de (los) instrumentos (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del (los) otorgante (s). Ni de la autenticidad del (los) documento (s) que forma (n) parte de este instrumento.....

EN CONSECUENCIA LA NOTARIA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL (LOS) OTORGANTE (S) Y DEL NOTARIO. EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS DE LA MANERA PREVISTA EN EL DECRETO 960 DE 1970.....

Además el Notario le advierte a EL (LA) (LOS) Compareciente (s), que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA) (LOS) Compareciente (s).....

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales, especialmente de las de su registro dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento de la presente hipoteca, lo aprobaron en todas sus partes y en testimonio de ello lo firman

AA 60261095



conmigo, el Notario que doy fe y por eso lo autorizo.....

CONSTANCIA: Este documento se extendió en las hojas de papel notarial número AA-60261089, 60261090, 60261091, 60261092,

60261093, 60261094 y 60261095. Derechos notariales Según Resolución No. 7880 del 28 de Diciembre de 2006 \$197.257.00----- Superintendencia \$3.175.00. Fondo Nacional de Notariado \$3.175.00 se cobra el 16% IVA \$38.265.00-----

Enmendados:



Luis Ernesto Rodríguez Quenza

LA PARTE HIPOTECANTE: LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA



Maria Teresa Caropresse Guadasmonte

EL ACREEDOR: MARIA TERESA CAROPRESSE GUADASMO, Gerente de IDEAR

Orlando Castellanos Poveda

NOTARIO: ORLANDO CASTELLANOS POVEDA

Matrícula 241000 AMBIOLEDO

Orlando

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, Notari
Unico del Circulo de Arauca, certifica Que la present
es fiel y exacta reproducci3n de su original, que se hall
en el protocolo de esta Notaria, bajo el n3mero
lugar que le corresponde y que se expid.

toy

para uso de

24 NOV 2007
mb 1010 114 110 111 112

LA PRESENTE ES PRIMERA COPIA Y PRESTA MERIT
EJECUTIVO A FAVOR DE SU ACREEDOR. DECRET
60 DE 1970 ARTICULO 80A DE COLOMBIA

[Handwritten signature]





110.06

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE INMUEBLE ORDENADO POR EL JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARAUCA - ARAUCA, EN COMISORIO No: 003 RADICADO.2018-00063-00, SIENDO DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO IDEAR. CONTRA: LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA.

En Arauca, a los once (11) días del mes de septiembre de dos mil dieciocho (2018), siendo la hora de las 8:30 de la mañana, día y hora señalada previamente, en el despacho de la inspección Municipal de policía de Arauca, la suscrita inspectora de Policía, en asocio de su secretaria da inicio a la diligencia de secuestro de inmueble, con matrícula inmobiliaria 410-61055, ordenado en el comisorio de la referencia y en concordancia al auto de fecha 18 de julio de 2018, emanado de esta despacho. Presta el acompañamiento el xxxx. Se hace presente el señor secuestre: PABLO ANTONIO SARMIENTO GUTIERREZ, quien se identifica con la cedula de ciudadanía numero: 1.191.998 expedida en Tame - Arauca, residente en: manzana c, casa 10, urbanización el villa maría, Celular No. 3113293378, a quien la señora Inspectora procede a darle posesión del cargo, de conformidad a lo preestablecido en los Arts. 389 del C.P.P. y 442 del C.P. por cuya gravedad del juramento prometió cumplir bien y fielmente con los deberes del cargo quedando de esta forma debidamente posesionado. También se presente la señora apoderada MARITZA PEREZ HUERTAS, quien presta los medios logísticos al despacho para el traslado al sitio donde a de continuar la diligencia. Conformado de esta forma el despacho ordena el traslado al sitio donde ha de llevarse a cabo la diligencia, en la calle 13 No, 16 - 25 Barrio Cristo Rey. Lugar que al llegar nos recibió una señorita, a quien se le interrogo si este inmueble es de propiedad de LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA, quien confirmo esta situación, quien en el mismo momento salió de una de las oficinas el señor LUIS ERNESTO y el despacho le solicito que nos atendiera pero dijo que fuéramos siguiendo que él iba saliendo y que ya venía, pero que nos iban a atender unos empleados. Acto seguido nos ubicamos en la parte inferior del inmueble, ubicándonos un sitio para continuar la diligencia. En este estado de la diligencia se presenta el señor: RAFAEL EDUARDO HERNANDEZ RODRIGUEZ, se identifica con cédula número 1.098.616.271 expedida en Bucaramanga, y manifestó: tengo en este inmueble un establecimiento de comercio denominado: CLINIVET, socio y propietario. La otra socia es mi hermana. Seguidamente el despacho en compañía del señor secuestre y apoderada proceden a identificar el inmueble por sus linderos y mejoras así: NORTE con: calle 13, en extensión de 26.50 metros; SUR con: Sucesión HERMANOS QUENZA, en extensión de 26.50 metros; ORIENTE con: vía de acceso a la carrera 16, en extensión de 26 metros; OCCIDENTE con: JOSE DANILO RODRIGUEZ QUENZA, en extensión de 26 metros y encierra para una area aproximada de 689.40 mts; El despacho deja constancia que áreas y linderos coinciden con los de la escritura 2.218 de fecha 20 de noviembre del 2007. Seguidamente se identifica el inmueble por sus mejoras así: se trata de un inmueble: que consta de un lote de terreno con una construcción de dos plantas. Se encuentra completamente encerrado sobre la calle 13 con cra 16, encerramiento en muro con columnas y rejas metálicas, existen dos portones corredizos uno por la calle 13 y otro por la carrera 16. Sobre el constado occidente y Sur está encerrado en reja de estadio y tubos metálicos y en la parte inferior en estivas de guadua, en el portón de la calle encontramos el acceso que da a un lote o patio de entrada, al fondo



