

Avalúo predial

FREDDY FORERO REQUINIVA <freddyforero15@hotmail.com>

Mar 20/06/2023 9:15 AM

Para:Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Arauca - Saravena <jprctosarav@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:COINTEC LTDA <cointecltda2001@yahoo.es>;cesarcontreras633@hotmail.com

<cesarcontreras633@hotmail.com>;wra121604@hotmail.com <wra121604@hotmail.com>

 6 archivos adjuntos (5 MB)

Avalúo predial20230620.pdf; 1.- AVALUO 20230602-6103 (3).pdf; 2. -MEMORIA DE CALCULO 20230602-6103 (2).pdf; 3.- REPORTE USO DEL SUELO IGAC (2).pdf; 4.- AVAL-17335254-20230601 (1).pdf; 5.- REGISTROS FOTOGRAFICO 20230602-6103 (2).pdf;

Exp. N° 2020-00044

Ddte: WILSON RAMÍREZ ÁVILA

Ddo: Omar Eduardo Mendoza Antolínes.

Asunto: Avalúo predial.



FREDDY FORERO
REQUÍNIVA
ABOGADO

Pág. 1 de 1

FFR-244/23.
Arauca, 19 junio 2023.

Doctor:

Rafael Enrique Fontecha Barrera.

Juez Primero Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos laborales de Saravena.

jprctosarav@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Exp. N° 2020-00044

Dde: WILSON RAMÍREZ ÁVILA

Ddo: Omar Eduardo Mendoza Antolínes.

Asunto: Avalúo predial.

Conforme a lo ordenado en su providencia de 24 de febrero 2023 (N°151), allego el correspondiente avalúo urbano del siguiente predio, ubicado en la calle 5A N° 10-04/18 de Arauquita.

El estudio comprende veintisiete (27) folios.

Lo anterior, para seguir con el trámite procesal a lugar.

Doy traslado de este memorial a:

- 1.-COINTEC LTDA: cointeccltda2001@yahoo.es
- 2.-Apoderado demandado: cesarcontreras633@hotmail.com
- 3.- WILSON RAMIREZ: wra121604@hotmail.com

Mi correo electrónico: freddyforero15@hotmail.com

Mi celular: 3153998592.

Cordialmente,

FREDDY FORERO REQUÍNIVA.
C.C. 17581978 Arauca.
T.P. 48922 C. S. de la J.



ESTUDIO TECNICO AVALÚO URBANO
No. 20230602-6103 / ORIGINAL

PROPIETARIO:	CONSTRUCCIONES INGENIEROS TECNOLOGOS LTDA - COINTEC LTDA. NIT 834.001.291-7
DIRECCIÓN:	CALLE 5 A No. 10 - 04/18 BARRIO VILLA20 DE JULIO
MUNICIPIO:	ARAUQUITA
DEPARTAMENTO:	ARAUCA
SOLICITANTE:	WILSON RAMIREZ AVILA
VALOR COMERCIAL:	\$303' 453.900.00
FECHA:	JUNIO 02 DE 2.023

*CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917*

ÍNDICE

Página

Presentación

Índice

Argumentos al estudio técnico del avalúo

1.	Memoria Descriptiva.	4
1.1	Clase de inmueble	
1.2	Dirección	
1.3	Tipo de Avalúo	
1.4	Fecha de la visita	
1.5	Fecha del informe	
1.6	Solicitante	
1.7	Localización	
1.8	Vecindario	
1.9	Vías de acceso	
1.10	Transporte	
1.11	Servicios públicos	
2.	Aspecto Jurídico.	7
2.1	Documentos suministrados para el avalúo	
3.	Titulación.	8
3.1	Propietario	
3.2	Título de adquisición	
3.3	Folio de matrícula inmobiliaria	
3.4	Registro catastral	
3.5	Observaciones jurídicas encontradas	
4.	Reglamentación Urbanística.	9
4.1	Acuerdo y decretos reglamentarios	
5.	Determinación Física del bien Avaluado.	13
5.1	Linderos y dimensiones	
5.2	Topografía	
5.3	Forma geométrica	
5.4	Servidumbre	
5.5	Cuadro de áreas	
6.	Aspecto económico.	14
6.1	Utilización económica actual del inmueble	
6.2	Actualidad edificadora de la zona	
6.3	Comportamiento de la oferta y de la demanda en la zona	
7.	Descripción de la construcción.	15
7.1	Detalles del inmueble.	
8.	Consideraciones de valuación	17
9.	Cuadro de Valores.	18
10.	Registro fotográfico del inmueble.	20
11.	Soportes y anexos Allegados	23

ARGUMENTOS AL ESTUDIO TÉCNICO DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos siguientes, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe con las siguientes particularidades:

1. El avalúo Urbano **No. 20230602-6103** practicado por el profesional evaluador Wilson Fernando Betancourt Murcia, corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
2. El avalúo practicado, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
3. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, se desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de este se deriven.
4. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por nosotros.
5. Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros afiliados a la Corporación Lonja Inmobiliaria de la Orinoquia, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además del anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.
6. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección EXTERNA.
7. Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la

destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

8. La ubicación del predio en estudio se considera uno de los sectores para vivienda en la ciudad, se puede evidenciar desde su parte externa con estructuras y elementos conservados, una buena funcionalidad, iluminación y ventilación de sus espacios.

METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Resolución 762 del 23 de Octubre de 1998; se utilizó los siguientes métodos:

Método de comparación o de mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de Oferta o Transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

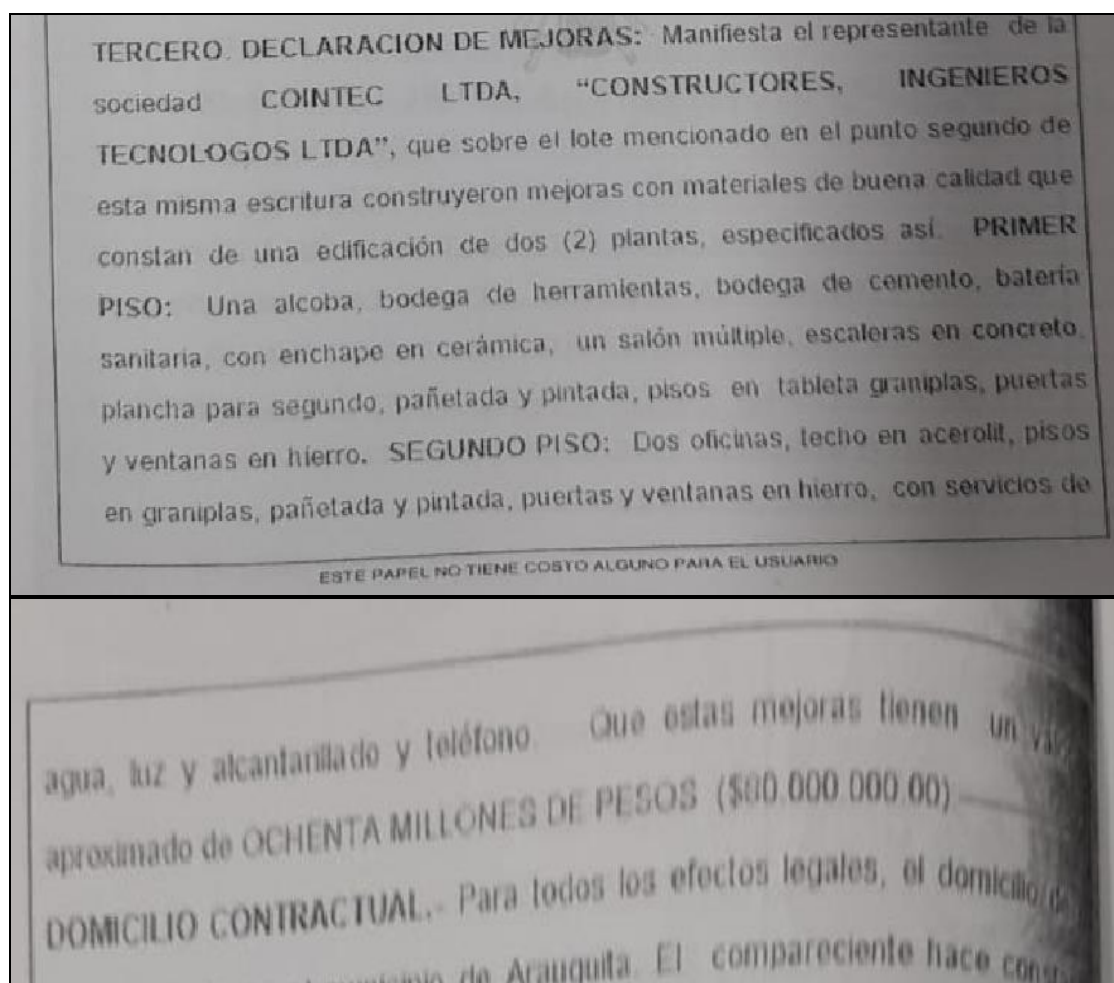
Parágrafo. *Depreciación.* Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 CLASE DE INMUEBLE

De acuerdo a visita ocular desde su parte externa, ya que no se pudo ingresar al mismo, se trata de un inmueble urbano donde se evidencia una parte de ella de dos pisos, el cual se puede tratar para oficinas; y un tipo bodega anexa doble altura al parecer de uso industrial.

Nota: como fuente allegada tenemos escritura pública No. 407 del 04 de octubre de 2005 de la Notaría única de Arauquita, la cual se consigna lo siguiente: TERCERO DECLARACION DE MEJORAS:



Fuente: Imagen tomada a la escritura pública aportada.

Datos que tendré en cuenta para su valoración final junto a sus documentos aportados por la parte peticionaria.

1.2 DIRECCIÓN

Calle 5 A No. 10 – 04/18 Barrio Villa 20 de Julio.

De acuerdo a visita ocular al inmueble, actualmente su fachada principal esta sobre la calle 5 A y no sobre la carrera 5 A como se encuentra consignado en su certificado de tradición y libertad (se sugiere una corrección al mismo), en su escritura pública No. 407 del 04/10/2005 de la Notaría Única de Arauquita esta correcta.

