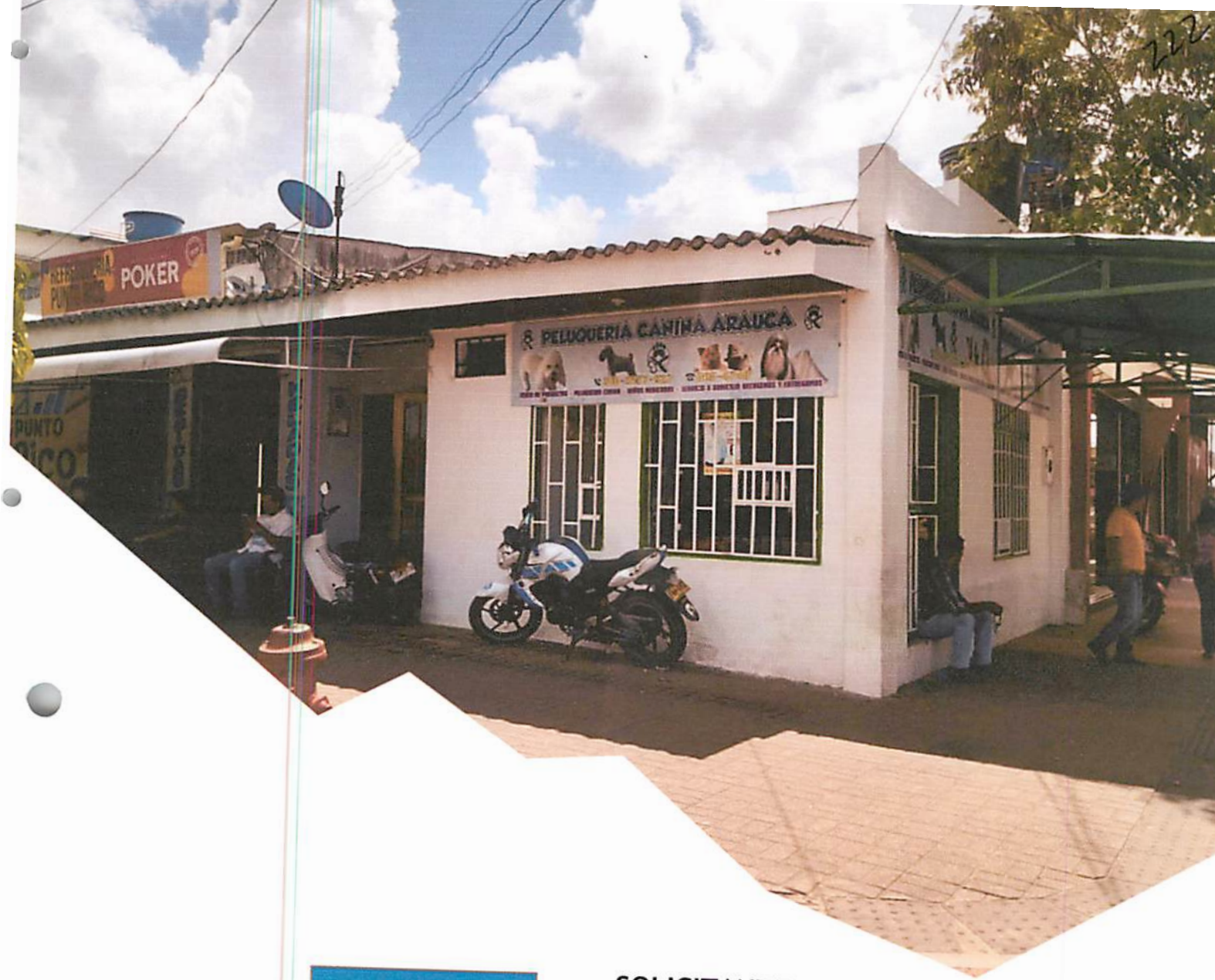


INMOBILIARIA ARAUCA

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

SOLICITANTE:
CARLOS ALBERTO GARCIA PARALES
C.C.N°80.851.904

DESTINATARIO:
CARLOS ALBERTO GARCIA PARALES
C.C.N°80.851.904

PROPIETARIO:
ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS
C.C. 24.243.498

DIRECCION:
CARRERA 16 # 14-40, BARRIO MERIDIANO 70 DEL MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA

NOVIEMBRE 14 DEL 2019

ARAUCA-ARAUCA

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 de 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).

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).

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.

225

3

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:
CARLOS ALBERTO GARCIA PARALES
C.C.N°.80.851.904

1.2. DESTINATARIO DEL AVALÚO:
CARLOS ALBERTO GARCIA PARALES
C.C.N°.80.851.904

1.3. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:
LOCAL-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:
ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS.
C.C. 24.243.498. DE ARAUCA.

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:
Carrera 16 # 14 -40 (Escrituras públicas #874 del 10 de Junio del 1997 y Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria N° 410-35989