encontramos una construcción con techo en laminas de zinc sobre cerchas metálicas, tiene un alero el palma sobre armazón de guadua, piso en cemento rustico en un ancho de 7.90 mts, y largo de 26 mts, al costado izquierdo del lote encontramos una barra en cemento con mesón en granito, tiene al interior tiene un mesón en granito que consta de dos lavaplatos en aluminio y una división inferior en buen estado, esta enchapado en cerámica de color azul en 40 cms del mesón hacia arriba. Al costado occidental en la primera planta encontramos seis habitaciones, corredor en cerámica a lo largo de las habitaciones, cuatro de ellas con baño con baño privado enchapados a una altura de 2 metros aproximadamente con sus respectivos accesorios. El techo es en plancha fundida sobre columnas en concreto. Cada habitación cuenta con puerta reja metálica ventanas con vidrios y rejas, así mismo encontramos un cuarto donde funciona cocina y lavadero. La cocina cuenta con mesón en cemento enchapado y lavaplatos en aluminio, por el costado oriente. sur encerrado en estanques en guafilla. También hay dos baños enchapados solo con sanitario y puerta metálica. Unas escaleras que conducen al segundo piso en el cual encontramos reja metálica que da acceso al hall de habitaciones, tiene media pared en cemento y pañetada y pitada, con 6 habitaciones dos de ellas con baño privado enchapado y sus respectivos accesorios, cada habitación cuenta con puerta metálica ventana vidrios y rejas, el techo es en acerolit sobre armazón metálico y cierro raso en icopor. E inmueble está construido en los siguientes materiales. Pisos en cerámica, muros pañetados y pintados. el inmueble en general se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación, y cuenta con los servicios públicos básicos, los cuales se encuentran al día, de energía existen tres medidores, los cuales según recibos que se ponen de presente están al día y de emserpa un solo medidor y según recibo también esta al día, según quien atiende la diligencia. habiéndose identificado el inmueble plenamente por linderos y mejoras, se le concede el uso de la palabra a la doctora: MARITZA PEREZ HUERTAS, tova vez que no existe duda por parte del despacho que el inmueble objeto de la diligencia es el mismo donde nos encontramos, solicito al despacho se declare legalmente secuestrado y perfeccionando la medida cautelar sobre el mismo, y se haga entrega al señor secuestre, designado por su despacho, haciéndole las advertencias de rigor: El despacho no habiendo oposición que resolver **declara legalmente** secuestrado el inmueble que se acaba de identificar por sus linderos, área y mejoras, procede a hacer entrega del mismo al señor Secuestre quien estando presente manifiesta: Recibo el inmueble que se acaba de identificar por sus linderos y mejoras en forma real y material que se acaba de describir por sus linderos y mejoras, en las condiciones antes anotadas y procedo a administrarlo conforme los parámetros de ley. El despacho le fija como honorario al señor secuestre la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE \$ 250.000.00 pesos los que serán cancelados por fuera de esta diligencia, por la parte actora con cargo a la obligación. No siendo otro el objeto de la presente se firma por los que en ella intervinieron.