1.3 TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.4 FECHA DE LA VISITA

27 - 04 - 2023

1.5 FECHA DEL INFORME

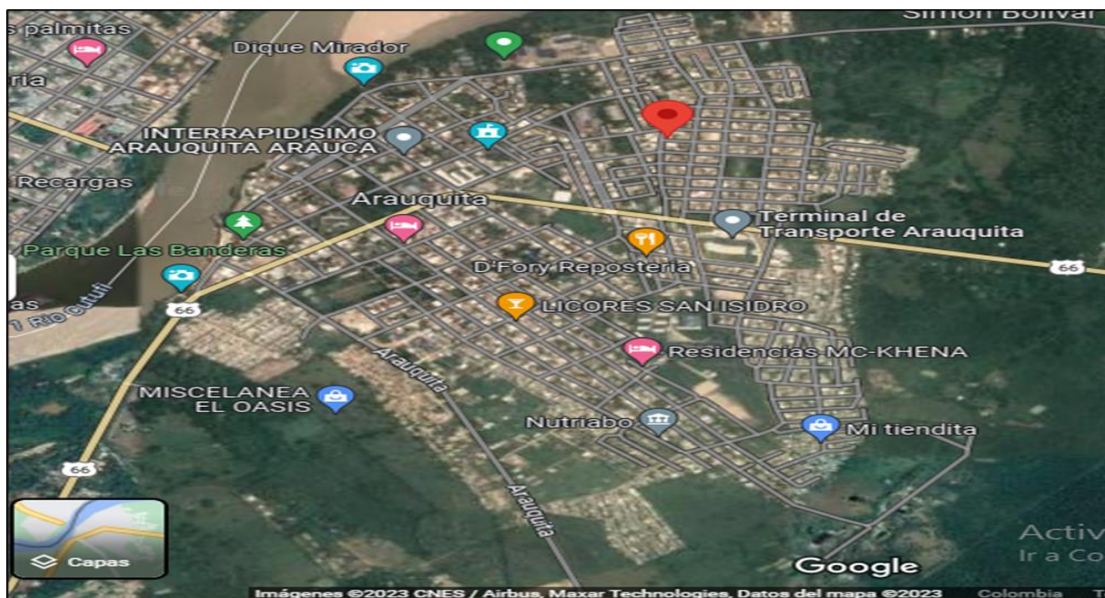
02 - 06 - 2023

1.6 SOLICITANTE

Wilson Ramírez Ávila C.c 16.675.095

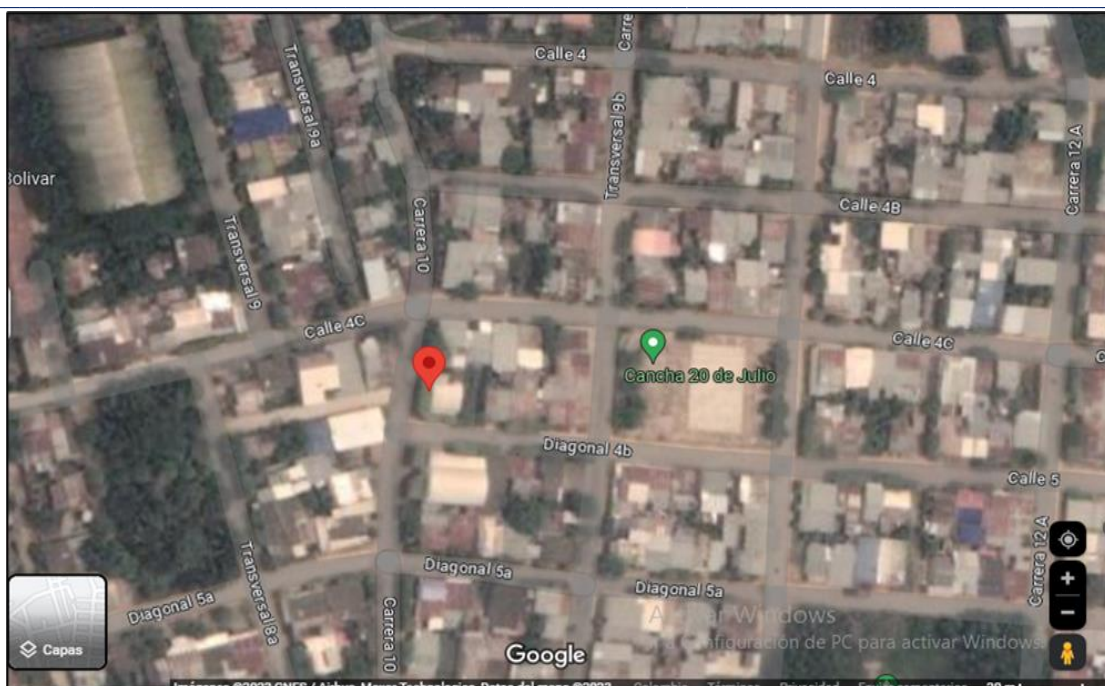
1.7 LOCALIZACIÓN

Ubicado en el Barrio Villa 20 de Julio del Municipio de Arauquita, sus coordenadas geográficas son 7°01'53.4"N 71°25'30.6"W.



Fuente: Macro localización Google Maps 2023.

*CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917*



Fuente: Micro localización Google Maps 2023.

1.8 VECINDARIO

Norte: Calle 4 C y Río Arauca.
Sur: Eje Principal Calle 5 o Vía Arauquita-Arauca.
Occidente: Colegio Simón Bolívar y la Alcaldía Municipal de Arauquita.
Oriente: Cancha 20 de julio y Carrera 12.

1.8 VÍAS DE ACCESO

La principal es la calle 5 A y carreras 10 y 11, se encuentra en buen estado de conservación.

1.9 TRANSPORTE

El servicio de transporte público es atendido en forma adecuada, por el servicio público de microbuses y el servicio de taxis.

1.10 SERVICIOS PÚBLICOS

En la inspección externa, se evidencia los medidores de agua y luz, alumbrado público, andenes y su calzada en concreto.

2. ASPECTO JURÍDICO

*CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917*

Este resumen contentivo no constituye estudio jurídico de los títulos de propiedad del predio objeto del avalúo.

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Copia de la Escritura Pública No. No. 407 del 04/10/2005 de la Notaría Única de Arauquita.
- Copia certificada de tradición y libertad con MI 410-50067 de fecha 22/03/2023.

3. TITULACIÓN

3.1 PROPIETARIO (S)

Construcciones Ingenieros Tecnólogos Ltda.
COINTEC Nit 834.001.291-7

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

De acuerdo a su escritura pública No. 407 del 04/10/2005 de la Notaría Única de Arauquita; el inmueble fue adquirido antes de su englobe una parte a la Junta de Acción Comunal del Barrio Villa 20 de Julio del Municipio de Arauquita según escritura pública No. 234 del 21/06/2005 de la Notaría de Arauquita y registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Arauca con el Folio de Matricula No. 410-34998; la otra parte a la Señora Doris Pinzón Monsalve mediante escritura pública No. 232 del 20/06/2005 de la Notaría de Arauquita y registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Arauca con el Folio de Matricula No. 410-34999.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

410-50067 (Fuente: certificado de tradición y libertad).

3.4 REGISTRO CATASTRAL

810650101000001820008000

3.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS ENCONTRADAS

Anotación N.º 01 fecha: 04-11-2005 Radicación: 2005-410-6-4033.
Documento: ESCRITURA 407 DEL 04-10-2005 NOTARIA DE ARAUQUITA
Valor Acto \$0.
Especificación: OTRO: 0919 ENGLOBE.
Personas que intervienen en el acto: (La X –Titular de derecho real de dominio. I- titular de dominio incompleto).

