

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

AVALÚO COMERCIAL BAJO LAS NORMAS NIIF
EDIFICIO, Calle 29 N° 17-64 BARRIO SAN LUIS
MUNICIPIO DE ARAUCA



SOLICITANTE:	WILSON DE JESÚS RAMIREZ
PROPIETARIO:	OSCAR ORLANDO MANOSALVA
DIRECCION:	Calle 29 N° 17-64, Barrio San Luís, Municipio de Arauca
CLASE INMUEBLE:	VIVIENDA
VALOR:	\$486.287.000.00
FECHA DE INFORME:	20 de febrero de 2023.
AVALUADOR:	Arq. Jesús Alfredo Tovar AVAL- 19309924 ANA-RAA

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL – ALCANCE DEL AVALÚO	5
1.1. CLASE DE INMUEBLE.....	5
1.2. DIRECCIÓN	5
1.3. TIPO DE AVALÚO	5
1.4. FECHA DEL ENCARGO VALUATORIO	5
1.5. FECHA DE LA VISITA.....	5
1.6. FECHA DE APLICACIÓN DEL VALOR.....	5
1.7. SOLICITANTE	5
1.8. PROPÓSITO DEL AVALÚO	5
1.9. LOCALIZACIÓN	5
1.10. VECINDARIO	5
1.11. VÍAS DE ACCESO	6
1.12. TRANSPORTE	6
1.13. SERVICIOS PÚBLICOS	6
1.14. VIGENCIA DEL INFORME VALUATORIO	6
1.15. MARCO JURÍDICO	6
2. IDENTIFICACIÓN LEGAL	6
2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO	6
3. TITULACIÓN.....	6
3.1. PROPIETARIO.....	7
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	7
3.4. REGISTRO CATASTRAL.....	7
3.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS ENCONTRADAS	7
3.6. ESTRATO	7
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA (P.B.O.T.).....	7
4.1. ACUERDO Y DECRETOS REGLAMENTARIOS.....	8
5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO	9
5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES.....	9
5.2. TOPOGRAFÍA.....	9
5.3. FORMA GEOMÉTRICA.....	9
5.4. FRENTE.....	9
5.5. FONDO REAL.....	9
5.6. RELACIÓN FRENTE FONDO	9
5.7. SERVIDUMBRES.....	9
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	10
6.1. GENERALES.....	10
6.2. DISTRIBUCIÓN	10

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

6.2.1. EDAD DE LA EDIFICACIÓN – VETUSTEZ.....	
10 6.2.2. ESTADO DE CONSERVACIÓ.....	10
6.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.....	10
6.4. CUADRO DE ÁREAS.....	11
7. ASPECTO ECONÓMICO	11
7.1. UTILIZACIÓN ECONOMÍA ACTUAL DEL INMUEBLE	11
7.2. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA.....	12
7.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA EN LA ZONA	12
7.4. ASPECTOS VALORIZANTES	12
7.5. ASPECTOS DESVALORIZANTES	12
7.6. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)	12
8. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	12
9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	12
10. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE	13
11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN	13
11.1. ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE VENTAS	13
11.2. ENFOQUE DEL COSTO.....	14
11.2.1. COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (DRC)	14
11.3. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS o INGRESOS	14
12. CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN	14
12.1. ANÁLISIS DEL VALOR DEL TERRENO	15
12.2. ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	16
12.2.1. APLICACIÓN DE MÉTODO DE REPOSICIÓN (O DEPRECIACIÓN).....	16
13. CUADRO DE VALORES	17
14. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE (NIIF 13)	18
14.1. DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE.....	18
14.2. JERARQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE.....	18
15. VALOR RAZONABLE.....	18
16. VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO.....	iError! Marcador no definido.
16.1. AJUSTE A LA RENTA O CANON DE ARRENDAMIENTO	iError! Marcador no definido.
17. NOMBRE Y FIRMA DEL AVALUADOR	19
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	20
19. PRESENTACIÓN DEL INFORME AVALUATORIO	20
20. CONSERVACIÓN DE INFORMACIÓN.....	20
CONSIDERACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE AVALÚO	21
VISTA SATELITAL – GEORREFERENCIACIÓN	22
REGISTRO FOTOGRÁFICO	iError! Marcador no definido.
IMAGEN DE LA CERTIFICACIÓN A.N.A. ANTE EL RAA.....	iError! Marcador no definido.
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	iError! Marcador no definido.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

CONCEPTOS GENERALES

AVALÚO

Es la estimación del valor de un bien, el cual es calculado, utilizando el análisis de los factores que intervienen en la conformación del valor, mediante el uso de métodos y técnicas analíticas y el discernimiento del profesional valuador. Teniendo en cuenta factores de producción, facilidad de acceso, factores climáticos, factores edáficos, factores sociales y/o todo factor que afecte directamente el valor de la propiedad.