226

1.7.1. BARRIO: *Meridiano 70*

1.7.2. MUNICIPIO / CIUDAD: *Arauca*

1.7.3. DEPARTAMENTO: *Arauca*

4

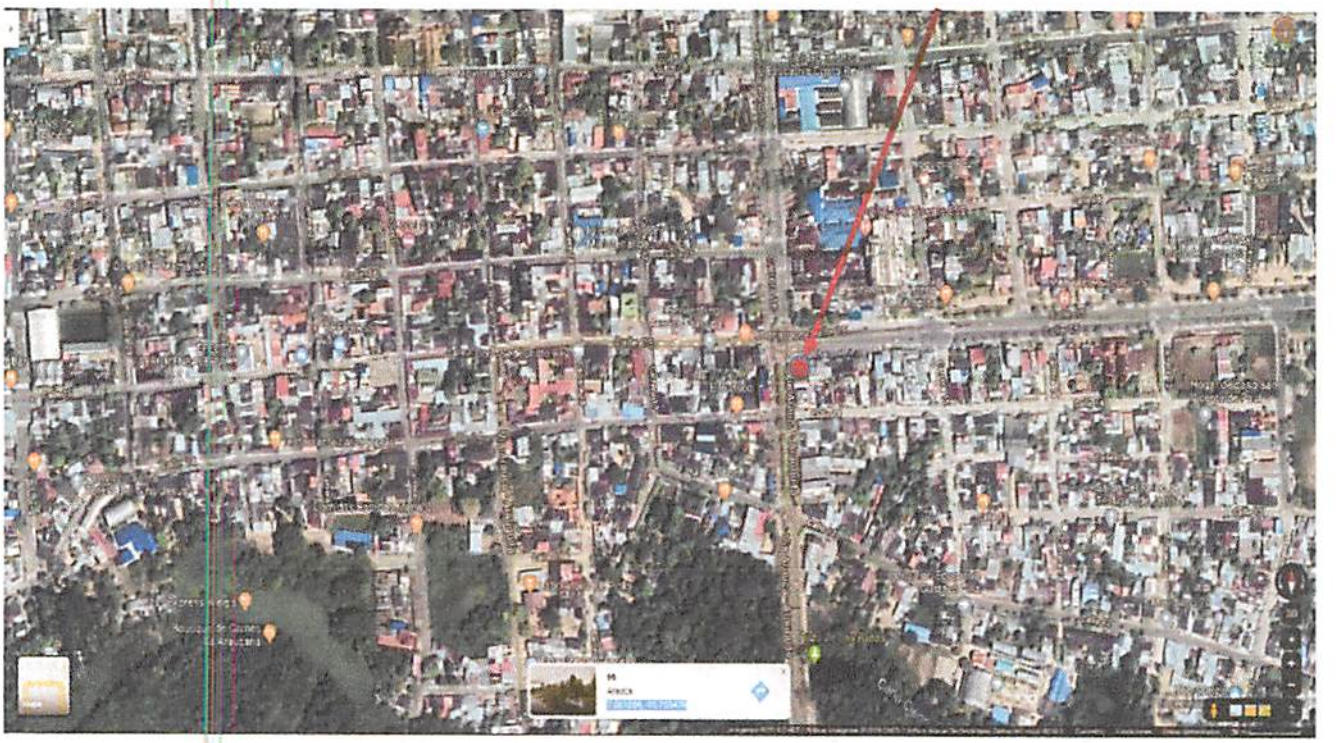
1.8. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO

LATITUD	7.081059
LONGITUD	-70.753478

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

Norte: *Barrio Cristo Rey*
Sur: *Urbanización santa Bárbara*
Oriente: *Barrio meridiano 70 y Urbanización Guayacán*
Occidente: *Barrio cristo Rey y Barrio Santa Teresita*

1.10. MAPA DE LOCALIZACION:



1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

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

1.12. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

DESCRIPCION DETALLADA DE LA ZONA	Inmueble esquinero de forma regular, ubicado sobre la carrera 16 y calle 15, zona clasificado con uso de suelo Actividad Múltiple Eje Principal, 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 15 avenida Avenida Juan Isidro Daboín y carrera 16 Avenida Rondón vías principales del sector.

1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
VÍA FRENTE AL PREDIO	Carrera 16 y Calle 15	Pavimentada en buen estado.
VÍAS PRINCIPALES	Calle 15, avenida Avenida Juan Isidro Daboín. Y Carrera 16 Avenida Rondon.	Pavimentada en buen estado
VÍAS SECUNDARIAS	Calle 14	Pavimentadas 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".*

8
228

ENERGÌA: *Existente en el sector y prestado por la empresa de servicio público "ENELAR ESP".*
ALUMBRADO PÙBLICO: *Existente y funcionando.*
RED TELEFONICA: *Existente en el sector red de teléfonos celulares CLARO, TIGO, MOVISTAR.*

6

1.15. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA:

VIAS DE CIRCULACION	FRECUENCIA	ESTADO
Calle 15, avenida Avenida Juan Isidro Daboín	Cada 5 Minutos Diurna	Constante
Carrera 16 avenida Rondón.	Cada 5 Minutos Diurna	Constante

1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Según la estratificación del barrio meridiano 70 del municipio Arauca es estrato 3.

1.17. FECHA DE LA VISITA:

8 de Noviembre de 2019.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

**Escritura pública N° 874 de 10 de Junio de 1.997*
**Matricula inmobiliaria N°410-35989, impreso del 15 de Septiembre del 2017.*
**Certificado uso del suelo TRD.110.04-103.19.678. Impreso el 05 de Noviembre del 2019.*

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	*Elsa Lourdes Acosta Arias C.C.N°.24.243.498.*
ESCRITURA PÚBLICA N°	*874. del 10 de Junio de 1.997*
NOTARIA	UNICA DEL CÍRCULO DE ARAUCA
MATRICULA INMOBILIARIA	*410-35989.*

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.

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.

ARTÍCULO72. 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

1. USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinadas como lugar de habitación y alojamiento permanente, definiendo como uso principal áreas específicas en vivienda, el uso residencial o de vivienda se puede presentar en las siguientes tipologías:

- **Tipo 1. Vivienda Unifamiliar (U):** Es la edificación constituida por una sola unidad cuyo uso es el de vivienda, con acceso directo desde la vía pública o desde el

230

exterior de la edificación. El servicio sanitario y la cocina pueden estar o no dentro de ella.