**A: COINTEC LTDA CONSTRUCCIONES INGENIEROS TECNOLOGOS
LTDA" NIT # 834001281-7 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

ANOTACIÓN: Nro: 1	Fecha 04/11/2005	Radicación 2005-410-6-4033
DOC: ESCRITURA 407	DEL: 04/10/2005	NOTARIA DE ARAUQUITA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0919 ENGLOBE		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
A: COINTEC LTDA "CONSTRUCCIONES INGENIEROS TECNOLOGOS LTDA" NIT# 8340012917 X		

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

 DEPARTAMENTO DE ARAUCA MUNICIPIO DE ARAUQUITA NIT 892.099.494 - 7 Despacho Alcaldía ACUERDOS	 ARAQUITA (Creciendo, Trabajando, Mejorando) Código: 100.07 Versión: 0-2018
100.07 ACUERDO No. 021 (04 DE OCTUBRE DE 2022) SANCIONADO	

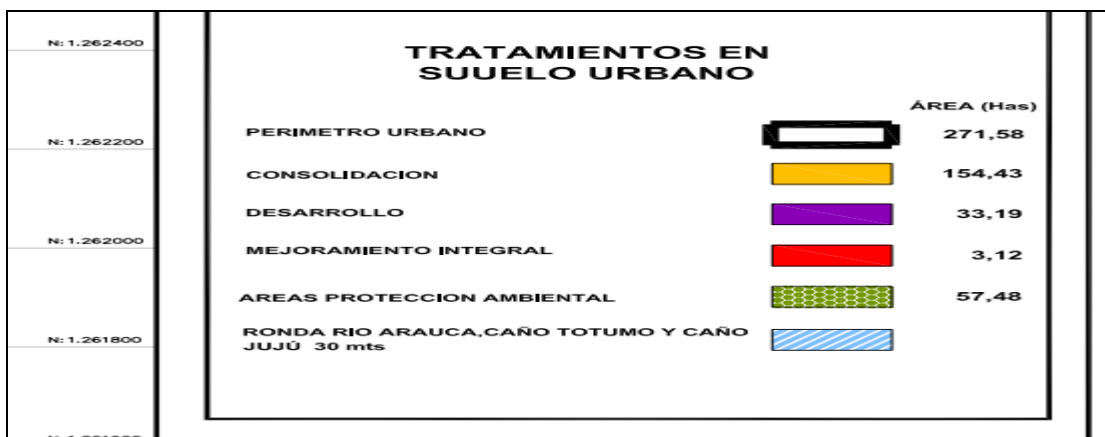
De acuerdo con lo estipulado por el acuerdo Municipal número: 021 del 04 de octubre de 2022, por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) del Municipio de Araucita; El predio del presente avalúo se encuentra localizado dentro del área Urbana del Municipio de Araucita y uso principal es Residencial-consolidación.



*CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917*



F:\ARAUCA\FORMULACION A CAD 2010\ARAQUITA\COMPONENTE URB.



CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917

2. Tratamiento de Consolidación

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN			Ficha NUG - U - 10	
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL				
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Institucional	Comercio
Área mínima de Lote	120M²	160 M²	200 M²	150 M²
Frente mínimo de lote	8 ML	12 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	80%	80%	70%	80%
Índice Máximo de Construcción	160%	160%	140%	160%
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60
Número de Pisos	2	2	2	2
Altillos	SI	SI	No	No
Área mínima de patio	12 M²	18 M²	10 M²	8 M²
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	2 ML	2 ML

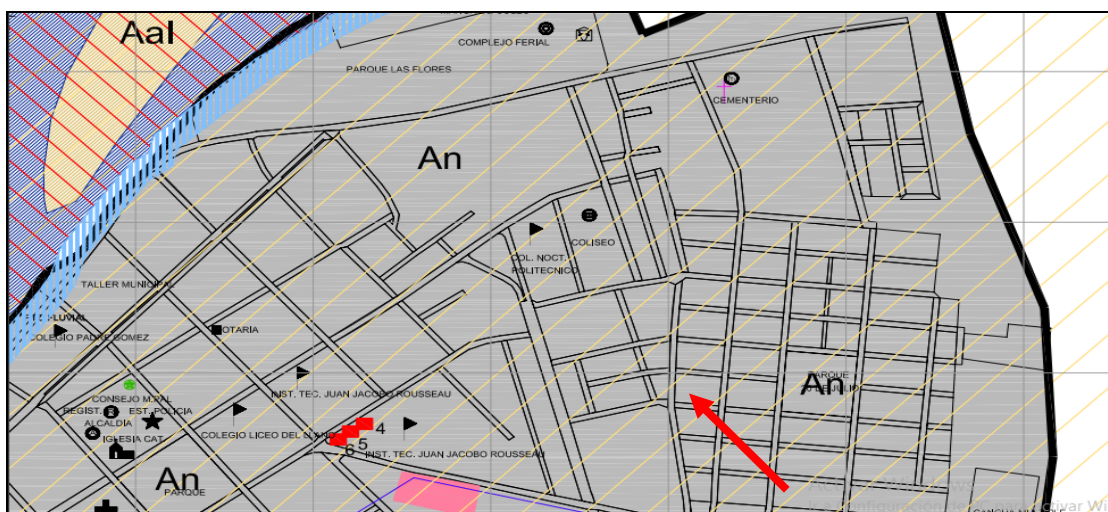
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN		Ficha NUG - U - 11	
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS			
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Institucional	Comercio
Área mínima de Lote	120M²	200 M²	150 M²
Frente mínimo de lote	8 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	80%	70%	80%
Índice Máximo de Construcción	160%	140%	160%

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN		Ficha NUG - U - 11	
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS			
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Institucional	Comercio
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.
Ancho mínimo del Aislamiento Posterior	2 ML	2 ML	2 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60
Numero de Pisos	2	2	2
Altillos	SI	No	No
Área mínima de patio	12 M²	10 M²	8 M²
Lado mínimo de patio	3 ML	2 ML	2 ML

CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917

Artículo 90. Norma urbanística general relativa a alturas: El manejo de las alturas en desarrollo por construcción en el suelo urbano, se hará conforme a los siguientes parámetros:

1. **Altura de fachada:** Es la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas, etc).
2. **Altura de Edificación:** Es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbre de cubierta del último piso. Esto indica que para la zona urbana no se permiten las cubiertas planas en último piso (o terrazas), es decir que todas las cubiertas deberán ser inclinadas e involucrar al interior de ellas los tanques de reserva de agua potable.
3. Las alturas permitidas de edificación, de fachada y entre pisos en el Área de Actividad Residencial y en el Área de Actividad de Comercio y Servicios, son las siguientes:
 - a. Para construcciones de un (1) piso.
 - Altura de Edificación: Cinco metros (5 ML).
 - Altura de Fachada: Cuatro metros (4 ML).
 - b. Para construcciones de dos (2) pisos.
 - Altura de Edificación: Ocho y medio metros (8.5 ML).
 - Altura de Fachada: Siete y medio metros (7.50 ML).
 - Altura entre pisos: Tres metros y medio, máximo, en primer piso, sin incluir estructura.
 - c. Para construcciones de dos pisos (2) y altillo.
 - Altura de Edificación: Trece metros (13 ML).
 - Altura de Fachada: Doce metros y medio (12.5 ML).
 - Altura entre pisos: Tres metros (3 ML) libres.



LEYENDA

1-AMENAZAS NATURALES

1.1-AMENAZA SISMICA

AaI INTERMEDIA (Aa= 0.15)

1.2-AMENAZA HIDROLOGICA

AaI ALTA POR INUNDACION

1.3-AMENAZA GEOMORFOLOGICA

AaI ALTA POR EROSION FLUVIAL

1.4-AMENAZA GEOTECNICA

AaG ALTA POR LICUEFACCION

1.5-AMENAZA NULA

An SIN AMENAZAS APARENTES

2-AMENAZAS ANTROPICAS

2.1-EXPLOSION Y DERRAME DERIVADOS DE HIDROCARBUROS

2.1.1-ESTACION DE SERVICIO EL NAVEGANTE

2.1.2-EXPENDIOS DE COMBUSTIBLES ILEGALES

2.2-EXPLOSION ELECTRICA

SUBESTACION ARAUQUITA

**VIVIENDAS DE DOS PISOS
BAJO LINEA**

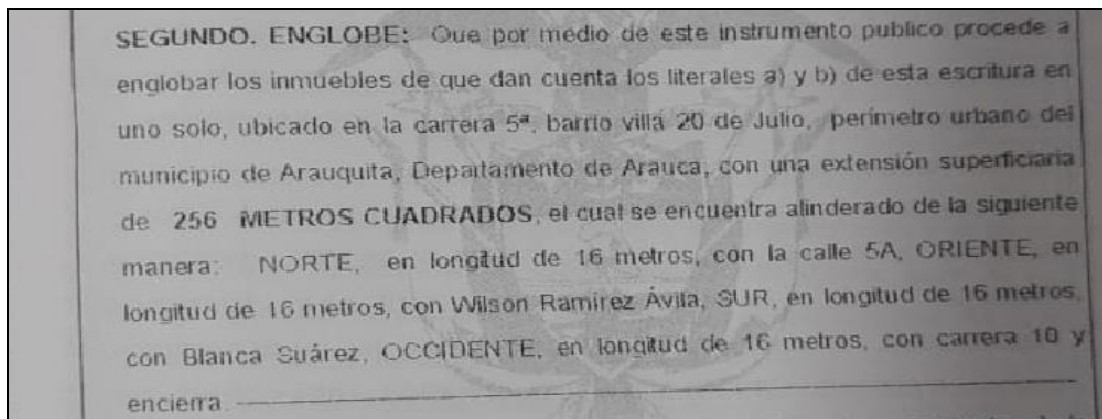
CORREDOR ELECTRICO DE 34.5 Kv

Fuente: F:\ARAUCA\DIANOSTICO ACAD 2010\ARAUQUITA\URBANO\DU-04 ZONIFICACION AMENAZAS Layout1 (1).

*CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917*

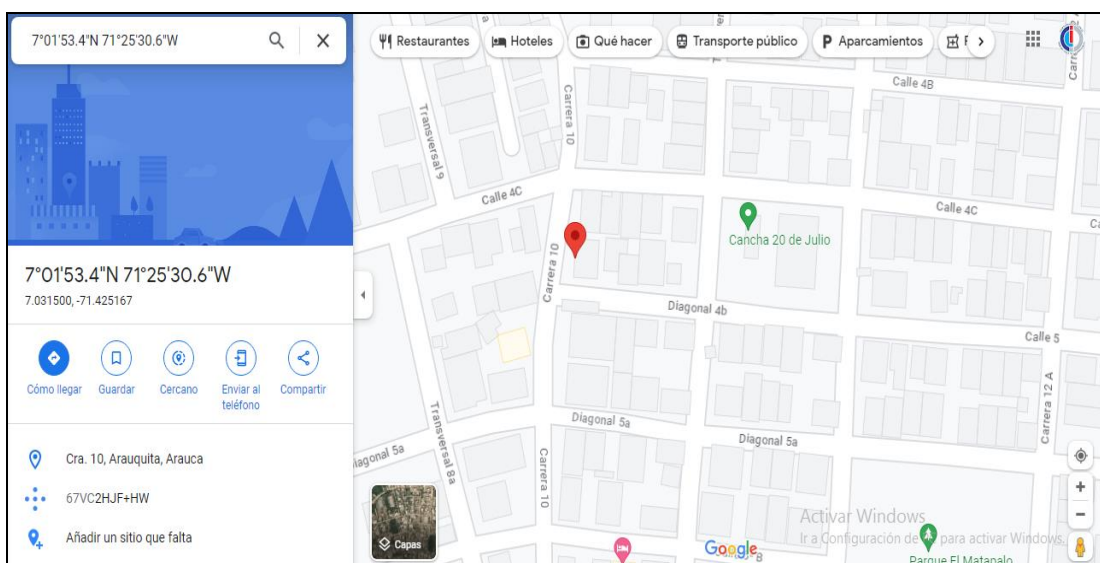
5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

5.1 LINDEROS Y DIMENSIONES



Fuente: Imagen a escritura pública allegada No. 407 del 04/10/2005 Notaría Única de Arauca.