AVALÚO COMERCIAL

El valor del mercado se basa en valores de oferta conocidos, que ya existen: el valor no se elabora sino se pone de manifiesto y no considera ningún valor efectivo o subjetivo. Ya que está afectado por condicionamientos del mercado, como tal, debe considerarse como un producto posible de medición matemática y estadística.

El 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.

Las características y cualidades para establecer tienen que ver con:

- Localización y ubicación que determina su accesibilidad
- Entorno general del inmueble o áreas naturales que influyen sobre su valor
- Características físicas: Tipo, calidades, estado de conservación, áreas
- Función del inmueble: Para el caso de tipo Residencial.

CONCEPTO SOBRE EL INMUEBLE

Predio medianero de dos plantas con doble acceso desde las calles 29 y 30, ubicado en el Barrio Los Libertadores. Se trata de un inmueble con función residencial, actualmente ocupado por sus propietarios con adecuada distribución de espacios, Construido con materiales adecuados, buen diseño arquitectónico. Cuenta con todos los servicios públicos básico y se encuentra clasificado como uso de suelo Actividad Múltiple Malecón, Tratamiento Renovación urbana, Categoría Modalidad de redesarrollo

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

1. INFORMACIÓN GENERAL – ALCANCE DEL AVALÚO

1.1. CLASE DE INMUEBLE

Vivienda.

1.2. DIRECCIÓN

Calle 29 N° 17-64 Barrio San Luís (según nomenclatura urbana)

1.3. TIPO DE AVALÚO

Comercial

1.4. FECHA DEL ENCARGO VALUATORIO

15 de febrero de 2023.

1.5. FECHA DE LA VISITA

17 de febrero de 2023.

1.6. FECHA DE APLICACIÓN DEL VALOR

23 de febrero de 2023.

1.7. SOLICITANTE

WILSON DE JESÚS RAMÍREZ

1.8. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial más probable para efectuar remate de este.

1.9. LOCALIZACIÓN

Ubicado en el Barrio San Luís
Comuna No. 2, Josefa Canelones.
Municipio de Arauca
Departamento de Arauca

1.10. VECINDARIO

Norte : Malecón ecoturístico, riberas del río Arauca.
Sur : Barrio Córdoba.
Oriente : Barrio Santafé.
Occidente : Barrio Los Libertadores.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

1.11. VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 20 (avenida Olaya Herrera), vía en doble sentido norte - sur, la cual se encuentra en buen estado para su transitabilidad, al predio se accede directamente tanto por la calle 29 como por la calle 30.

1.12. TRANSPORTE

En el sector hay servicio de busetas y servicio permanente de taxis públicos urbanos.

1.13. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con los servicios públicos básicos; el de energía eléctrica prestado por empresa departamental, ENELAR E.S.P. y el de acueducto y alcantarillado por la empresa municipal, EMSERPA E.S.P.

1.14. VIGENCIA DEL INFORME VALUATORIO

De acuerdo con lo establecido por el Decreto 1420 de 1998 y el Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de 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.

1.15. MARCO JURÍDICO

Ley 388 de 1997, en lo que respecta al ordenamiento territorial. Decreto 1420 de 1998 en lo relacionado a los parámetros y criterios mínimos que se deben tener en cuenta para realizar avalúos en Colombia. Las normas NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador".

2. IDENTIFICACIÓN LEGAL

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Escritura Pública No. 755 del 08-06-1989 de la Notaria Única del Círculo de Arauca.
- Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 410-17752 expedida el 22-02-2023
-

3. TITULACIÓN

No constituye estudio jurídico de los títulos.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

3.1. PROPIETARIO

OSCAR ORLANDO MANOSALVA
C.C. 17582087

3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 755 del 08-06-1989 de la Notaria Única del Círculo de Arauca.