- **Tipo 2. Vivienda Bifamiliar (B):** Corresponde a edificaciones de uso residencial, constituidas por dos unidades de vivienda adosadas y localizadas en un mismo predio, ambas con acceso independiente desde la vía pública o el exterior.

- **Tipo 3. Vivienda Multifamiliar (M):** Corresponde a edificaciones de uso residencial, constituidas por tres o más unidades de vivienda con un acceso en común. Prevé áreas de servicios comunales dentro de la edificación.

- **Zona Residencial de Futuro Desarrollo.** Corresponde a aquellas áreas potencialmente urbanizables en suelo urbano y de expansión, donde se propone que el uso predominante sea el residencial.

  Para los suelos de expansión se establece que tengan una vocación residencial, razón por la cual el uso predominante debe ser vivienda, con la correspondiente proporción destinada para VIS/VIP definida en el artículo 70 del presente acuerdo. A partir de este parámetro, mediante la formulación y adopción de los planes parciales se definirá la proporción y localización de los diferentes usos y las condiciones específicas para su desarrollo.

TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN.

Con su aplicación se busca fortalecer y ordenar la estructura urbana actual en cuanto a trazado urbano, tipos de construcciones e intensidad de uso del suelo en coherencia con el espacio público. Este tratamiento se presenta en las siguientes modalidades, de acuerdo a la dinámica propia del sector:

c) Consolidación de VIS:

En sectores donde se han desarrollados proyectos de vivienda de interés social, el tratamiento de consolidación busca regular principalmente su uso para el cual fue creado este sector, se debe aplicar principalmente a sectores se los barrios el Porvenir, El Triunfo, Doce de Octubre, Pedro Nel Jiménez, El Paraíso, Villa María y el Bosque, de acuerdo a lo señalado en el respectivo mapa de tratamientos urbanísticos.

2. USO COMERCIAL.

Son los establecimientos destinados a la compra y venta al por mayor y al por menor de mercancías (bienes que van al mercado), nuevas y usadas y que no son sometidas a transformaciones en su naturaleza intrínseca durante las actividades inherentes a la comercialización, transporte, almacenaje, empaque, re-empaque, embalaje, etc., o en

231

aquellas a adecuar, exhibir, presentar o promocionar las mercancías objeto de la venta. El área comercial se clasifica en:

2.1. Comercio Tipo 1. (C-1) COMERCIO MINORISTA. Corresponde a aquellos establecimientos destinados a la compra y venta de productos al detal, para satisfacer las necesidades de consumo diario de la comunidad. Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto y son compatibles con la vivienda, por lo que pueden aparecer mezclados con ella. Al comercio Tipo 1, pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

COMERCIO TIPO 1 (C-1)		
CÓDIGO CIIU	**ACTIVIDAD**	**REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD**
471	**COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS.** De este grupo se permiten las siguientes actividades:	• **TIPO EDIFICACIÓN**. NO requieren edificación especializada • **ESTACIONAMIENTOS**. NO requieren plazas de parqueo Para vehículos • **CARGUE Y DESCARGUE**. NO requiere áreas de cargue y descargue pero éstas deben hacerse en los horarios estipulados por la Alcaldía. **OTRAS CONDICIONES** • En los establecimientos de comercio no se permite la venta de bebidas alcohólicas ni alimentos preparados para consumo en el mismo establecimiento. • Se deben desarrollar al interior del predio, conservando el espacio público libre de obstáculos y actividades.
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco.	
4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.	
472	**COMERCIO AL POR MENOR DE ALIMENTOS (VIVERES EN GENERAL) BEBIDAS Y TABACO, EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS.** De este grupo se permiten las siguientes actividades:	• **TIPO DE EDIFICACIÓN**. SI requieren edificación especializada • **ESTACIONAMIENTOS**. NO requieren plazas de parqueo para vehículos • **CARGUE Y DESCARGUE**. NO requiere áreas de cargue y descargue pero éste debe hacerse en los horarios estipulados por la Alcaldía. **OTRAS CONDICIONES** • En los establecimientos de comercio no se permite la venta de bebidas alcohólicas ni alimentos preparados para consumo en el mismo establecimiento. • Se deben desarrollar al interior del predio, conservando el espacio público libre de obstáculos y actividades.
4721	Comercio al por menor en establecimientos especializados de frutas y pulpa, nueces, legumbres, leguminosas frescas y secas (Arveja, frijol, garbanzo, entre otros), cereales, hortalizas, tubérculos y verduras en general, y demás productos agrícolas para el consumo, frescos y refrigerados.	
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados.	
4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados.	
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados.	
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios N.C.P., en establecimientos especializados. (Leche en polvo, miel natural, aceites, café azúcar, entre otros) Consultar código en DANE Rev. 4 A.C.CIIU. De las actividades económicas.	
477	**COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS PRODUCTOS EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS.** De este grupo se permiten las siguientes actividades:	
4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	

NOTA: El código de la actividad económica N.C.P significa "No clasificado previamente".

12
232

*Según certificado del uso de suelo de planeación municipal TRD.110.04 /103.19.678 DE 05/Nov/2019
Matricula inmobiliaria N° 410-35989, **ubicado en la Carrera 16 N° 14-40, Barrio Cristo Rey,** área urbana del municipio de Arauca, se encuentra clasificado con uso de suelo Actividad Múltiple Eje Principal Consolidación y categoría Consolidación urbanística.

