

**INMOBILIARIA  
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

**SOLICITANTE:**  
BANCO DAVIVIENDA S.A  
(Doc. MARITZA PEREZ HUERTAS)

**DESTINATARIO:**  
BANCO DAVIVIENDA S.A  
(Doc. MARITZA PEREZ HUERTAS)

**PROPIETARIO:**  
ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO  
C.C. N° 1.065.885.468.

**DIRECCION:**  
CALLE 21 #6-50-56, BARRIO UNION.

NOVIEMBRE 06 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 de Costo 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 DE COSTO DE REPOSICION:

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

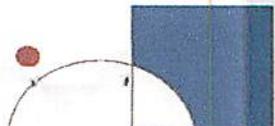
### VIDA ÚTIL:

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).

 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	<p>AVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA : NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		



**INMOBILIARIA  
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

**1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:**

Estimar el *Valor de Mercado*, el *Valor Razonable* y el *Valor de Costo* del bien 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.

2

 <b>INMOBILIARIA ARAUCA</b>	<b>AVALUADOR:</b>  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	<b>FECHA :</b> NOVIEMBRE 6 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		



Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

**1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

BANCO DAVIVIENDA S.A  
(Doc. MARITZA PEREZ HUERTAS)

**1.2. DESTINATARIO DEL AVALÚO:**

BANCO DAVIVIENDA S.A  
(Doc. MARITZA PEREZ HUERTAS)

**1.3. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:**

VIVIENDA-RESIDENCIAL.

**1.4. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:**

DESCRIPCION	USO
Para conocer el valor del activo debidamente actualizado	
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	X
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:**

RESIDENCIAL

**1.6. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO  
C.C. N° 1.065.885.468.

	AVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 de 2019

**1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:**

*Calle 21 # 6-50-56 (Según Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria N° 410-8679 y Escrituras públicas # 1907 de 20 de Noviembre de 2017).*

- 1.7.1. BARRIO:** *Unión*
- 1.7.2. MUNICIPIO / CIUDAD:** *Arauca*
- 1.7.3. DEPARTAMENTO:** *Arauca*

**1.8. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO**

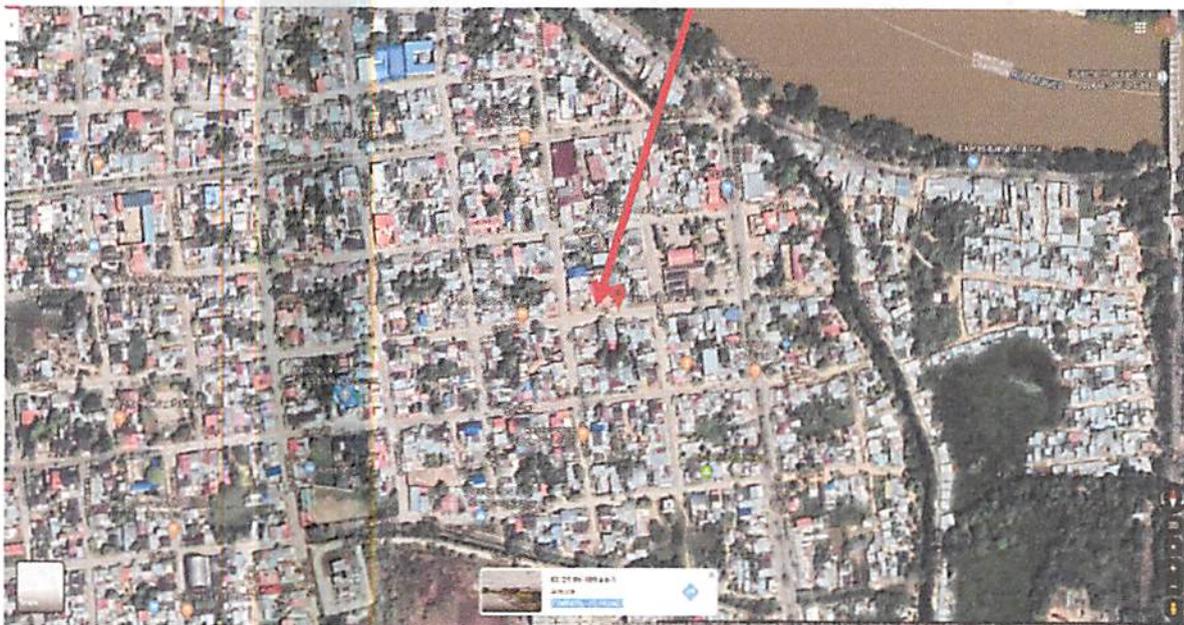
LATITUD	7.086825
LONGITUD	-70.745607

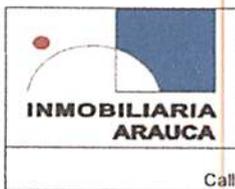
Fuente: Google Maps

**1.9. VECINDARIO INMEDIATO:**

- Norte: Malecón – Rio Arauca*
- Sur: Barrio Las Américas*
- Oriente: Avenida 5° vía puente internacional*
- Occidente: Barrio Cristo Rey*

**1.10. MAPA DE LOCALIZACION:**



 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	<p>AVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA : NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliarauca@yahoo.es</p>		

### 1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

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

### 1.12. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

DESCRIPCION DETALLADA DE LA ZONA	Predio medianero ubicado en una zona dentro del perímetro del casco urbano del municipio. Y Cuenta con una infraestructura vial completa pavimentada y todos los servicios públicos básicos, con vías principales calle 20,21 y Avenida quinta vías pavimentadas en buen estado de conservación. No es zona de riesgo.
----------------------------------	--

### 1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
VÍA FRENTE AL PREDIO	CALLE 21	PAVIMENTADA- BUENO ESTADO
VÍAS PRINCIPALES	CALLE 20, 21 Y AVENIDA QUINTA.	PAVIMENTADA-BUENO ESTADO.
VÍAS SECUNDARIAS	CARRERA 8	PAVIMENTADA-BUENO ESTADO

### 1.14. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

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

**ENERGÍA:** Existente y prestado por la empresa de servicio público "ENELAR ESP".

**ALUMBRADO PÚBLICO:** Existente y funcionando.

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

 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	AVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 de 2019



Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

### 1.15. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA:

VIAS DE CIRCULACION	FRECUENCIA	ESTADO
CALLE 20	CADA 10 MINUTOS	FRECUENTE-DIURNA
CALLE 21	CADA 10 MINUTOS	FRECUENTE-DIURNA
AVENIDA QUINTA	CADA 10 MINUTOS	FRECUENTE-DIURNA

6

### 1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Según la estratificación del municipio es estrato 2.

1.17. FECHA DE LA VISITA: 25 de Octubre de 2019.

### 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

\*Escrituras públicas N° 1907 De 20 de Noviembre del 2017.

\*Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria N° 410-8679, Impreso del 10 de Abril de 2019.

### 3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO C.C. N° 1.065.885.468. De Arauca -Arauca
ESCRITURA PÚBLICA N°	1907 De 20 de Noviembre del 2017.
NOTARIA	UNICA DEL CÍRCULO DE ARAUCA
MATRICULA INMOBILIARIA N°	410-8679, Impreso del 10 de Abril de 2019.
CODIGO CATASTRAL.	010201630001000.

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

	AVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		



Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

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.