3.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

410 - 17752

3.4. REGISTRO CATASTRAL

Sin información (según el Certificado de Tradición)

3.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS ENCONTRADAS

ANOTACION: Nro. 001 Fecha: 07-02-1990 Radicación: 1990-410-6-383
Doc.: ESCRITURA 755 DEL 08-06-1989 Notaría Única de Arauca VALOR ACTO: \$4,224
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE ARAUCA

A: MANOSALVA OSCAR ORLANDO

X

ANOTACION: Nro. 008 Fecha: 09-12-2021 Radicación: 2021-410-6-7617
Doc.: OFICIO 2222-2020-00330-00 DEL 07-12-2021 JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ARAUCA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD.2020-00330

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

DE: ACEVEDO JUAN CC# 5477352

A: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

CC# 17582087 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

3.6. ESTRATO

Dos bajo.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA (P.B.O.T.)

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

4.1. ACUERDO Y DECRETOS REGLAMENTARIOS

El plan Básico de ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) fue promulgado en diciembre de 2.000. Modificado mediante acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015, dicta sobre esta zona una política de uso Múltiple, Malecón, Tratamiento Renovación Urbana, Categoría Modalidad de Redesarrollo.

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:

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:

Malecón. Corresponde a la zona que tiene frente hacia el Río Arauca, desde la Calle 27 hacia el norte, donde se propone que se consoliden actividades que le apunten a fortalecer el turismo, razón por la cual se proponen usos asociados con la diversión y el esparcimiento principalmente.

• 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:

TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA.

Son las determinaciones encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas, entre otros fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento se subdivide en las modalidades de redesarrollo y reactivación.

Redesarrollo: es aplicable a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de usos y aprovechamientos. Bajo esta modalidad se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios y se llevará a cabo mediante Plan Parcial. Su aplicación se llevará a cabo en los siguientes sectores:

Sector del Malecón del Río Arauca. En esta zona se busca que se convierta en un área atractiva para el desarrollo del turismo y se recupere para el municipio toda la zona de protección del Río.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES

Según escritura 778 del 08-06-1989, Notaría Única de Arauca

Norte : En 16.50 Mts con Calle 30

Sur : En 16.50 Mts con Calle 29 (Escuela Santísima Trinidad)

oriente : En 32.00 Mts con Silvina Domínguez de Manosalva.

Occidente: En 32.00 Mts con Clara de Zambrano y encierra.

Área total lote: **528.00 M²** (según Escritura Pública No. 778 del 08-06-1989 y certificado de Libertad y Tradición)

Según medidas tomadas en el sitio presenta una diferencia con respecto a las escrituras

que presentan los siguientes linderos:

Norte : En 13.70 Mts con Calle 30

Sur : En 13.70 Mts con Calle 29 (Escuela Santísima Trinidad)

oriente : En 33.25 Mts con carrera Silvina Domínguez de Manosalva.

Occidente: En 33.25 Mts con Clara Zambrano y encierra.

Área total del lote: 455.52 M²

NOTA:

Para efectos del presente avalúo, aunque tanto en la escritura como en el certificado de libertad y tradición aparece un área de 528.00 M2 se tomará la correspondiente a las medidas tomadas en el sitio y por lo tanto el área a considerar será de **455.52 M2**

5.2. TOPOGRAFÍA

Lote plano, medianero.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Una forma regular.

5.4. FRENTE

Tiene una longitud de 13.70 Mts según medidas tomadas en el sitio.

5.5. FONDO REAL

Con una longitud de 32.25 Mts

5.6. RELACIÓN FRENTE FONDO

1: 2.35

5.7. SERVIDUMBRES

El inmueble no presenta ningún tipo de servidumbre.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

6.1. GENERALES

El inmueble se encuentra actualmente ocupado por sus propietarios, el mantenimiento y su estado en general es bueno. Construido con materiales adecuados, cuenta con todos los servicios públicos básicos y goza de buena ubicación dentro del municipio con buenas expectativas de valorización.

6.2. DISTRIBUCIÓN

El inmueble presenta dos tipos de construcción claramente diferenciadas, la ubicada sobre la calle 29, que se trata de una vivienda de dos pisos y la ubicada sobre la calle 30, que es una construcción más simple ya que básicamente se trata de un espacio utilizado como garaje, un espacio destinado inicialmente como oficina y un espacio de uso múltiple.

La vivienda se desarrolla en un sistema de niveles a medio piso y sus niveles 1 y 2 están conformados por un garaje doble, sala de estar, una alcoba con acceso directo desde la vía y baño privado, hall de escaleras, comedor, cocina, alcoba del servicio con su respectivo baño, lavadero y patio interior; en los niveles 3 y 4 se encuentran: Una sala de estar, 4 alcobas y dos baños.

6.2.1. EDAD DE LA EDIFICACIÓN - VETUSTEZ

Las edificaciones presentan un estado de vetustez de aproximadamente veintidós (22) años.