MARIA CLEMENCIA ABRIL CASTILLO
Inspectora

Apoderada: MARITZA PÉREZ HUERTAS



CONTINUACIÓN FIRMAS:

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE INMUEBLE ORDENADO POR EL JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARAUCA - ARAUCA, EN COMISORIO No: 003 RADICADO.2018-00063-00, SIENDO DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO IDEAR. CONTRA: LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA.

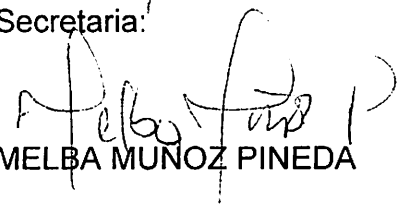
Quien atendió la Diligencia:


RAFAEL EDUARDO HERNANDZ RODRIGUEZ

Secuestre:


PABLO ANTONIO SARMIENTO G

Secretaria:


MELBA MUÑOZ PINEDA

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No 2017 - 00082 Solicitud de tramite AVALUO
JUDICIAL

297

Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>

Mié 27/07/2022 4:31 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (959 KB)

pdf343.pdf; CertificadoPuntual - 2022-07-27T142728.387.pdf; Yahoo Mail - RE_ 2017-00082-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO.pdf;

Buen día Dr. **JAIME**
Juez

Anexo encontrará los siguientes documentos.

IDEAR vs. LUIS ERNESTO RODRIGUEZ Q.

1. Memorial solicitando tramite de avaluó
2. certificado catastral año 2022
3. prueba del recibido del certificado IGAC

Sin otro particular.

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada parte actora

Doctor
JUEZ UNICO CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD DE ARAUCA
E. S. D.

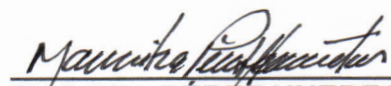
Proceso :	Ejecutivo HIPOTECARIO # 2017 – 00082 - 00
Demandante:	IDEAR.
Demandado:	LUIS ERNESTO RODRIGUEZ Q.
Asunto :	Solicitud de AVALUO JUDICIAL.

MARITZA PÉREZ HUERTAS, Apoderada Judicial del actor en el proceso de la referencia, y atendiendo el estado actual del proceso, solicito se proceda por parte del despacho a ORDENAR el tramite del avalúo judicial del predio embargado y legalmente secuestrado.

- ✚ *Para tal fin anexo el certificado catastral del predio del año 2022. Un folio.*
- ✚ *Se recuerda que el avalúo comercial fue entregado al Juzgado en físico el 12 de septiembre del 2019.*

Por lo anterior, ruego a Usted obrar de conformidad.

Con altísima distinción.


MARITZA PÉREZ HUERTAS.
C. C. No 51.718.323
T. P. No 48357 del C. S. de la J.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.:
FECHA:

2258-440130-77620-0
6/4/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 17583547 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 81-ARAUCA
MUNICIPIO: 1-ARAUCA
NÚMERO PREDIAL: 01-02-00-00-0085-0004-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-02-0085-0004-000
DIRECCIÓN: C 13 16 25 LT 2 BR CRISTO REY
MATRÍCULA: 410-61055
ÁREA TERRENO: 0 Ha 554.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 170.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 80,979,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	17583547
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **TRAMITE PERSONAL CON LA RESOLUCION 412 DE 2019.**

NOTA:

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

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paima, Pandi, Paratebuena, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

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

RE: 2017-00082-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO

300

De: yopal (yopal@igac.gov.co)

Para: perezmaritza43@yahoo.es

Fecha: miércoles, 27 de julio de 2022, 14:29 GMT-5



COMUNICACIÓN OFICIAL

El presente mensaje contiene documentos emitidos desde el despacho del
Director Territorial Casanare del IGAC

ADJUNTOS ENCONTRARÁ LOS DOCUMENTOS

2606DTCAS/
Yopal,

Respetuoso saludo,
Gentilmente remitimos para su conocimiento y demás fines pertinentes.

Una vez validado su pago, adjunto al presente estamos enviando los siguientes documentos:

1

**--CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL
- DOCUMENTO EQU. FACTURA**

Estamos para servirle.