7

## 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

#### 1. USO RESIDENCIAL

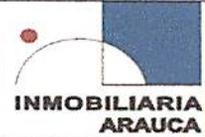
Comprende los espacios y dependencias destinadas como lugar de habitación y alojamiento permanente, definiendo como uso principal áreas específicas en vivienda, el uso residencial o de vivienda se puede presentar en las siguientes tipologías:

- **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 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.

## ARTÍCULO 74. ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE ARAUCA.

La asignación de usos de suelo urbano, se lleva a cabo a partir de las siguientes áreas:

- 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:

	<p>AVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA : NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

**Centro.** Lo constituye la principal zona de actividad múltiple del municipio, donde se localizan las principales instituciones públicas y la mayor parte del comercio y los servicios

## ARTÍCULO 76. TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL ÁREA URBANA DE ARAUCA.

Para orientar el desarrollo del conjunto del área urbana y de expansión se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

### 1. 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:

#### a) Consolidación Urbanística:

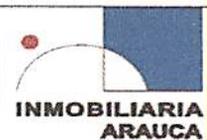
La consolidación urbanística hace referencia a sectores que son tradicionalmente en los que se desarrolló el área urbana de Arauca, especialmente en los barrios: Cristo Rey, Santa Teresita, Los Guarataros, la Esperanza, Las Corocoras, Cabañas del Río, Siete de Agosto, San Luis, Córdoba, Unión, Las Américas, y que presentan un desarrollo avanzado en todas las estructuras físicas de vías, servicios públicos, y construcciones y que requieren intervenciones y regulaciones puntuales para su óptima consolidación, de acuerdo a lo señalado en el respectivo mapa de tratamientos urbanísticos.

\*Según certificado del uso de suelo de planeación municipal TRD.110.04 /103.18.778 DE 31/10/2018

Matrícula inmobiliaria N° 410-52523, ubicado en la calle 18 N° 10<sup>a</sup>-14, Barrio Las Américas, área urbana del municipio de Arauca, se encuentra clasificado con el siguientes uso de suelo; Residencial Consolidada; tratamiento Consolidación y categoría Consolidación urbanística.

## 5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCION
TIPO DE SUELO	Arcilloso.
USO ACTUAL	Residencial
UBICACION	Dentro del casco urbano del municipio
FORMA GEOMETRICA	Regular.
FRENTE	10,00Metros.
FONDO PROMEDIO	30,00Metros.
RELACION FRENTE - FONDO	0,33
TOPOGRAFIA DEL TERRENO	Plano.
FUENTE DE FRENTE Y FONDO	Linderos de la escritura pública N° 1907 del 20 de Noviembre 2017.

	AVALUADOR:	FECHA:
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		



**INMOBILIARIA ARAUCA**  
 María Jacqueline Parra Moreno  
 Arquitecta - Avaluadora

**5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Comprende los siguientes linderos:

Por el Norte: Con Lote Comunal, en extensión de 10,00Mts.

Por el Sur: Con Calle 21, en extensión de 10,00Mts.

Por el Oriente: Con Jorge Jiménez, en extensión de 30,00 Mts;

Por el Occidente: Con Emma Lombana de Gutiérrez, en extensión de 30,00Mts; y encierra.

Fuente: Escrituras Públicas # 1907 del 20 de Noviembre 2017.

**5.2. AREA DEL TERRENO:**

AREA SEGÚN TITULO	300,00 M <sup>2</sup> .
AREA SEGÚN MEDIDA IGAC	300,00 M <sup>2</sup>
ÁREA MEDIDAS EN EL SITIO	300,00 M <sup>2</sup>
OBSERVACIONES	Áreas coinciden.

**6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

TIPO DE CONSTRUCCION	Vivienda-Residencial.
USO ACTUAL	Residencial
VIDA UTIL	70 años.
EDAD APROXIMADA	4 años. Aproximadamente
VIDA REMANENTE	66 años.
NUMERO DE PISOS	1
NUMERO DE SOTANOS	No tiene.

<b>DESCRIPCION DETALLADA DE LA CONSTRUCCION</b>	Inmueble construido sobre cimientos en estructura en ferroconcreto; mampostería en bloque número 5, con pañete, estuco, pintura vinilo, Cubierta en teja termoacusticas, con estructura metálica; piso en porcelanato y en concreto cemento rustico, Fachada en pañete, con pintura vinilo y carpintería metálica, Cielo raso en icopor y drywall, cocina con mesón en concreto con enchape en cerámica, baño enchapado en cerámica, lavadero en concreto de cemento. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
---	--

 <b>INMOBILIARIA ARAUCA</b>	<b>AVALUADOR:</b>  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	<b>FECHA :</b> NOVIEMBRE 6 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		



Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

ESTADO DE CONSERVACION	Bueno
ESTADO DE LOS MATERIALES	Bueno
ESTADO DE LOS ACABADOS	Bueno

6.1. DEPENDENCIAS:

PRIMER PISO:	El inmueble distribuido así: Garaje, porche, sala, comedor, cocina, tres habitaciones, baño privado, baño social, zona de lavadero y patio.
TERCER PISO:	
OTROS PISOS	
OTRAS CONSTRUCCIONES	

6.1.1. GARAJES:

PRIVADOS	USO EXCLUSIVO
1	1

COMUNALES	
UNIDADES	RELACION
No aplica.	No aplica.

6.1.2. DEPOSITOS:

PRIVADOS	USO EXCLUSIVO
No aplica	No aplica

6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION	AREA M2
PRIMER PISO	169,32 M <sup>2</sup> .
SEGUNDO PISO	
TERCER PISO	
OTROS -Área cubierta y piso (porche y zona lavadero)	73,00 M <sup>2</sup> .
FUENTE	Medidas en el sitio.
NOTA	El inmueble se le complementaron las áreas del porche y zona de lavandería.



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO  
R.A.A AVAL 51810487.  
SCA - MASTER.

FECHA :  
NOVIEMBRE 6 de 2019

### 6.3. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	Ferroconcreto
ESTRUCTURA	Ferroconcreto
MUROS	Bloque de arcilla, pañete/estuco, pintura/vinilo
CUBIERTA	Teja termoacustica con estructura metálica.
FACHADA	Pañete pintura/vinilo y portón carpintería metálica,
ESCALERA	No aplica
PISOS	Porcelanato y cemento rustico.
CIELO RASO	Icopor y drywall.
PUERTAS EXTERIORES	Carpintería metálica
PUERTAS INTERIORES	Carpintería en madera entamborada con marco metálico.
VENTANERÍA	Carpintería metálica
INSTALACIONES	Hidráulicas, sanitaria y eléctricas las requeridas técnicamente
OTROS	Mesón de cocina en concreto de cemento con enchape en cerámica tipo residencial, lavadero en concreto de cemento.

11

#### 6.3.1. ACABADOS DE BAÑOS

ENCHAPE DE MUROS	Cerámica tipo residencial
ENCHAPE DE PISOS	Cerámica tipo residencial
MESÓN-LAVAMANOS	Porcelana-Lavamanos
MUEBLES	En formica
SANITARIOS Y ACCESORIOS	Porcelana
DIVISIONES	Acrílico con estructura en aluminio.