6.2.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En general el inmueble constructivamente se encuentra terminado, presenta un deterioro natural, como pintura, algunas humedades especialmente en la fachada posterior de la vivienda, con respecto al espacio posterior se presentan falta de pintura y deterioro de pisos.

6.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

Para la vivienda:

Estructura: Confinamiento horizontal y vertical en los muros con columnas y vigas en ferro concreto, placa de entrepiso prefabricada en concreto.

Muros: En bloque de arcilla No. 5 pañetado, estucado y pintado por ambas caras.

Instalaciones: Cuenta con instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias de acuerdo con las normas técnicas.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

Fachada:	Terminada en vinilo sobre pañete rustico, puertas y ventanas exteriores metálicas y garaje con portón metálico.
Cubierta:	En teja de fibrocemento (Eternit o similar) sobre estructura metálica.
Pisos:	Enchape en baldosa cerámica para el primer piso, segundo piso acabado en granito pulido, escaleras en granito pulido, garaje en baldosa cerámica y acceso exterior en tableta de gres.
Cielorraso:	En listón de machimbre para el segundo piso.
Cocina:	Mesón en concreto con enchape en baldosa cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores.
Carpintería:	Ventanas con rejas metálicas y marcos de puertas metálicos, puertas interiores en madera entamborada.
Baños:	Enchapados con aparatos sanitarios de línea económica.
Cerramiento:	Muro en bloque de arcilla N° 5.

Para el espacio múltiple:

Estructura:	Confinamiento horizontal y vertical en los muros con columnas y vigas en ferro concreto.
Muros:	En bloque de arcilla No. 5 pañetado pintado por una cara.
Instalaciones:	Cuenta con instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias de acuerdo con las normas técnicas.
Cubierta:	En teja termoacústica y láminas de zinc sobre estructura metálica (cerchas y correas).
Pisos:	En baldosa cerámica para espacio de la oficina, y en cemento afinado para el garaje y el espacio de uso múltiple.

6.4 CUADRO DE ÁREAS

Área Lote		:	455.50 m ²
Área construida 1° piso		:	144.60 m ²
Área construida 2° piso		:	133.60 m ²
Área construida oficina		:	18.00 m ²
Área construida uso múltiple		:	50.80 m ²

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1. UTILIZACIÓN ECONOMÍA ACTUAL DEL INMUEBLE

Inmueble en la actualidad se encuentra habitado por sus propietarios, cumpliendo con la función del uso del suelo, cuenta con los servicios públicos completos y acceso desde dos vías.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

7.2. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

Existen construcciones y mejoramientos de inmuebles puntuales con recursos de sus propietarios con destino a vivienda y algunos locales comerciales.

7.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA EN LA ZONA

La oferta y la demanda de inmuebles dentro del sector son aceptables ya que hay mejoras para convertir viviendas en locales comerciales, se han realizado pocas transacciones en los últimos años.

7.4. ASPECTOS VALORIZANTES

La valorización es aceptable por su ubicación al encontrarse en la zona Uso múltiple zona malecón.

7.5. ASPECTOS DESVALORIZANTES

Aunque en el momento se aprecian mejoras de viviendas para convertirlos en locales comerciales, la proximidad con el malecón desvaloriza un poco el sector por el orden público.

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

El uso que actualmente ostenta el inmueble corresponde al uso para el cual fue construido y corresponde a su mayor y mejor uso.

8. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El evaluador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la GTS E 05 "Valuación de Activos Intangibles".
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador" y la norma NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador"
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanzan a conocer.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El evaluador no tienen interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del evaluador no dependen de algún aspecto que haya sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El evaluador ha realizado una visita – inspección física al bien inmueble objeto de valuación.

10. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

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 enfoques más comunes para estimar el valor de mercado incluyen, el enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo, costo de reposición depreciado y el enfoque de capitalización de rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado o flujo de caja libre 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

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. ENFOQUE DEL COSTO

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

11.2.1. 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 o INGRESOS

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. CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN

Aunque para avaluar este inmueble sería necesario utilizar el método comparativo de mercado que establece las características y cualidades determinantes del valor del inmueble, analiza el segmento del mercado inmobiliario correspondiente, homogeniza los valores, somete a análisis estadístico y determina el valor..

Para avaluar las edificaciones del inmueble se utilizará el 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 el cual se actualizar indexándolo a valor presente.