5.2 UBICACIÓN



Fuente: Google Maps 2023.

5.3 TOPOGRAFÍA

Lote plano con nivel de +0.30m del Nivel, superior a la calzada.

5.4 FORMA GEOMÉTRICA

Lote de configuración regular.

*CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917*

5.5 SERVIDUMBRES

Ninguna prevista ni observada por el perito.

5.6 CABIDA SUPERFICIARIA

Área lote 256 m². (Según certificado de tradición y libertad y escritura pública).

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS: AREA DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (256 M2) ESCRITURA 407 DE 04-10-2005 NOTARIA DE ARAUQUITA Y SUS LINDEROS DCTO 1711/84. LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS: AREA Y COEFICIENTE AREA: AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA: COEFICIENTE:	SEGUNDO. ENGLOBE: Que por medio de este instrumento publico procede a englobar los inmuebles de que dan cuenta los literales a) y b) de esta escritura en uno solo, ubicado en la carrera 5ª, barrio villa 20 de Julio, perímetro urbano del municipio de Arauquita, Departamento de Arauca, con una extensión superficial de 256 METROS CUADRADOS, el cual se encuentra alindado de la siguiente
---	---

De acuerdo a consulta por plataforma del IGAC 2023, es de 255,96 m2.

Consulta Catastral	
Dirección:	C 5A 10 04/12
Área del terreno:	255.96 m2
Área de construcción:	225.87 m2
Destino económico:	HABITACIONAL
Número de construcciones:	2
Construcciones:	
	Construcción #1
	Construcción #2

Fuente: Plataforma catastral IGAC 2023.

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1 UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

Según visto desde la parte externa, su uso estaría para oficinas y bodega.

6.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

En las inmediaciones, en la actualidad se observa una baja actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción y/o remodelaciones ampliaciones para viviendas unifamiliares.

6.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA EN LA ZONA

De la investigación económica de inmuebles en el sector, se ha podido establecer que presenta una oferta escasa de inmuebles comparables similares en áreas, ubicación y características constructivas.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1 DETALLES DEL INMUEBLE EN GENERAL

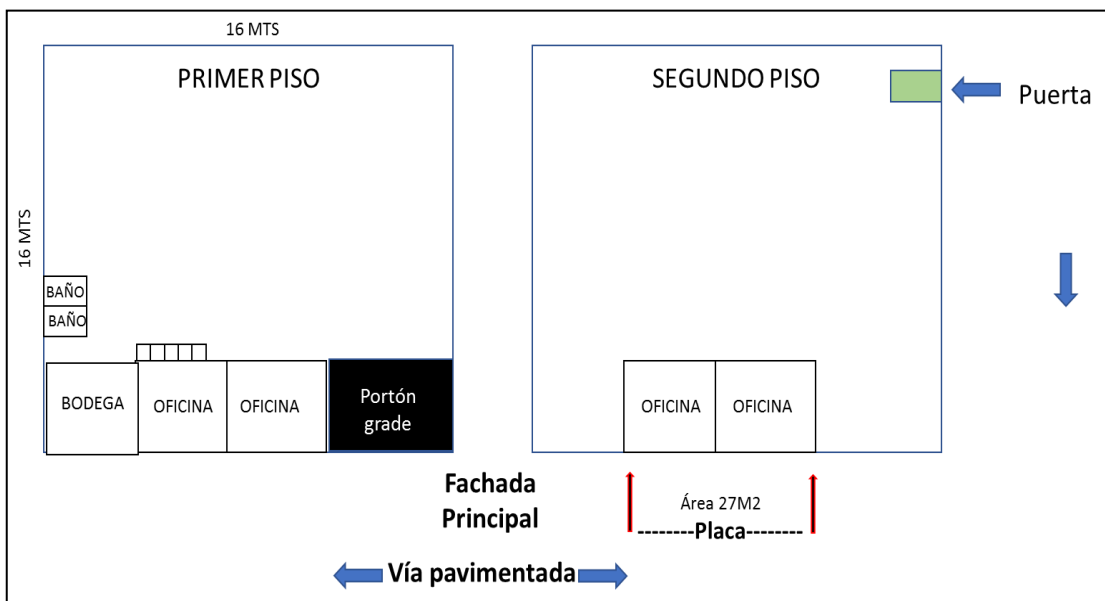
En visita ocular, se pudo apreciar que se trata de una obra medianamente nueva, una parte de dos plantas donde al parecer funcionan oficinas y otra parte sería su bodega a doble altura (todo esto visto desde su parte externa).

En su fachada principal sobre la calle 5 A, tenemos 3 puertas metálicas color negro, una pequeña a su mano izquierda la cual tiene nomenclatura (10-06); en el medio al parecer el ingreso a oficinas de dos pisos con nomenclatura (10-04) y un portón de 4 hojas a doble altura sin nomenclatura el cual sería la parte de su bodega; al igual físicamente se aprecian instalados los medidores de agua y luz; sus muros externamente se aprecian en bloques tipo arcilla, pañetados y vinilo blanco; parte de su muro (zócalo) en tablilla lisa de gres. El resto de su cuerpo lateralmente su estructura se ve en concreto y muros de ladrillo arcilla pañetados y vinilo blanco.

De acuerdo a versiones del Señor Wilson Ramírez, internamente tienen las siguientes características constructivas: su bodega en general es pequeña, pisos en concreto simple; oficinas primer piso con pisos en tableta gres y las de segundo piso en cerámica; dos unidades de baños enchapados línea familiar su mobiliario; una placa en concreto sobre los baños donde se tienen un depósito y/o tanque de agua para almacenamiento de 1,20 * 2 metros; escalera punto fijo al segundo piso; su cubierta se aprecia en lamina arquitectónica y en metaldeck en forma tipo domo.