10

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

CARACTERISTICAS	DESCRIPCION
TIPO DE SUELO	Arcilloso.
USO ACTUAL	Comercial
UBICACION	Urbano.
FORMA GEOMETRICA	Regular.
FRENTE	5,73 Metro aproximadamente
FONDO PROMEDIO	12,23 Metro aproximadamente
RELACION FRENTE - FONDO	0,46 Metro
TOPOGRAFIA DEL TERRENO	Plano.
FUENTE	874 de Junio 10 de 1997

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Por el Norte: Con la Calle 15 en extensión de 12,23mts; Por el Sur: Con Pablo Beltrán en extensión de 12,20 MTS: Por el Oriente: Nelson Elvinia Vegas en extensión de 5,73mts; Por el Occidente: Con la carrera 16, en extensión de 6,02 mts, y encierra.
Fuente de la escritura publicas # 874 del 10 de Junio del 1997.

5.2. AREA DEL TERRENO:

AREA SEGÚN TITULO	71,76 M^2.
AREA SEGÚN MATRICULA INMOBILIARIA 410-35989	71,76 M^2.
AREA SEGÚN IGAC	75,00 M^2.
OBSERVACIONES	Área de terreno a valorar es de 71,76M^2 la registrada en las escrituras públicas y certificado de matrícula inmobiliaria.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE CONSTRUCCION	Local-Comercial
USO ACTUAL	Comercial
VIDA UTIL	70 años.
EDAD APROXIMADA	22 años. Aproximadamente.

233

VIDA REMANENTE	48 años.
NUMERO DE PISOS	1
NUMERO DE SOTANOS	No tiene.

DESCRIPCION DETALLADA DE LA CONSTRUCCION	Inmueble construido sobre cimientos y estructura en ferroconcreto; muros en bloque con pañete, estuco pintura vinilo; cubierta en eternit, cielo raso en machimbre, piso en concreto con acabado en cerámica tipo residencial y tableta de gres para la bodega, carpintería de puerta interna con una división en madera en el (Local uno); puerta principal en carpintería metálica y portones Santamaría en (Local dos), baño con enchape en cerámica, aparatos sanitarios en porcelana tipo residencial.

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

11

6.1. DEPENDENCIAS:

PRIMER PISO	Inmueble compuesto por: Dos locales, Local uno con baño y local dos con bodega, baño y orinal.
SEGUNDO PISO	No aplica
OTROS PISOS	No aplica
OTRAS CONSTRUCCIONES	No aplica

6.1.1. GARAJES:

PRIVADOS	USO EXCLUSIVO
X	x

COMUNALES	
UNIDADES	RELACION
0	*0*

6.1.2. DEPOSITOS:

PRIVADOS	USO EXCLUSIVO
No aplica	No aplica

234

6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Construcción- Local 1.	*35,15 M²*
Construcción- Local 2.	*36,35 M²*
Total de construcción	*71,50 M²*

12

6.2.1 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

LOCAL UNO (1)

CIMENTACION	*Ferroconcreto*
ESTRUCTURA	*Ferroconcreto*
MUROS	*Bloque de arcilla con pañete, estuco, pintura/vinilo*
CUBIERTA	*En eternit*
FACHADA	*Muro en bloque de arcilla con pañete, estuco y pintura/vinilo y puerta en carpintería metálica.*
ESCALERA	*No aplica*
PISOS	*Cerámica tipo residencial*
CIELO RASO	*Cielo machimbre*
PUERTAS EXTERIOR	*Carpintería metálica y vidrio.*
PUERTAS INTERIORES	*Carpintería metálica*
VENTANERÍA	*Carpintería metálica*
OTROS	*No aplica.*

6.2.2. ACABADOS DE BAÑO LOCAL UNO (1)

ENCHAPE DE MUROS	*Cerámica tipo residencial*
ENCHAPE DE PISOS	*Cerámica tipo residencial*
MESÓN-LAVAMANOS	*Mesón no aplica /Lavamanos en porcelana*
MUEBLES	*No posee*
SANITARIOS Y ACCESORIOS	*Porcelana*
DIVISIONES	*No posee*
CIELO RASO	*En machimbre*
PUERTA	*Carpintería metálica*

LOCAL DOS (2)

CIMENTACION	*Ferroconcreto*
ESTRUCTURA	*Ferroconcreto*
MUROS	*Bloque de arcilla con pañete, estuco, pintura/vinilo*

235

13

CUBIERTA	*En eternit*
FACHADA	*Muro en bloque de arcilla con pañete, estuco y pintura/vinilo y dos portones Santamaría en carpintería metálica.*
ESCALERA	*No aplica*
PISOS	*Cerámica tipo residencial en regular estado.*
CIELO RASO	*Cielo machimbre*
PUERTAS EXTERIOR	*Dos portones Santamaría en Carpintería metálica*
PUERTAS INTERIORES	*Carpintería en metálica*
VENTANERÍA	*No aplica*
OTROS	*No aplica.*

6.2.3. ACABADOS DE BAÑO LOCAL DOS (2)

ENCHAPE DE MUROS	*Cerámica tipo residencial*
ENCHAPE DE PISOS	*Cerámica tipo residencial*
MESÓN-LAVAMANOS	*Mesón no aplica /Lavamanos en porcelana*
MUEBLES	*No posee*
SANITARIOS Y ACCESORIOS	*Porcelana*
DIVISIONES	*No posee*
CIELO RASO	*En machimbre en regular estado.*
PUERTA	*En madera entamboradas.*

6.2.4 ACABADOS DE COCINA
No aplica

6.2.5 INSTALACIONES ESPECIALES

INSTALACIONES ESPECIALES	No aplica.

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:

236

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.

14

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

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:
En la zona no existen construcciones de viviendas nuevas por parte del estado; se realizan remodelaciones en viviendas y locales comerciales particulares 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 de viviendas unifamiliares y locales comerciales.*		

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	X	

17
237

equilibradas			
OBSERVACIONES	*En el sector existe un equilibrio por su buena ubicación y su uso de actividad Múltiple Eje principal.*		

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 intercomunicarse 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.*

18
238

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. (Inmueble comercial)*	

16

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Los factores que incidieron en este avalúo es: El sector, la buena ubicación del predio en el sector y la facilidad de estar en un eje principal de la ciudad. La construcción del inmueble que presta servicio de local comercial.