Además, considerando la Resolución 620 del 23 septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su Artículo 13. Método de costo de reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

Parágrafo 1°. Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

12.1. ANÁLISIS DEL VALOR DEL TERRENO

Inicialmente analizamos el mercado, para hallar el valor del terreno, utilizando el método comparativo con base en las muestras tomadas en el sector con características homogéneas y las sometemos a la siguiente tabla, para conocer el valor metro cuadrado de terreno, de acuerdo con el Método Comparativo:

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES							
Fecha, 23 de febrero de 2023							
Tipo de predio: Predio urbano							
Ubicación: Calle 29 # 17-64 Barrio San Luis, Municipio de Arauca							
MUESTRA	DIRECCION	AÑO	CARAC	AREA	VALOR M²	FACTOR	V/HOMOGENI
Libertadores	Cr. 28 #28A-72	2022	Avalúo Act.	137	280.000,00	1	280.000,00
San Luis	Cr. 18 entre Cll 27 y 28	2023	Oferta	138	300.000,00	0,9	270.000,00
San Luis	Cll. 30 # 17-67	2023	Concepto Act.	165,3	320.000,00	0,9	288.000,00
San Luis	Cr. 18 #26A-29	2023	Oferta	140	325.000,00	0,9	292.500,00
TOTAL							1.130.500,00
MEDIA ARITMETICA							282.625,00
MEDIANA							279.000,00
MODA							0,00
S = DESVIACIÓN ESTANDAR							9.877,37
r = COEFICIENTE DE VARIACION							3,49
A = COEFICIENTE DE ASIMETRIA							28,61

La muestra tiene un coeficiente de variación de 3,49 %, inferior al rango permisible del 7,5 %, es una muestra válida.

Para determinar qué valor debemos tomar, depende del coeficiente de asimetría (28,61) el cual es positivo (+) indica que se puede tomar el valor de la media aritmética, es decir \$282,625,00



JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

12.2. ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Usualmente cuando se requiere encontrar el valor metro cuadrado de la construcción se aplica el Método de Costo. La tesis es determinar el Costo de Reposición para luego llegar al costo actual de la construcción o mejoras. Cuando se dice reposición es igual a decir reproducirlo o construirlo de nuevo. Para el caso se trata de una construcción usada, con la posibilidad de nuevas adecuaciones.

Existen dos formas de lograr conocer el valor real de las edificaciones. Una de ellas es haciendo un presupuesto detallado de la misma. La otra es a través de la consulta de medios escritos especializados en el tema de la construcción o a través de la consulta a constructores de la región que hayan adelantado edificaciones de este tipo, o también a través de los índices que manejen agremiaciones de profesionales de la construcción.

Se consultó a personas que tienen conocimiento sobre valores de metro cuadrado o lineal en construcción de edificaciones de este tipo y se comparó con un presupuesto de obra elaborado para cada tipo de construcción:

VIVIENDA		
Arq. Ricardo Escalante Nocua	M2	1.500.000,00
Arq. Jacqueline Parra M.	M2	1.450.000,00
Arq. Edgar López D.	M2	1.580.000,00
PROMEDIO		1.510.000,00

OFICINA		
Arq. Ricardo Escalante Nocua	M2	980.000,00
Arq. Jacqueline Parra M.	M2	880.000,00
Arq. Edgar López D.	M2	920.000,00
PROMEDIO		966.667,00

12.2.1. APLICACIÓN DE MÉTODO DE REPOSICIÓN (O DEPRECIACIÓN)

Existen métodos empíricos, métodos técnicos de depreciación física y métodos económicos de depreciación.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

Para ello y con el fin de no incurrir en complicadas fórmulas y teorías sobre depreciación tenemos la posibilidad de aplicar la tabla Creada por Fitto y Corvini, quienes, resumieron la gran mayoría de los métodos de depreciación para conocer su valor actual de acuerdo a su edad TREINTA (30) años (el porcentaje de vida es del 30%) para la vivienda y 25 años para la oficina y área de uso múltiple, aunque esta edificación fue construida antes de 1998, año en que entra en vigencia el código de sismo-resistencia, al presentar una estructura en ferro-concreto y un buen mantenimiento se le determina una vida útil de 100. En cuanto al estado de conservación se le asigna un factor de DOS (2) para la vivienda y TRES (3) para la oficina.

Con el fin de conocer con exactitud cuál debe ser el factor multiplicador se lleva a cabo una operación muy sencilla: se divide la edad actual por la edad útil, para edificaciones construidas antes o después de 1998, cuando se empezó a aplicar el código de para edificaciones sismo-resistentes.