#### 6.3.2. ACABADOS DE COCINA

ENCHAPE DE MUROS	Cerámica tipo residencial
ENCHAPE DE PISOS	Porcelanato.
MESÓN	Cerámica tipo residencial granito pulido.
MUEBLES Y GABINETES	En aglomerado RH
ESTUFA	Si
EQUIPOS ESPECIALES	No posee

Observación	Inmueble en buen estado de conservación.
-------------	--



Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

### 6.3.3. INSTALACIONES ESPECIALES

INSTALACIONES ESPECIALES	No aplica.
--------------------------	------------

### 6.4. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

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

### 6.5. AREA DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCIÓN	AREA M2
AREA CONSTRUIDA -CASA	169,32 M <sup>2</sup> .
AREA CUBIERTA Y PISO(Porche y zona lavadero)	73,00 M <sup>2</sup> .
AREA TOTAL CONSTRUIDA	242,32 M <sup>2</sup> .

## 7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

En el inmueble y 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 inmueble 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.

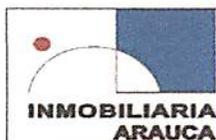
### 7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

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

## 8. ASPECTO ECONOMICO

### 8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la actualidad en el sector existen remodelaciones de viviendas privadas con recursos propios de sus propietarios.



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO  
R.A.A AVAL 51810487.  
SCA - MASTER.

FECHA :  
NOVIEMBRE 6 de 2019

**8.1.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

DESCRIPCION	SI	NO
La actividad edificadora de la zona es baja por cuanto está prácticamente consolidada		
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		
OBSERVACIONES		

13

**8.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:**

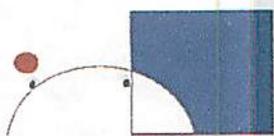
DESCRIPCION	SI	NO
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es mayor que la demanda		
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es menor que la demanda		
En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas	X	
OBSERVACIONES	En la actualidad el mercado inmobiliario es estable en el sector existe un equilibrio entre la oferta y la demanda por su uso residencial.	

**8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

DESCRIPCION	SI	NO
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	Inmueble ubicado en una zona de uso residencial, con vía inmediata para comunicarse al centro de la ciudad.	

**8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

DESCRIPCION	SI	NO
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



**INMOBILIARIA ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

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
<b>OBSERVACIONES</b>	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	
<b>OBSERVACIONES</b>	El inmueble corresponde a su mayor y mejor uso	

**10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO**

Los factores que incidieron en este avalúo es: Su buena ubicación y el buen estado de la construcción.

**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

	AVALUADOR:	FECHA:
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		

**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**

**METODOLOGÍA VALUATORIA**

*Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método:*

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

 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	<p>AVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

INVESTIGACION DE MERCADO													
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	BARRIO UNION	\$ 150.000.000,00	OFERTA - INMOBILIARIA ARAUCA	200,00	118,00	\$ 650.000,00	\$ 76.700.000	\$ 73.300.000,00	\$ 366.500,00	1,00	1,00	0,99	\$ 362.635,00
2	BARRIO UNION	\$ 185.000.000,00	OFERTA	500,00	80,00	\$ 350.000,00	\$ 28.000.000	\$ 157.000.000,00	\$ 314.000,00	1,00	1,00	1,00	\$ 314.000,00
3	BARRIO UNION	\$ 150.000.000,00	OFERTA	262,85	120,00	\$ 420.000,00	\$ 50.400.000,00	\$ 99.600.000,00	\$ 378.923,34	1,00	1,00	0,90	\$ 341.031,01
												Promedio	\$ 339.288,67
												Desv. Standard	\$ 24.464,08
												Coef. De Variación	7,21%
				TERRENO									
				VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 340.000,00							
								TERRENO				300,00 M²	

**VALOR ASUMIDO:** \$340.000,00. Para el valor de terreno.

**TECNICA RESIDUAL**

Es el método que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

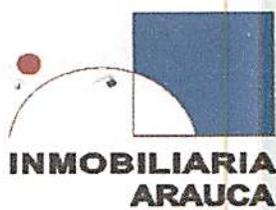
**COSTO DE REPOSICION**

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:

 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	AVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 de 2019
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca - Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		



Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

Fuente	Valor M2 de Construcción -Casa	Valor M2 de Construcción -Cubierta y piso (Porche y zona de lavandería)
ING. Martha Olivares	\$ 800.000	\$ 160.000
Arq. Juan Carlos Cuadros	\$ 750.000	\$ 140.000
Ing. Mauricio Moreno	\$ 850.000	\$ 174.000
Arq. Alfredo Tovar	\$ 840.000	\$ 162.000
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 810.000</b>	<b>\$ 159.000</b>

17

Valor de construcción de -Casa \$ 810.000

Valor de construcción de -Cubierta y piso (Porche y zona de lavandería) \$159.000,00

El Costo de Reposición Depreciado.

**Calle 21 # 6-50-56 , Barrio Unión**

DESCRIPCION	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION - CASA	169,32	4	70	5,71%	2	5,48%	\$ 810.000	\$44.375	\$765.625	\$ 765.000
CUBIERTA Y PISO (PORCHE Y ZONA LAVADERO)	73,00	4	70	5,71%	2	5,48%	\$ 159.000	\$8.711	\$150.289	\$ 150.000

Valor de construcción de -Casa \$ 765.000,00

Valor de construcción de -Cubierta y piso (Porche y zona de lavandería) \$150.000,00

**13. VALOR DE MERCADO**

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno (Certificado Matricula Inmobiliaria 410-8679)	300,00	340.000,00	102.000.000,00
Área de construccion - Casa	169,32	765.000,00	129.529.800,00
Área cubierta y piso (Porche y Zona de lavandería)	73,00	150.000,00	10.950.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>242.479.800,00</b>

**SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS, M/C.**

*Maria Jacqueline Parra Moreno*  
**ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO**  
 RAA AVAL-51810487  
 AVALUADOR

	AVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 de 2019

## 16. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL	VIDA ACTUAL	DEPRECIACIÓN CLASE DE CONSERVACIÓN N. 2	VALOR ACTUAL M2 CONSTRUCCIÓN N	DEPRECIACIÓN	VALOR MENOS DEPRECIACIÓN
SALON-CASA	70	4	5,48%	810.000	44.375	765.625
CUBIERTA Y PISO(PORCHE Y ZONA LAVADERO)	70	4	5,48%	810.000	8.711	150.289

## 17. 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.

## 18. 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

### 18.1. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

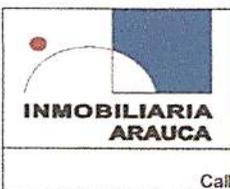
NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

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

### 18.2. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

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

 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	<p>AVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

**19.- VALOR RAZONABLE**

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno (Certificado Matricula Inmobiliaria 410-8679)	300,00	340.000,00	102.000.000,00
Área de construccion - Casa	169,32	765.000,00	129.529.800,00
Área cubierta y piso (Porche y Zona de lavandería)	73,00	150.000,00	10.950.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>242.479.800,00</b>

19

  
**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*

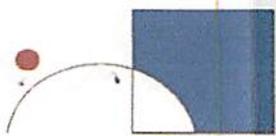
*Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional*

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

	AVALUADOR:	FECHA:
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.	NOVIEMBRE 6 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

*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.*

20

*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*

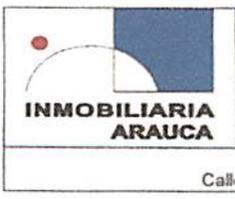
*El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando*