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:

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

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 superficiaria, 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 fundamento en el hecho de la mediana oferta de este tipo de inmuebles en el mismo sector.

INMOBILIARIA ARAUCA
Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno Mº	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	BARRIO CRISTO REY	$ 150.000.000,00	CASA-LOTE OFERTA	160,00	95,00	$ 310.000,00	$ 29.450.000	$ 120.550.000,00	$ 753.437,50	1,00	1,00	1,00	$ 753.437,50
2	CLL 15 #15-75-81	$ 190.000.000,00	AVALUO COMERCIA-LOCAL	170,00	100,00	$ 580.000,00	$ 58.000.000	$ 132.000.000,00	$ 776.470,59	1,00	1,00	1,00	$ 776.470,59
3	CLL 13 # 16-25	$ 600.000.000,00	AVALUO COMERCIAL-LOCAL	550,00	300,00	$ 500.000,00	$ 150.000.000	$ 450.000.000,00	$ 818.181,82	1,00	1,00	1,00	$ 818.181,82
4	KRA 17# CLL 15	$ 150.000.000,00	LOTE- OFERTA-3213999896	150,00			$ -	$ 150.000.000,00	$ 1.000.000,00	1,00	1,00	0,85	$ 850.000,00

Promedio	$ 799.522,48
Desv.Standar	$ 43.016,92
Coef. De Variación	5,38%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR Mº	$ 800.000,00

TERRENO		71,76 Mº

VALOR ASUMIDO: *$800.000,00; El valor de terreno tiene un incremento del 20% por la ubicación del inmueble es esquinero; Quedando un valor de terreno de $960.000,00.*

COSTO DE REPOSICION

Para la aplicación de este método se clasificó la construcción de acuerdo con el tipo y estado actual, teniendo en cuenta la funcionalidad de sus espacios interiores.

Se estableció el valor de reposición para la construcción, tomando como base los costos de construcción de predios similares a esta.
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, previas consultas:

Valor de construcción –Local 1 $ 820.000,00
Valor de construcción –Local 2 $ 755.000,00

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 -LOCAL 1	35,15	22	70	31,43%	1,5	20,67%	$ 820.000	$169.518	$650.482
CONSTRUCCION -LOCAL 2	36,35	22	70	31,43%	2,5	27,05%	$ 755.000	$204.212	$550.788

19

Valor de construcción –Local 1 $ 650.000,00
Valor de construcción –Local 2 $ 550.000,00

13. VALOR DE MERCADO

CONCEPTO	*AREA M2*	*V. UNITARIO*	*V. TOTAL*
Área de Terreno -Matricula inmobiliaria # 410-35989	*71,76*	*960.000,00*	*68.889.600,00*
Area de construccion -Local 1	*35,15*	*650.000,00*	*22.847.500,00*
Area de construccion -Local 2	*36,35*	*550.000,00*	*19.992.500,00*
VALOR TOTAL			**111.729.600,00**

SON: CIENTO ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. ($111.729.600,00)

ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

22
242

14. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL	VIDA ACTUAL	DEPRECIACIÓN CLASE DE CONSERVACIÓN N. 2	VALOR ACTUAL M2 CONSTRUCCIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR MENOS DEPRECIACIÓN
CONSTRUCCIÓN LOCAL 1	70	22	20,67%	820.000	169.518	650.482
CONSTRUCCIÓN LOCAL 2	70	22	27,05%	755.000	204.212	550.788

15. 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.

16. 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

16.1. 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

16.2. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

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

17.- VALOR RAZONABLE

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno -Matricula inmobiliaria # 410-35989	71,76	960.000,00	68.889.600,00
Area de construccion -Local 1	35,15	650.000,00	22.847.500,00
Area de construccion -Local 2	36,35	550.000,00	19.992.500,00
VALOR TOTAL			**111.729.600,00**

ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

24
244

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.

22

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

19.- 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.

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.

INMOBILIARIA
ARAUCA
Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

DECRETO 1420 DE 1998-(Julio 24)
Artículo 15º*.- 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.

23

FECHA DEL INFORME: ***14 DE NOVIEMBRE DE 2019***

ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADO

INMOBILIARIA ARAUCA
Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

REGISTRO FOTOGRAFICO

Fachada

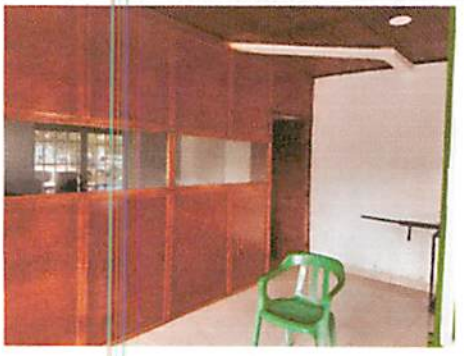
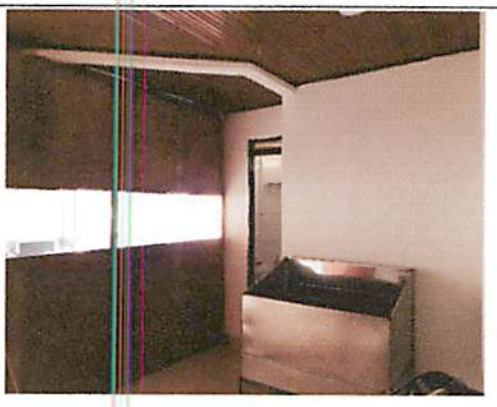
Vía de acceso calle 15 | ***Vía de acceso Carrera 16 Avenida Rondón***