En cuanto a sus áreas constructivas para su validación, con el apoyo de sus documentos en sus extensiones, lo que físicamente y visualmente se aprecia y la información entregada por el Señor Wilson Ramírez; con ello se elabora un croquis aproximado para proyectar su área posible construida teniendo como base su normatividad urbanística del PBOT municipal como su tipología

y poder considerar su respectivo análisis técnico para su valor comercial a las mismas.



Fuente: Croquis aproximado de su distribución levantado con el apoyo del Señor Wilson Ramírez.

Consulta Catastral	Consulta Catastral
Construcciones: Construcción #1 Área: 18.49 m2 Uso: BODEGA CASA BOMBA Puntaje: 22 Números de pisos: 1 Números de habitaciones: 0 Números de locales: 0 Números de baños: 1	Construcción #1 Construcción #2 Área: 207.38 m2 Uso: OFICINAS - CONSULTORIOS Puntaje: 57 Números de pisos: 1 Números de habitaciones: 1 Números de locales: 0 Números de baños: 1

Fuente: áreas consultadas desde el portal del IGAC 2023.

En la suma de estas dos (2) construcciones consignadas en catastro es equivalente a 225,87 m²; en su normatividad urbanística del PBOT nos dice que su más ocupación debe ser del 80% en primer piso y 160% para dos pisos; al analizar la misma en el primer piso no puede tener más de 180,70 m² máximo para construir, con ellos reflejando un área físicamente superior a la autorizada por norma; por lo anterior contemplaré lo autorizado por su norma urbanística que sería de 180,70 M² para su primer piso y el segundo estaría cumpliendo. Por lo anterior el área construida para su valoración es de 180,70 m² + 27 m² = **207,70 m²**.

2. Tratamiento de Consolidación

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN			Ficha NUG - U - 10	
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL				
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Institucional	Comercio
Área mínima de Lote	120M ²	160 M ²	200 M ²	150 M ²
Frente mínimo de lote	8 ML	12 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	80%	80%	70%	80%
Índice Máximo de Construcción	160%	160%	140%	160%
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Ancho mínimo del Aislamiento	2 ML	2 ML	2 ML	2 ML

Con esta información, tendré en cuenta para su liquidación final a sus construcciones.

8. CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN

Para la determinación del valor comercial del predio objeto de avalúo, en el presente informe se tuvo en cuenta además del MÉTODO COMPARATIVO y del MÉTODO DE REPOSICIÓN, el análisis de antecedentes y las consideraciones generales expuestas en cada uno de los numerales de este estudio técnico.

Para determinar el Justiprecio del terreno (Lote) se tomó en cuenta el Método de Comparación de mercado, con lo cual se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares al que se avalúa. Para poder lograr el justiprecio se indagó el mercado inmobiliario mediante investigaciones directas e indirectas para lotes de terrenos y estructuras ubicados en el sector y zonas con características y condiciones físicas similares al del predio.

Para el análisis económico de la construcción por el método de costo de reposición, se tuvo en cuenta la participación de cada una de las áreas construidas presentes en el inmueble al momento del avalúo según el tipo de construcción, a la edad de construcción, calidad de los materiales. Acabados existentes en la edificación y el estado de conservación.

ESTUDIO DE MERCADO 20230602-6103										
COMPARACION DE MERCADO										
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	CARRERA 12 A # 5 B - 01 B. 20 DE JULIO	CASA	120,00	100,00	\$ 110.000.000	\$ 107.800.000	YESENA MANTILLA 322.3983811	\$ 768.466	\$257.945	VENTA DE VIVIENDA ESQUINERA, CON 3 CUARTOS, 1BAÑO, LOCAL, SAL-COMEDOR, COCINA Y PATIO.
2	CALLE 6 D # 11 - 39 B. 20 DE JULIO	CASA	98,00	90,00	\$ 95.000.000	\$ 93.100.000	ALBA LUCIA RAMOS 350-6634377	\$ 780.492	\$233.222	VENTA CASA MEDIANERA, CONSTA DE 3ALCOBAS, 1BAÑO, LOCAL, SAL-COMEDRO, COCINA Y PATIO DE ROPAS.
3	CARRERA 11 A # 6 B - 26 B. 20 DE JULIO	CASA Y LOCAL	98,00	98,00	\$ 150.000.000	\$ 127.500.000	DOMINGA CARREÑO 323-2318777	\$ 1.034.701	\$266.319	CASA EN VENTA, GARAJE (LOCAL), 2 ALCOBAS, 2 BAÑOS, SALA-COMEDOR, COCINA Y PATIO DE ROPAS.
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN		VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		
20	100	20%	2,5	19,11%	\$ 950.000,00		\$ 181.533,60	\$ 768.466,40		
18	100	18%	2,5	17,84%	\$ 950.000,00		\$ 169.508,50	\$ 780.491,50		
17	100	17%	2,5	17,22%	\$ 1.250.000,00		\$ 215.298,75	\$ 1.034.701,25		
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN		VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		
18	100	18%	2,5	17,84%	\$ 1.550.200,00		\$ 276.602,19	\$ 1.273.597,81		
18	100	18%	2,5	17,84%	\$ 1.348.000,00		\$ 240.523,64	\$ 1.107.476,36		
PROMEDIO		\$252.495								
DES ESTAN		\$17.208								
COEF VARIA		6,82%								
LIM SUP		\$269.704								
LIM INF		\$235.287								
VR. ADOPTADO		\$252.000								

Cuando el Coeficiente de variación es inferior al 7,5%, la media aritmética se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien por unidad, si es mayor al 7,5% no es conveniente utilizarla y se debe reforzar la muestra, para este caso lo aplicaremos al resultar un 6,82%.

9. CUADRO FINAL DE VALORES

CONCEPTO	ÁREA	V. UNITARIO	V. ACTUAL
Área de Terreno	256 M ²	\$252.000.00	\$64'512.000.00
Área Construida (Oficinas)	54 M ²	\$1'274.000.00	\$68'796.000.00
Área Construida (Bodega)	153,70 M ²	\$1'107.000.00	\$170'145.900.00
VALOR TOTAL			\$303'453.900.00

*CALLE 16 No. 18 - 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 16 No. 14 - 66 LOCAL 1 TAME (ARAUCA)
CEL. 313-4088855 y 311-8894917*



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

“El valor comercial del presente inmueble, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada”.