*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*

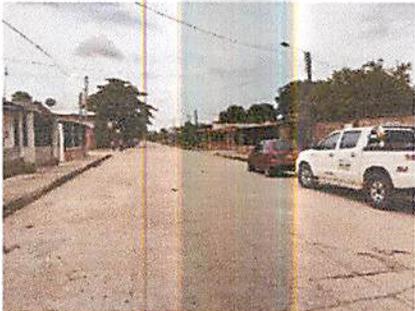
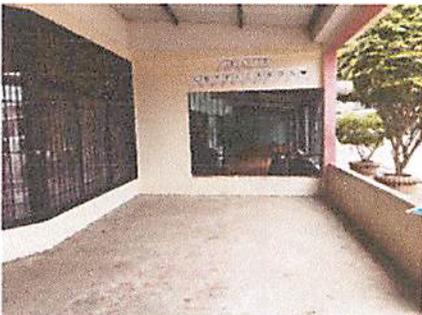
**FECHA DEL INFORME:**

**6 DE NOVIEMBRE DE 2019**

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

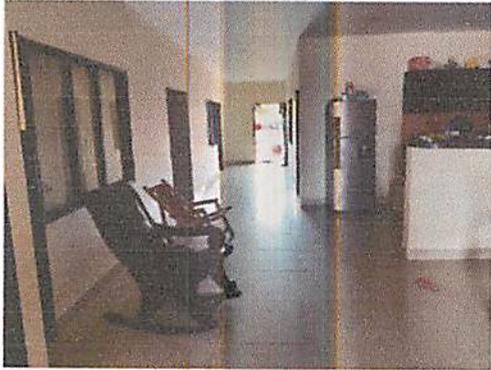
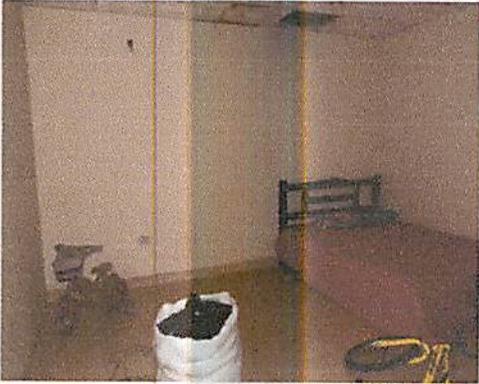
	<p>AVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA : NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

**REGISTRO FOTOGRAFICO-PRIMER PISO**

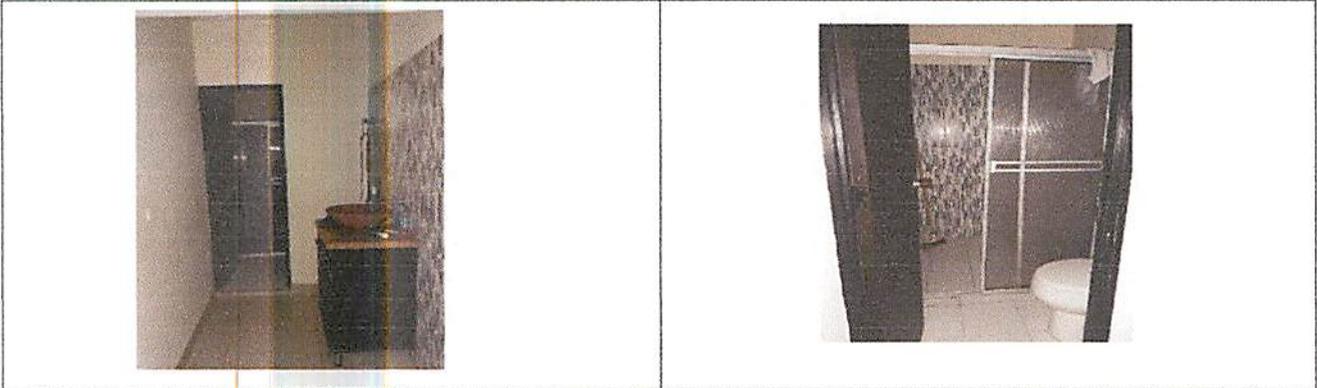
	
<p><b>Fachada</b></p>	<p><b>Vía de acceso calle 21 al Oriente</b></p>
	
<p><b>Entorno</b></p>	<p><b>Porche</b></p>
	
<p><b>Garaje</b></p>	<p><b>Sala comedor</b></p>

	<p>AVALUADOR:  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

	
<p><b>Sala</b></p>	<p><b>Circulación</b></p>
	
<p><b>Cocina</b></p>	<p><b>Habitación principal</b></p>
	
<p><b>Habitación 2</b></p>	<p><b>Habitación 3</b></p>

**REGISTRO FOTOGRAFICO-SEGUNDO PISO**



**Baño social**



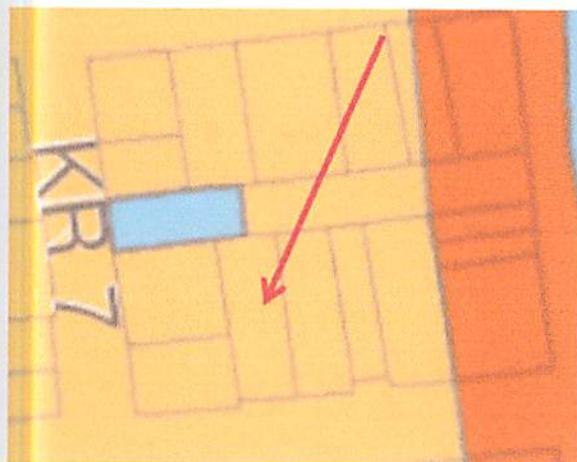
**Baño privado**

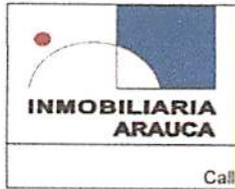
**Zona**

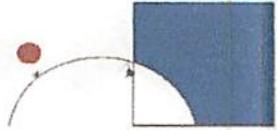


**Zona de lavadero**

### Ubicación del Inmueble



 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	<p>AVALUADOR:  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		



**INMOBILIARIA  
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

172

## Consulta Igac

25

### Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:

81001010201630001000 

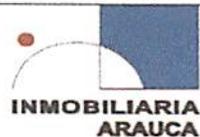
81-001-01-02-0163-0001-000

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: 61 - Arauca  
Municipio: 001 - Arauca  
Código Predial Nacional: 810010102000001630001000000000  
Código Predial: 81001010201630001000  
Destino económico: Habitacional  
Dirección: C 21 6 50 56 BR UNION  
Área de terreno: 300 m2  
Área de construida: 0 m2  
Cantidad de construcciones: 0



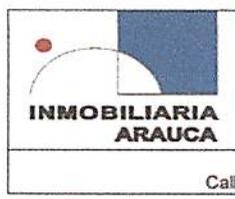
AVALUADOR:

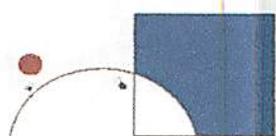
Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO  
R.A.A AVAL 51810487.  
SCA - MASTER.