Entorno

247

25

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LOCAL 1

Fachada	***Local***
	
Local	
	
Local	***Baño***

248

26

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LOCAL 2

Fachada

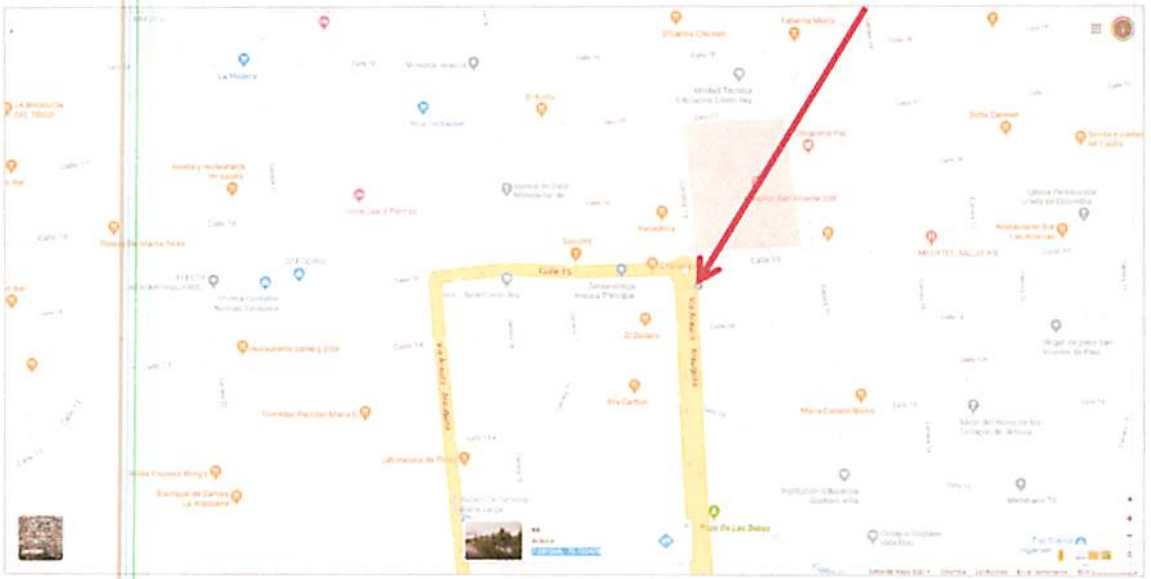
Local

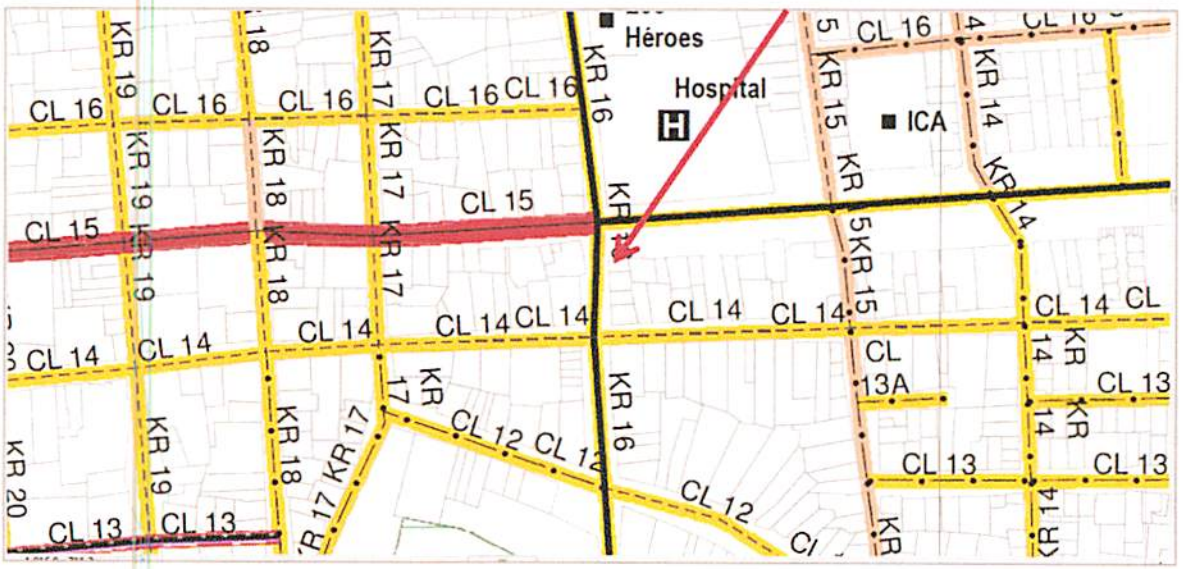
Bodega | ***Baño***

249

27

Localización





30

250

28

CONSULTA X IGAC

Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:

81001010200820028000

81-001-01-02-0082-0028-000

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar

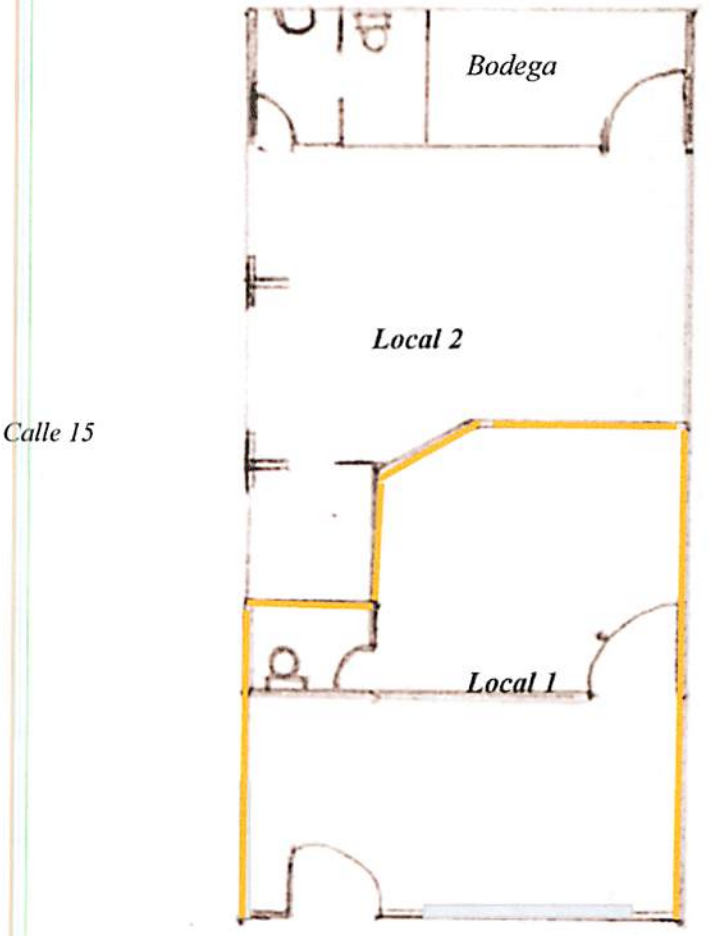
No se encontró información geográfica disponible

Departamento:	81 - Arauca
Municipio:	001 - Arauca
Código Predial Nacional:	810010102000000820028000000000
Código Predial:	81001010200820028000
Destino económico:	Lote Urbanizado No Construido O Edificado
Dirección:	K 16 14 40 BR MERIDIANO 70
Área de terreno:	75 m2
Área de construida:	0 m2
Cantidad de construcciones:	0

251

29

Croquis del Inmueble



INMOBILIARIA ARAUCA

Maria Jacqueline Parra Moreno
Arquitecta - Avaluadora

30

CARNET REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

33

253

PIN de Validación: ab520a3c

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: ab520a3c

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

ab520a3c

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 cinco (05) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

34

254

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Nro Matricula: 410-35989

Impreso el 15 de Septiembre de 2012 a las 08:51:43 a.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: 12-06-1997 RADICACION: 2-266 CON: ESCRITURA DE: 10-06-1997
CODIGO CATASTRAL: 810010102000000820028000000000 COD. CATASTRAL ANT: 81001010200820028000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE AREA: SETENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS CENTIMETROS (71.76 MTS 2) ESCRITURA PUBLICA NUMERO 874 DE 10-06-97 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

COMPLEMENTACION:
LEY 55 DE 1959 CONGRESO DE COLOMBIA BOGOTA MODO ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES DE LA NACION A MUNICIPIO DE ARAUCA

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 16 # 14-40 LOTE BARRIO MERIDIANO 70

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-06-1997 Radicacion: 2-266 VALOR ACTO: $ 308.565.00
Documento: ESCRITURA 874 del 10-06-1997 NOTARIA UNICA de ARAUCA
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ARAUCA
A: **ACOSTA ARIAS ELSA LOURDES** X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 17-06-1997 Radicacion: 2-334 VALOR ACTO: $
Documento: ESCRITURA 902 del 13-06-1997 NOTARIA UNICA de ARAUCA
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUANTIA ILIMITADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ACOSTA ARIAS ELSA LOURDES X
A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 15-02-2010 Radicacion: 2010-643 VALOR ACTO: $
Documento: ESCRITURA 0159 del 12-02-2010 NOTARIA de ARAUCA
Se cancela la anotacion No. 2
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO CAJA SOCIAL 8600073364
A: ACOSTA ARIAS ELSA LOURDES 24243498 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: [illegible] Radicacion: [illegible] VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO [illegible] del [illegible] JUZGADO [illegible] CIVIL MCPAL de BOGOTA
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Nro Matricula: 410-35989

Impreso el 15 de Septiembre de 2017 a las 08:51:44 a.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

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

DE GOMEZ MANZANO JOAQUIN EMILIO

A ACOSTA ARIAS ELSA LOURDES X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2011-33 fecha 25-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 2 Radicacion: C2014-8 fecha 14-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C (SNC) RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJERO4 Impreso por:CAJERO4

TURNO: 2017-30646 FECHA: 15-09-2017

El Registrador Principal JAIME GARZON GOMEZ

ESCRITURA NÚMERO: OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO (874) ----------

FECHA: Junio 10 de 1997 ----------

CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA TOTAL DE UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: VENDEDOR: MUNICIPIO DE ARAUCA (ALCALDE, MARCOS ANTONIO ATAYA ARIAS); COMPRADOR (a): ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS.----------

EN LA CIUDAD DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA, A LOS diez (10) ---- DÍAS DEL MES DE Junio ---------- DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE (1997), ante mí, ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, ---------- Notario Unico del círculo de Arauca, compareció con minuta escrita el señor MARCOS ANTONIO ATAYA ARIAS, varón, mayor de edad, vecino de Arauca, de estado civil casado, con sociedad conyúgal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.580.972 de Arauca (Arauca), con libreta militar número 17580972 del distrito militar Especial, y manifestó: PRIMERO: Que en su caracter de Alcalde Municipal de Arauca, obrando en nombre del Municipio de Arauca, conforme lo acredita con el acta de posesión de fecha enero 1 de 1995, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Arauca, la cual se protocoliza con esta misma escritura, da en venta real y enajenación perpetua a ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS, mujer, mayor de edad, vecina de Arauca, identificada con cédula de ciudadanía número 24.243.498 expedida en Arauca - Arauca, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, un lote de terreno ubicado dentro del perímetro urbano de esta ciudad en la carrera 16 # 14-40 Barrio Meridiano 70, con una extensión superficiaria de setenta y