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, Oferta – Demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en esta materia y se consultó con el banco de datos de las organizaciones gremiales.

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Se certifica hoy 02 de junio de 2023, que el valor comercial del inmueble es de: **TRESCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$303'453.900.00).**

Avaluador designado

Wilson Fernando Betancourt Murcia

Registro Abierto Avaluador

AVAL-17335254

R.L. CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA



10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



11. SOPORTES Y ANEXOS ALLEGADOS



GOBIERNO DE COLOMBIA

IGAC

INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGROPECUARIO



MINISTERIO DE COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO

Reporte uso del suelo



COLOMBIA EN MAPAS



GOBIERNO DE COLOMBIA



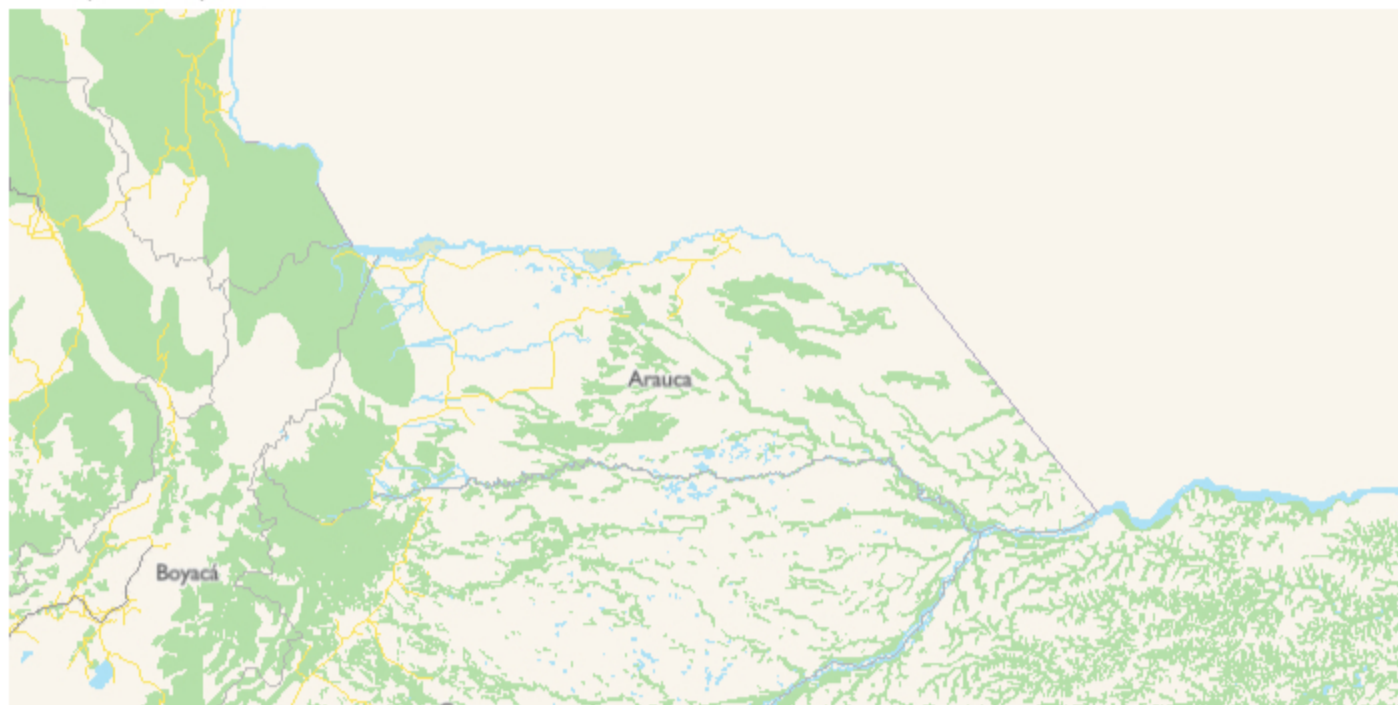
MINISTERIO DE COMERCIO,
INDUSTRIA Y TURISMO



Reporte uso del suelo

Información general

Municipio: Arauquita, Arauca



Dirección: C 5A 10 04/12

Área del terreno: 255.96 m²

Área de construcción: 225.87 m²

Destino económico: HABITACIONAL

Número de construcciones: 2

Fecha del reporte: 2023-06-03 11:20:30

[Link a Colombia en Mapas](#)



PIN de Validación: aced0a47



<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) **WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335254, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17335254.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aced0a47



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Dic 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aced0a47



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: aced0a47



Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 04 de Agosto de 2017 hasta el 03 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 15 NO. 47 - 21 B. BUQUE CASA 6 CONJUNTO RESIDENCIAL GUADUALES

Teléfono: 3134088855

Correo Electrónico: betanwf@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Ingeniero Industrial . Universidad Antonio Nariño.

Especialista en Alta Gerencia y Economía Solidaria- Universidad Cooperativa de Colombia.

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) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335254.



PIN de Validación: aced0a47



El(la) señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA 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

aced0a47

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



¡Expertos en Avalúos!

**CORPORACION LOJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT: 834.001887-6

AVA-20230602-6103



LADO DE SU FACHADA PRINCIPAL



FACHADA GENERAL



FACHADA LATERAL



COORDENADAS UBICACION



CORPORACION LOJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT: 834.001887-6

¡Expertos en Avalúos!

AVA-20230602-6103



CONTADOR AGUA



CONTADOR LUZ



NOMENCLATURA 04



NOMENCLATURA 06



¡Expertos en Avalúos!

**CORPORACION LOJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT: 834.001887-6

AVA-20230602-6103



ACCESO PRINCIPAL



VISTA ALZADA PARTE CUBIERTA



ACCESO A LA BODEGA



CARACTERISTICAS FACHADA