FECHA:  
NOVIEMBRE 6 de 2019

Croquis del Inmueble



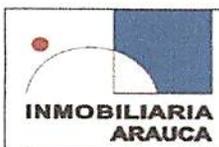
 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b></p>	<p>AVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO R.A.A AVAL 51810487. SCA - MASTER.</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 6 de 2019</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es</p>		



**INMOBILIARIA  
ARAUCA**

Maria Jacqueline Parra Moreno  
Arquitecta - Avaluadora

***CARNET REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES***



AVALUADOR:

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO  
R.A.A AVAL 51810487.  
SCA - MASTER.

FECHA :  
NOVIEMBRE 6 de 2019



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



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

68

Nro Matricula: 410-8679

Pagina 1

Impreso el 10 de Abril de 2019 a las 08:36:56 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: 11-02-1986 RADICACION: 244 CON: ESCRITURA DE: 04-02-1986  
 CODIGO CATASTRAL: 81001010201630001000 COD. CATASTRAL ANT.: 01-02-0163-0001-000  
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"LOTE" EXTENSION DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS. ESCRITURA NO 055 DE 04-02-86- NOTARIA DE ARAUCA.  
 COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 10 NO 22-36 "LOTE"
- 2) CALLE 21 # 6-50-56 B/UNION

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

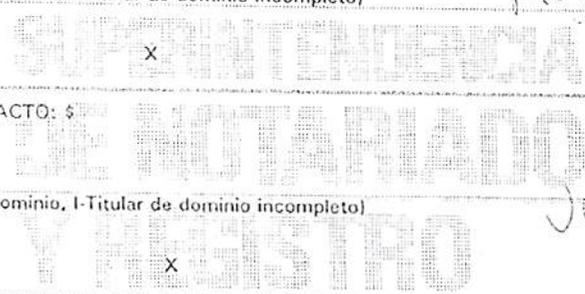
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 01-01-1901 Radicacion: SN VALOR ACTO: \$  
 Documento: SIN INFORMACION SN del: 01-01-1901 CONGRESO DE COLOMBIA de BOGOTA

ESPECIFICACION: 170 ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES (LEY 137-1.959)

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

DE: LA NACION

A: MUNICIPIO DE ARAUCA



Adj

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 11-02-1986 Radicacion: 244 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 055 del: 04-02-1986 NOTARIA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 101 VENTA GRATUITA

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

DE: MUNICIPIO DE ARAUCA

A: CUELLAR PARRA MARIELA

Jente

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 06-10-1997 Radicacion: 4160 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1760 del: 30-09-1997 JUZG. 1 PCUO MUNICIPAL de ARAUCA

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: CUELLAR PARRA MARIELA

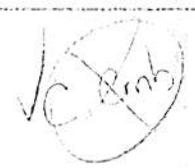


ANOTACION: Nro 4 Fecha: 30-09-2010 Radicacion: 2010-4713 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1263 del: 15-06-2010 JUZGADO PRIMERO PCUO.MPAL. de ARAUCA

Se cancela la anotacion No. 3,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL





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

Nro Matricula: 410-8679

Página 2

Impreso el 10 de Abril de 2019 a las 08:36:56 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 última pagina

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A 8600329644  
 A: CUELLAR PARRA MARIELA X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 18-07-2012 Radicacion: 2012-3694 VALOR ACTO: \$ 3.550.000,00

Documento: ESCRITURA 0819 del: 06-06-2012 NOTARIA UNICA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (TRADICION)

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

DE: CUELLAR PARRA MARIELA 27575235  
 A: CASTRILLON RODRIGUEZ OMAR 17588217 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-05-2015 Radicacion: 2015-3338 VALOR ACTO: \$ 70.000.000,00

Documento: ESCRITURA 647 del: 13-05-2015 NOTARIA UNICA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO (OTRO)

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

A: CASTRILLON RODRIGUEZ OMAR 17588217 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-05-2015 Radicacion: 2015-3338 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 647 del: 13-05-2015 NOTARIA UNICA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTO LEY 546/99 (GRAVAMEN)

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

DE: CASTRILLON RODRIGUEZ OMAR 17588217 X  
 A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA. 8600030201

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 21-11-2017 Radicacion: 2017-6784 VALOR ACTO: \$ 240.000.000,00

Documento: ESCRITURA 1907 del: 20-11-2017 NOTARIA UNICA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (TRADICION)

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

DE: CASTRILLON RODRIGUEZ OMAR 17588217  
 A: SANCHEZ YARURO ERIKA YULIETH 1065885468 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 21-11-2017 Radicacion: 2017-6784 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1907 del: 20-11-2017 NOTARIA UNICA de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546/99 (GRAVAMEN)

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

DE: SANCHEZ YARURO ERIKA YULIETH 1065885468 X  
 A: BANCO DAVIVIENDA S.A 8600343137

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 13-12-2017 Radicacion: 2017-7263 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2062 del: 13-12-2017 NOTARIA UNICA de ARAUCA

Se cancela la anotacion No. 7,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA. 8600030201



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

69

177

Nro Matricula: 410-8679

Pagina 3

Impreso el 10 de Abril de 2019 a las 08:36:57 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

A: CASTRILLON RODRIGUEZ OMAR

17588217

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 04-04-2019 Radicacion: 2019-1910 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 474 del: 01-04-2019 JUZGADO CIVIL DE CIRCUITO de ARAUCA

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2018-00134 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

8600343137

A: SANCHEZ YARURO ERIKA YULIETH

1065885468 X

*Cmb*

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2010-59 fecha 17-06-2010

INCLUIDA LA DIRECCION CORRECTA. DCTO 1250/70

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: 2019-10380

FECHA: 04-04-2019

*[Handwritten signature]*

El Registrador Principal ARMANDO KLELE PRECIADO



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GARANTIA DE LA FE PUBLICA



M01260001000105706506000190241  
ESCRITURA 1  
05706506000190241



686

178

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

**NOTARIA UNICA**  
DEL CIRCULO DE ARAUCA

Primera COPIA DE LA ESCRITURA No. \_\_\_\_\_

DE: 20 de Noviembre DEL 2017

NATURALEZA DEL ACTO: Compraventa - Constitución de hipoteca

OTORGADO POR: Erika Sanchez Yarano

A FAVOR DE: Banco Davivienda

ARAUCA, 21 NOV 2017 DEL \_\_\_\_\_

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA  
NOTARIO

Las Escrituras de Bienes Inmuebles deben ser presentadas en la Ofic de Rentas Departamental y Oficina de Registro de Instrumentos Publi



# República de Colombia



DATA FILE S.A.



10889712

SA0100023223 266758



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (1907).....  
 MIL NOVECIENTOS SIETE.....  
 FECHA: 20 DE NOVIEMBRE DE 2017.....

### NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS:

CODIGO REGISTRAL..... 0125  
 ESPECIFICACIÓN: VENTA TOTAL DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS  
 MEJORAS SOBRE EL LEVANTADAS.....  
 CUANTIA DEL ACTO:..... \$240.000.000.00

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENDEDOR (A): OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ, C. C. N° 17.588.217 DE  
 ARAUCA.....  
 COMPRADOR (A): ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO, C.C. N° 1.065.885.468  
 DE AGUACHICA.....

CODIGO REGISTRAL..... 0205  
 ESPECIFICACIÓN: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.....  
 CUANTIA DEL ACTO:..... \$160.000.000.00

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

HIPOTECANTE: ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO, C.C. N° 1.065.885.468  
 DE AGUACHICA.....  
 ACREEDOR: "BANCO DAVIVIENDA S.A" NIT.860.034.313-7, representado por  
 MARIA ALEJANDRA RODIL QUINTERO, C.C. N° 53.124.686 DE BOGOTA D.C...