Agradeciendo el acuse de recibo.

Atentamente,

Dirección Territorial Casanare IGAC (Casanare y Arauca)

NUEVA SEDE IGAC CASANARE Y ARAUCA
Cra.22 No. 8-64 Oficina 102 Edificio Royals Company - El Yopal, Casanare - Colombia

© 2021 Instituto Geográfico Agustín Codazzi-
IGAC.

yopal@igac.gov.co

¡Estamos para servirle!.

Atentamente,

Correo Yopal

*Servicio al ciudadano
Territorial Casanare (Casanare y Arauca)*

Carrera 22 No. 8-64 Oficina 102 Edificio Royals Company, El Yopal, Casanare
Tel. (1)3694000 Ext. 91320



De: Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>
Enviado: martes, 26 de julio de 2022 11:32 a. m.
Para: yopal <yopal@igac.gov.co>; Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Fw: 2017-00082-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO

Buen día Sres. **IGAC**

Con el debido respeto me permito arrimar la prueba del pago de las expensas necesarias para lograr de ustedes la expedición del certificado catastral del predio relacionado en este correo.

PETICION.

Por favor una vez lo anterior, sírvase ordenar a quien corresponda sea enviado el respectivo certificado catastral a nombre de LUIS ERNESTO RODRIGUEZ QUENZA.

Anexo:

Prueba del pago de expensas. 07 de abril del 2022 del Banco Agrario.

Sin otro particular.

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada Externa

----- Mensaje reenviado -----

De: Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>
Para: NEYLA.PEDROZO@YAHOO.COM.CO <neyla.pedrozo@yahoo.com.co>; LIBIA MARLENI BONNA MANCILLA <libia_marleni-25@hotmail.com>
Enviado: jueves, 7 de abril de 2022, 07:10:03 GMT-5
Asunto: Fw: 2017-00082-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO

----- Mensaje reenviado -----

De: yopal <yopal@igac.gov.co>
Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>
Enviado: miércoles, 6 de abril de 2022, 16:59:32 GMT-5
Asunto: RE: 2017-00082-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO

Cordial saludo,

Ante su solicitud de contar con un CERTIFICADO CATASTRAL DE SU PREDIO, nos permitimos informarle que adjunto estamos enviando la ORDEN DE CONSIGNACIÓN

Para que se efectúe el pago en cualquiera de los bancos que a continuación relacionamos:

TITULAR: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

- Banco Davivienda cuenta corriente 011990017
- Banco Agrario: cuenta corriente 302300000478

NOTA: Si realiza el pago sin la orden enviada, el producto a entregar puede ocasionar un poco más de tiempo en la entrega ya que se requiere validar el pago ante sede central y tesorería.

Si el pago lo realiza directamente en Banco Davivienda con la orden enviada el producto automáticamente será validado y entregado.

El NIT del IGAC es 899.999.004-9

El pago puede ser presencial (consignación bancaria) o vía transferencia electrónica haciendo uso de la Sucursal virtual de su banco.

Una vez efectuado el pago, es necesario allegarnos el comprobante de pago (consignación o transferencia electrónica), para proceder a enviarle por correo

electrónico el certificado solicitado.

Sin otro particular, quedamos atentos.

¡Estamos para servirle!.

Atentamente,

Correo Yopal

Servicio al ciudadano

Territorial Casanare (Casanare y Arauca)

Carrera 22 No. 8-64 Oficina 102 Edificio Royals Company, El Yopal, Casanare

Tel. (1)3694000 Ext. 91320



De: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: jueves, 31 de marzo de 2022 5:39 p. m.

Para: yopal <yopal@igac.gov.co>

Cc: Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>

Asunto: 2017-00082-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO

Buenas tardes, con la presente me permito enviar el oficio JCCA-265, a fin de notificar lo dispuesto en el auto del 2 de marzo de 2022, proferido dentro del presente proceso No. 2017-00082-00, adelantado por el IDEAR contra LUIS ERNESTO RODRÍGUEZ QUENZA e INES AMELIA QUENZA DE RODRIGUEZ.

Nota: Cualquier pronunciamiento se deberá hacer al correo institucional de este juzgado, correo: j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cordialmente,

KELLY AYARITH RINCÓN JAIMES

SECRETARIA

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



CertificadoPuntual - 2022-07-27T142728.387.pdf
130.3kB