Ca340084557
Ca340084557 NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE ARAUCA
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO
10872BHaHF99MMCH

un metros cuadrados con setenta y seis centimetros (71.76m2), el cual se encuentra alinderado de la siguiente manera: **Por el Norte**, con la calle 15, en extensión de doce (12) metros con veintitres (23) centimetros; **Por el Sur**, con Pablo Beltràn, en extensión de doce (12) metros con veinte (20) centimetros; **Por el Oriente**, con Elvinia Vesga, en exension de cinco (5) metros con setenta y tres (73) centimetros; **Por el Occidente**, con la carrera 16, en extensión de seis (6) metros con dos (02) centimetros y encierra. **Segundo:** Que el Municipio hubo el terreno que hoy vende por cesión que le hiciera la Nación según Ley 137 de 1959. **Tercero:** Que para efectuar la venta a que se refiere la presente escritura se llenaron los siguientes requisitos de la ley anteriormente citada y su decreto reglamentario 1943 de 1960, según consta en el Edicto emplazatorio y en el acta de Avalúo que se insertan. **Cuarto:** Que de acuerdo al acta de avalúo hace la venta en la suma de **trescientos ocho mil quinientos sesenta y ocho pesos ($308.568.00) moneda corriente**, de conformidad con el inciso 8 del Artículo 4o. de la Ley 137 de 1959, suma que el Municipio ha recibido a entera satisfacción según consta en el recibo de caja número 1146 expedido por la tesorería Municipal de esta ciudad, presente el comprador señor **ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS**, quien se identificó debidamente expuso: Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace por estar a su entera satisfacción y no tener reclamos que hacer al respecto. Se presentaron los comprobantes de la Ley fiscal cuales se agregan a esta escritura para que se inserten en las copias que de la presente se expidan a favor de los interesados. **Hasta aquí la minuta.** INSERTOS: Se protocolizan con esta escritura los siguientes documentos: Fotocopia de la cédula del compareciente. Recibo núm

a y seis centimetros
inderado de la siguiente
lle 15, en extensión de
) centimetros; Por el
on de doce (12) metros
el Oriente, con Elvinia
ros con setenta y tres
con la carrera 16, en
os (02) centimetros y
o hubo el terreno que
a Nación según Ley 137
uar la venta a que se
enaron los siguientes
citada y su decreto
consta en el Edicto
que se insertan.
alúo hace la venta en
entos sesenta y ocho
de conformidad con el
37 de 1959, suma que
sfacción según consta
ido por la tesorería
comprador señor (a)
ien se identificó
ente escritura y la
ac por estar a su
a que hacer al
ntes de la Ley los
que se inserte en
dan a favor de los
INSERTOS: Se
ientes documentos:
e. Recibo número

AA 7771797

192

257

1146. Edicto. Resolución número 034 de 1997. Acta de Avaluo. Acuerdo número 046 del 08 de diciembre 1996. Acta de posesión representación legal del Municipio de Arauca. Leído el presente instrumento a los otorgantes e impuestos de la necesidad del registro lo aprobaron y lo firmaron ante mi y conmigo el suscrito notario que doy fe. Se utilizaron las hojas de papel notarial AA-7771796 y 1797. Derechos notariales S/dec. 1681 de 1996 $ 6626.00 ------- Superintendencia $1.500.00. Fondo Nacional de Notariado $1.500.00. Se cobra el 16% de IVA $ 2084.00 --

LOS OTORGANTES:

MARCOS ANTONIO ATAYA ARIAS — Alcalde Municipal-vendedor

ELSA LOURDES ACOSTA ARIAS — El comprador

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA
Notario Unico del Círculo de Arauca

Maria L.

Es fiel y Quinta copia de la Escritura nº 874-1997 tomada de su original y se expide con destino a Al interesado En 2 hojas de fotocopia hoy 15 OCT 2019

EL NOTARIO

Ca340084556

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca340084556

Cadena s.a. 10-09-19

10071aHF00HMCHMB

258

TRD.110.04
100.19.678

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arauca, Acuerdo 200.02.013 del 9 de Septiembre 2015, el predio identificado con código catastral No. 810010102000C0082002800000000, matrícula inmobiliaria No. 410-35989, ubicado en la Carrera 16 No. 14-40, barrio Cristo Rey, área urbana del municipio de Arauca, se encuentra clasificado con uso del suelo Actividad Múltiple Eje Principal, tratamiento Consolidación y categoría Consolidación Urbanística.

Dado en Arauca a los Cinco (05) día del mes de Noviembre de 2019 a solicitud del interesado.

HECTOR LEONARDO MORA ROMERO
Secretario de Planeación Municipal

Digitó: Franklin D.
Revisó: Héctor M.

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro es de todos | Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA **2994-203330-93125-2832005**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que ACOSTA ARIAS ELSA-LOURDES identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 24243498 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:81-ARAUCA
MUNICIPIO:1-ARAUCA
NÚMERO PREDIAL:01-02-00-00-0082-0028-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-02-0082-0028-000
DIRECCIÓN:K 16 14 40 BR MERIDIANO 70

MATRÍCULA:410-35989
ÁREA TERRENO:0 Ha 75m2
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m2
AVALÚO:$ 8,625,000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000024243498	ACOSTA ARIAS ELSA-LOURDES

El presente certificado se expide para **juzgado civil del circuito de Arauca** a los 3 días de febrero de 2020.

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ
JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

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

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios del departamento de Antioquia y el Área Metropolitana de Centro Occidente -AMCO- y Área Metroplitana de Bucaramanga -AMB-.

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

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.