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

DIRECCIÓN: CALLE 21 # 6-50-56 BARRIO UNION, MUNICIPIO DE ARAUCA,  
 DEPARTAMENTO DE ARAUCA.....

MATRICULA INMOBILIARIA: 410-8679 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
 INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARAUCA.....

FICHA CATASTRAL: 010201630001000.....

EN LA CIUDAD DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, REPÚBLICA DE  
 COLOMBIA, DONDE SE ENCUENTRA UBICADA LA NOTARIA UNICA DEL



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del arquite notarial

CÍRCULO DE ARAUCA, A CARGO DEL ABOGADO ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, NOTARIO EN PROPIEDAD, EN ESTA FECHA SE OTORGO LA ESCRITURA PÚBLICA QUE SE CONSIGNA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS....

SECCION PRIMERA:

COMPRAVENTA

Compareció el señor OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía Número 17.588.217 expedida en Arauca, de estado civil unión libre, quien en este acto obra en nombre propio y dijo: MANIFESTACION PREVIA DE OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. El suscrito Notario ha indagado a OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual ha contestado en forma POSITIVA; además declara OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ que el inmueble objeto del contrato que por esta escritura pública se perfecciona, destinado a vivienda y cuya descripción se establecerá a lo largo del presente instrumento, no se encuentra afectado a vivienda familiar. Esta manifestación la hace OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso, habiendo sido enterado de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. Dicho lo anterior LOS COMPARECIENTES, celebran el contrato cuyas cláusulas contractuales son las siguientes: .....

PRIMERO. Que transfiere a título de compraventa en favor del señor ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía Número 1.065.885.468 de AGUACHICA, de estado civil unión libre, el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN SOBRE ÉL CONSTRUIDA, con una extensión superficial de TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (300.00M2), Inmueble ubicado en la CALLE 21 # 6-50-56 BARRIO UNION, DE LA CIUDAD DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, identificado por los siguientes linderos y medidas:



# República de Colombia



SAC0900023224

Ca 2366758



NORTE, con LOTE COMUNAL, en extensión de diez (10) metros; SUR, con CALLE 21, en extensión de diez (10) metros; ORIENTE, con JORGE JIMENEZ, en extensión de treinta (30) metros; OCCIDENTE, con EMMA LOMBANA DE GUTIERREZ, en extensión de treinta (30) metros y encierra. Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 410-8679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca. Cédula catastral Número 010201630001000. No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la compraventa se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: El suscrito Notario deja constancia de que se transcribieron los linderos del inmueble a solicitud de los otorgantes. ....

SEGUNDA. ADQUISICIÓN. El vendedor adquirió el inmueble descrito en la cláusula anterior así: El lote por compra a MARIELA CUELLAR PARRA, según Escritura Número 819 del 06 de junio de 2012 de la Notaría única de Arauca, registrada el 18 de julio de 2012 y las construcciones por haberlas efectuado a sus propias expensas, conforme a declaración de construcción efectuada mediante Escritura Pública Número 647 del 13 de mayo de 2015 del la Notaria Única de Arauca, registrada el 19 de mayo de 2015, al Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 410-8679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca. ...

TERCERA. PRECIO. El precio de esta compraventa es la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$240'000.000,00), que el comprador paga y pagará así: a) La suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$80'000.000,00), que la vendedora ha recibido, en dinero efectivo y a su entera satisfacción, de manos del comprador, y b) El saldo, o sea la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$160'000.000,00), lo paga el comprador con el producto de un crédito, que con garantía hipotecaria le concederá el BANCO DAVIVIENDA S.A. y de que adelante se trata. En consecuencia, el comprador pagará a dicho Banco el valor de este saldo en los términos que se estipulan en el contrato de hipoteca de que da cuenta este instrumento. Por su parte la vendedora declara satisfactoriamente recibido el precio de la venta y por consiguiente, renuncia a la condición resolutoria que se pueda derivar de la forma de pago estipulada.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificadas y documentos del arca notarial

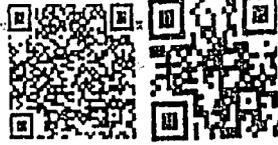
78720041 2981 0000

02/09/2017





# República de Colombia



SAO600023225 Ca 23667581



CONYUGAL Y SI EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO CUAL RESPONDIO (ERON) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: QUE SOY DE LAS CONDICIONES CIVILES Y PERSONALES ANTES INDICADAS, EL INMUEBLE QUE POR ESTE INSTRUMENTO SE ENAJENA NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. ....

El Notario advirtió a los comparecientes que la ley establece que quedarán viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar ....

EL SUSCRITO NOTARIO ADVIRTIO EXHORTÓ AL ADQUIRIENTE DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO ACERCA DE LA IMPORTANCIA Y CONVENIENCIA DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE COMPLETAMENTE A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. ....

QUINTA. Que desde la fecha hace entrega real y material al comprador de los bienes materia de esta venta, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres. ....

SEXTA. GASTOS. Es entendido que los gastos notariales que demande la escrituración, serán sufragados por EL COMPRADOR Y LA VENDEDORA, por partes iguales y los impuestos de beneficencia y registro por cuenta de el COMPRADOR. ....

Presente en este acto la señora ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO, mujer, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía Número 1.065.885.468 expedida en Aguachica, de estado civil unión libre, quien en este acto obra en nombre propio y dijo: a) Que acepta la presente escritura y en especial la venta que por medio de ella se le hace por encontrarla a su entera satisfacción. b) Que en la fecha ha recibido real y materialmente el inmueble objeto de la presente venta a su entera satisfacción. c) Que con la presente escritura se da cumplimiento en todos sus términos al contrato de promesa de compraventa suscrito entre las mismas partes el día 31 de julio de 2017. d) CONSTANCIA DE INDAGACION NOTARIAL Y MANIFESTACIÓN SOBRE AFECTACION A



REPUBLICA DE COLOMBIA

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

ENCADAVR311M5DTWV

02/06/2017

VIVIENDA FAMILIAR. El suscrito Notario hace constar que ha indagado a ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho con sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, indagación que hace a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo sexto (6°) de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO manifiesta, que tal como ya lo expresara en la primera parte de esta escritura, su estado civil actual es unión marital de hecho vigente, y que no posee ningún otro bien con esta destinación y afectación, razón por la cual el suscrito Notario le expone lo preceptuado en relación con la constitución de afectación a vivienda familiar por ministerio de la ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. COMPARECENCIA ADICIONAL PARA EVITAR AFECTACION. A esta altura de la actuación notarial, comparece también, junto a ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO, el señor YOLMAN ANGARITA QUINTERO, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, quien se identificó con cédula de ciudadanía Número 1.065.866.467 expedida en Aguachica (Cesar), quien dijo tener unión marital de hecho vigente, y juntos manifestaron bajo la gravedad del juramento, y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso, lo siguiente: a) Que entre ellos existe unión marital de hecho vigente; b) Que en ejercicio de la facultad consagrada en la Ley 258 de 1996, declaran que NO SOMETEN EL INMUEBLE A LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. e) Que pagará al BANCO DAVIVIENDA S.A. la suma estipulada en la cláusula TERCERA, relacionada con el precio de la venta en los términos que se estipulan en el contrato de hipoteca de que da cuenta este instrumento. ....

SECCION SEGUNDA

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

Compareció ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO, mujer, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía Número 1.065.885.468 expedida en Aguachica, de estado civil unión libre, quien en este acto obra en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominará El (la)



# República de Colombia



SAO400023226 Ca 2366758



Hipotecante y manifestó: .....

Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de Banco Davivienda S.A., establecimiento de crédito con domicilio en Arauca, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados junto con la casa sobre él construida. Inmueble ubicado en la CALLE 21 NUMERO 6-50/56 DEL BARRIO UNION DE LA CIUDAD DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula PRIMERA del contrato de compraventa elevado por este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmueble al cual le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 410-8679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca y la cédula catastral 010201630001000. Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto ....

Segundo: Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.....

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compra hecha a OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ, tal como consta en la primera parte de este instrumento. ....

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$160.000.000.00), así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios y los ajustes por variación de la UVR cuando el crédito este denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente



REPUBLICA DE COLOMBIA

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

aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cedere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. ....

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que



# República de Colombia



SAO200023227 Ca2366758



a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. ...

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre (s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo (s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado (s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere (n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. ....

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio, terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el



Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

REPUBLICA DE COLOMBIA

E099FACNCR006UX2

02/09/2017

riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi (nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me (nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor.

Octavo: Que El Hipotecante autoriza a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes, situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. d. Cuando haya inexactitud o falsedad de



# República de Colombia



SA0000023228 Ca 2366758



los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. h. Cuando El (Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por El Acreedor la destinación para la cual fue(ron) concedido(s). i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.



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

ARQUIVO

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del (los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor. n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente. o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca. ....

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente pago. ....

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. ....

Decimoprimer: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y



# República de Colombia



SA0800023229 Ca 236675



obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s).

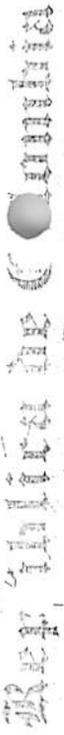
Decimosegundo: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya cumplido todas las obligaciones para con el El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del



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



SZUM1LOTTXSFMO1P

02/09/2017





# República de Colombia



SAC60023230



Ca 2366758



derechos notariales. \*PAZ Y SALVO Impuesto Predial Unificado N° 19023; que el predio 010201630001000; AVALÚO \$4.058.000; AREA: TERRENO 300Mts2 – CONSTRUIDO: 0Mts2; DIRECCIÓN: C 21 6 50 56 BR UNION; PROPIETARIO: CASTRILLON RODRIGUEZ OMAR; C.C. o NIT: 000017588217; EXPEDIDO EN ARAUCA: Junio 13, 2017 para varios. Este predio se encuentra a Paz y Salvo para la vigencia 2017. El Municipio de Arauca no ha establecido el cobro por concepto de valorización, por lo tanto el contribuyente no paga este tributo. VÁLIDO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2017. \*Certificado de Valorización Departamental, válido hasta el 31-12-2017 Ingreso N° 2017-27092. \*Certificado de existencia y representación legal del BANCO DAVIVIENDA S.A, expedido por la Cámara de Comercio. \*Promesa de compraventa de fecha 31-07-2017.

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).

NCTA 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 número 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

Dapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario



Dapel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

CÓDIGO DE BARRAS

RAORHE1CS8T0J3CJ

02/09/2017

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).....

"A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo".....

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales, especialmente la 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 conmigo, el Notario que doy fe y por eso lo autorizo.....

CONSTANCIA: La presente Escritura Pública se extendió y queda protocolizada en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números: SAO100023223, SAO900023224, SAO600023225, SAO400023226, SAO200023227, SAO000023228, SAO800023229, SAO600023230 y SAO400023231.....

Derechos notariales \$ 1.566.700.00, cobra dos según Resolución 0451 del 20-01-2017. Se cobra el 19% de IVA \$297.674.00. Rete fuente \$2.400.000.00.....

Superintendencia \$15.100.00 Fondo Nacional de Notariado \$15.100.00.....

Enmendados:  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



# República de Colombia



SAO400023231 Ca 2366758



DE ACUERDO AL ART. 3° DE LA RESOLUCIÓN 6467 DEL  
11-06-2015, SE RELIZA LA PRESENTE AUTENTICACION  
POR EL SISTEMA TRADICIONAL POR:

- 1) Imposibilidad de captura en la huella ( )
- 2) Diligencia fuera del despacho ( )
- 3) Fallas eléctricas ( )
- 4) Fallas en el Sistema ( )

*Omar Castillon*



VENDEDOR (A): OMAR CASTRILLON RODRIGUEZ

C.C. No.: 17.588.217 de Arauca

Dirección: Calle 21 # 06-56 Barrio Unión—Arauca

Teléfono: 310-3009604

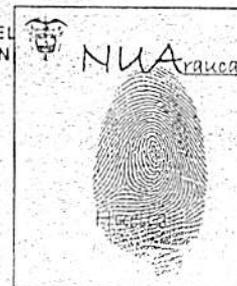
Email: *omaryoira2007@hotmail.com*

Actividad económica: *Comerciante*

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DEC. 1672016: SI \_\_\_ NO \_\_\_

DE ACUERDO AL ART. 3° DE LA RESOLUCION 6467 DEL  
11-06-2015, SE RELIZA LA PRESENTE AUTENTICACION  
POR EL SISTEMA TRADICIONAL POR:

- 1) Imposibilidad de captura en la huella ( )
- 2) Diligencia fuera del despacho ( )
- 3) Fallas eléctricas ( )
- 4) Fallas en el Sistema ( )



*Erika Yulicth Sanchez Yaruro*

COMPRADOR (A) E HIPOTECANTE: ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO

C.C. No.: 1.065.885.468 de Aguachica

Dirección: Carrera 36 # 15-04 Barrio El Bosque

Teléfono: 316-4626592

Email:

Actividad económica: *Comerciante*

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DEC. 1672016: SI \_\_\_ NO \_\_\_

*Yolman Angarita*

YOLMAN ANGARITA QUINTERO, compañero permanente de la compradora-hipotecante

C.C. No.: 1065866467

Teléfono: 3184415193

Email:



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del notario notarial

7E317VWGVIUC7J3AX

02/09/2017

FORMA 275 DE 2015



M<sup>a</sup> Alejandra Rodil  
ACREEDOR: "BANCO DAVIVIENDA S.A" NIT:860.034.313-7, representado por  
MARIA ALEJANDRA RODIL QUINTERO.

*[Handwritten signature of Orlando Castellanos Poveda]*

NOTARIO, ORLANDO CASTELLANOS POVEDA

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, Notario Unico del Circulo de Arauca  
Certifica: Que la presente es fiel y exacta reproduccion de su original que se  
halla en el protocolo de esta Notaria, bajo el numero y lugar que le corresponde  
y que se expide hoy: 27 NOV 2017  
para uso de: BANCO DAVIVIENDA SA  
LA PRESENTE ES PRIMERA COPIA Y PRESTA MERITO EJECUTIVO A  
FAVOR DE SU ACREEDOR. DE C.B.F. 14960 DE 1970 ARTICULO 80.

*[Handwritten signature of Orlando Castellanos Poveda]*

DIGITADA POR: MARIA A. LOPEZ  
REVISO: [Signature]



110.06

**DILIGENCIA DE SECUESTRO DE INMUEBLE ORDENADO POR EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA - ARAUCA, EN COMISORIO No 007 RADICADO No. 2018-00134-00 SIENDO DEMANDANTE: DAVIVIENDA S.A. CONTRA: ERIKA YULIETH SANCHEZ.**

En Arauca, a los trece (13) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019), siendo la hora de las 2:30 de la pm, día y hora señalada previamente en el despacho de la inspección Municipal de policía de Arauca, la suscrita inspectora de Policía en asocio de la auxiliar administrativa da inicio a la diligencia de secuestro de inmueble, con matrícula inmobiliaria **410-8679**, ordenado en el comisorio de la referencia y en concordancia al auto de fecha 9 de julio del 2019 diligencia de, emanado de este despacho. Se presenta el secuestro: **PABLO ANTONIO SARMIENTO GUTIERREZ**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número: 1.191.998 expedida en Tame - Arauca, residente en: manzana c, casa 10, urbanización el villa maria, Celular No. 3113293378, email pablosar14@hotmail.com, 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 presenta la señora apoderada: **MARITZA PEREZ HUERTAS**, identificado con cédula número 51.718.323 de Bogotá, tarjeta profesional 48357 del consejo superior de la J, celular 320 280 5265, dirección de notificación carrera 20 No 18 - 32 oficina 105 Arauca, email perezmaritza43@yahoo.es, quien presta los medios logísticos al despacho para el traslado al sitio donde ha de continuar la diligencia. Conformado de esta forma el despacho ordena el traslado al sitio donde ha de continuarse con la diligencia, inmueble ubicado en la calle 21 N° 6-50-56 del Barrio Unión, Lugar que al llegar nos atendió: **NOIRA LOPEZ MENDEZ**, quien se identifica con cédula número 1-104.126.180, expedida en Puerto wilches Santander, a quien el despacho le da a conocer el objeto de nuestra presencia y enterado de ello manifiesta: soy la encargada de los servicios domésticos de la casa desde hace un año, me comuniqué vía telefónica con la señora **ERIKA**, y me autorizo a permitirles el ingreso. Seguidamente Procede el despacho en compañía de la apoderada y el secuestro a identificar el inmueble por sus linderos y mejoras así: **NORTE**: con lote comunal, extensión de 10 metros; **SUR**: con calle 21, en extensión de 10



áreas y linderos coinciden con los de la escritura pública número 1907 de la Notaría única del Circulo de Arauca, de fecha 20 de noviembre de 2017. Seguidamente se identifica el inmueble por sus mejoras así: se trata de un inmueble que consta de: un porche de entrada sin puertas y columnas, muros a media pared, por el costado de la parte SUR, por el lindero Oriente y Occidente paredes propias, techo en teja termos acústica sobre cerchas metálicas, piso en cemento rustico. Seguidamente encontramos una puerta ventana metálica y dos hojas con rejas y vidrio, que da acceso al aparte interna del inmueble donde encontramos una sala comedor, cocina con mesón en de cemento en forma de L, con su respectivo lavaplatos en aluminio, gabinetes en formica en la parte superior e inferior, una barra en granito color negro, un garaje cubierto con puerta exterior en 4 hojas, y puerta interior en madera que da a la sala, piso en cemento rustico. tres habitaciones, la principal con baño privado enchapado en cerámica a una altura de 2 mts, aproximadamente, con división en aluminio y acrílico, con vestier, todas las puertas de las habitaciones son entamboradas. Todas las habitaciones tiene ventanas con marco metálico y vidrio. Un baño social con división en acrílico la ducha, sanitario y debidamente enchapado, en la parte exterior está un lavamanos con un mueble en madera. En el costado Norte del inmueble encontramos en patio con puerta metálica, pisos en cemento rustico y parte en tierra, al constado occidente encontramos el tanque lavaderos y media pared enchapada. El techo que cubre el piso en cemento rustico es en teja termo acústica sobre cerchas de metálica. El inmueble está construido en los siguientes materiales: Pisos de sala, comedor y alcobas en porcelanato. Muros: pañetados, estucados y pintados. Techo: en teja termo acústica sobre metálicas. Cielo raso de habitaciones en hicopor, sala, comedor, cocina y hall de alcobas en draybol. El inmueble cuenta con los servicios de agua, luz y alcantarillado se encuentran al día según quien atiende la diligencia. El inmueble en general se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación. En una de las habitaciones el cielo raso esta en regular estado. Habiéndose identificado el inmueble plenamente por linderos y mejoras, se le concede el uso de la palabra a la doctora: **MARITZA PEREZ HUERTAS**, y manifiesta: toda vez que no existe duda por parte del despacho que el inmueble objeto de la diligencia es el mismo donde nos encontramos, solicito se de cabal cumplimiento a la comisión y se haga constar en el presente acta.

Arauca - Arauca (Colombia)

Código postal: 810001

Correo: [contactenos@arauca-arauca.gov.co](mailto:contactenos@arauca-arauca.gov.co)

[www.arauca-arauca.gov.co](http://www.arauca-arauca.gov.co)

Línea gratuita Nacional: 01 8000 977781

Carrera 24 entre 18 y 20. PBX:(7) 8853156

Centro Administrativo Municipal Arauca (CAM)



**PODEMOS**  
EN ARAUCA CREEMOS Y

metros; OCCIDENTE: con propiedad de EMMA LOMBANA GUTIERREZ, en extensión de 30 metros y encierra. El despacho deja constancia que



\$250.000 pesos, que serán cancelados por fuera de esta diligencia, con cargo a la obligación. No siendo otro el objeto de la presente se firma por los que en ella intervinieron

*[Handwritten signature of Maria Clemencia Abril Castillo]*

Inspectora de Policía: MARIA CLEMENCIA ABRIL CASTILLO.

*[Handwritten signature of Maritza Perez Huertas]*

Apoderada parte actora: MARITZA PEREZ HUERTAS

*[Handwritten signature of Noira Lopez Mendez]*

Quien atendió la Diligencia: NOIRA LOPEZ MENDEZ

*[Handwritten signature of Pablo Antonio Gutierrez Sarmiento]*

Quien asistió a la diligencia: PABLO ANTONIO GUTIERREZ SARMIENTO

*[Handwritten signature of Melba Muñoz Pineda]*

Auxiliar Administrativo: MELBA MUÑOZ PINEDA

*[Handwritten signature of Jonathan Gonzalez Daza]*

Patrullero: JONATHAN GONZALEZ DAZA



## 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.:** 7614-347873-45871-0  
**FECHA:** 10/9/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: SANCHEZ YARURO ERICA-YULIETH identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 1065885468 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 81-ARAUCA
<b>MUNICIPIO:</b> 1-ARAUCA
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-00-00-0163-0001-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-02-0163-0001-000
<b>DIRECCIÓN:</b> C 21 6 50 56 BR UNION
<b>MATRÍCULA:</b> 410-8679
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 300.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALUO:</b> \$ 4,434,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	SANCHEZ YARURO ERICA-YULIETH	CÉDULA DE CIUDADANÍA	001065885468
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **A SOLICITUD DEL INTERESADO.**

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

**NOTA:**

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

De conformidad con el artículo 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, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, 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](mailto:contactenos@igac.gov.co).