Descripción	Vida útil sin NSR o con NSR	Vida Actual	% Vida	Conservación	Depreciación	Vr Actual M2 Construcción	Vr Real M2 menos Depreciación
Vivienda	100	30	0,30	2	21,53	1.510.000,00	1.184.897,00
Oficina	100	25	0,25	3	30,89	926.667,00	640.419,56

Para entender depreciación consultar la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para el valor del área de uso múltiple se tomó como el 50% del valor de la construcción por metro cuadrado de la oficina.

13. CUADRO DE VALORES

Como se mencionó anteriormente, para lograr el valor del inmueble se utilizó un método de comparación del mercado y el método de reposición o depreciación para hallar el valor de la construcción.

CUADRO DE VALORES			
CONCEPTO	AREA M2	VR UNITARIO	VR TOTAL
Área Lote	455,50	282.625,00	\$ 128.735.687,50
Área Construida 1° Piso	144,60	1.184.897,00	\$ 171.336.106,20
Área construida 2° Piso	133,70	1.184.897,00	\$ 158.420.728,90
Área construida oficina	18,00	640.419,56	\$ 11.527.552,15
Área zona uso múltiple	50,80	320.210,00	\$ 16.266.668,00
TOTAL			\$ 486.286.742,75



JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

Valor que se aproxima a \$486.287.000.00

SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS COLOMBIANOS (\$486.287.000.00 COP).

14. MEDICIÓN 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.

14.1. DEFINICIÓN 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.

14.2. JERARQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

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

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

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

15. VALOR RAZONABLE

Para determinar el valor razonable del inmueble se empleó el enfoque del costo y el método de reposición.

JESÚS ALFREDO TOVAR

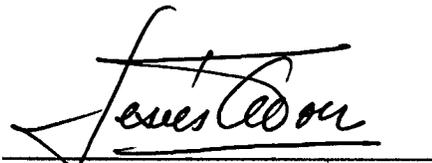
ARQUITECTO AVALUADOR

CUADRO DE VALORES			
CONCEPTO	AREA M2	VR UNITARIO	VR TOTAL
Área Lote	455,50	282.625,00	\$ 128.735.687,50
Área Construida 1° Piso	144,60	1.184.897,00	\$ 171.336.106,20
Área construida 2° Piso	133,70	1.184.897,00	\$ 158.420.728,90
Área construida oficina	18,00	640.419,56	\$ 11.527.552,15
Área zona uso múltiple	50,80	320.210,00	\$ 16.266.668,00
TOTAL			\$ 486.286.742,75

Valor que se aproxima a **\$486.287.000.00**

SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS COLOMBIANOS (\$486.287.000.00 COP).

16. NOMBRE Y FIRMA DEL AVALUADOR



JESÚS ALFREDO TOVAR
A.N.A. - RAA No. AVAL - 19309924
C. C. No. 19.309.924 DE BOGOTÁ



JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe de manera expresa y explícita la publicación o reproducción de forma parcial o total del presente informe por parte de cualquier persona natural o jurídica incluyendo al solicitante y al destinatario del avalúo, cuya propiedad se limita solo a la tenencia de este para el propósito consignado en el numeral 1.8.

18. PRESENTACIÓN DEL INFORME AVALUATORIO

Según lo solicitado el presente informe se entregará solo en original.

19. CONSERVACIÓN DE INFORMACIÓN

La información suministrada por el solicitante es confidencial, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al evaluador, permanecerán como propiedad del contratante.

El evaluador no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el propósito del presente encargo valuatorio.

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

CONSIDERACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE AVALÚO

En la elaboración del presente informe he tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- * No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco de las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- * Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; por lo cual no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.
- * Damos por aceptado como correspondiente a la realidad todos los planos, tanto arquitectónicos como estructurales y demás material ilustrativo que nos ha sido suministrado.
- * No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos, como tampoco respondemos por su precisión.
- * Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
- * Hemos asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental y municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar la propiedad objeto del presente estudio.
- * No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
- * Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
- * Los datos aquí consignados fueron tomados de documentos que nos fueron entregados por el Interesado y no nos hacemos responsables por la veracidad de estos y su precisión.
- * El presente avalúo fue practicado en la fecha de inspección del **17 de febrero de 2023** y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos, socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado. Cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud del dicho avalúo.


JESÚS ALFREDO TOVAR
A.N.A. - RAA No. AVAL - 19309924

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

VISTA SATELITAL – GEORREFERENCIACIÓN

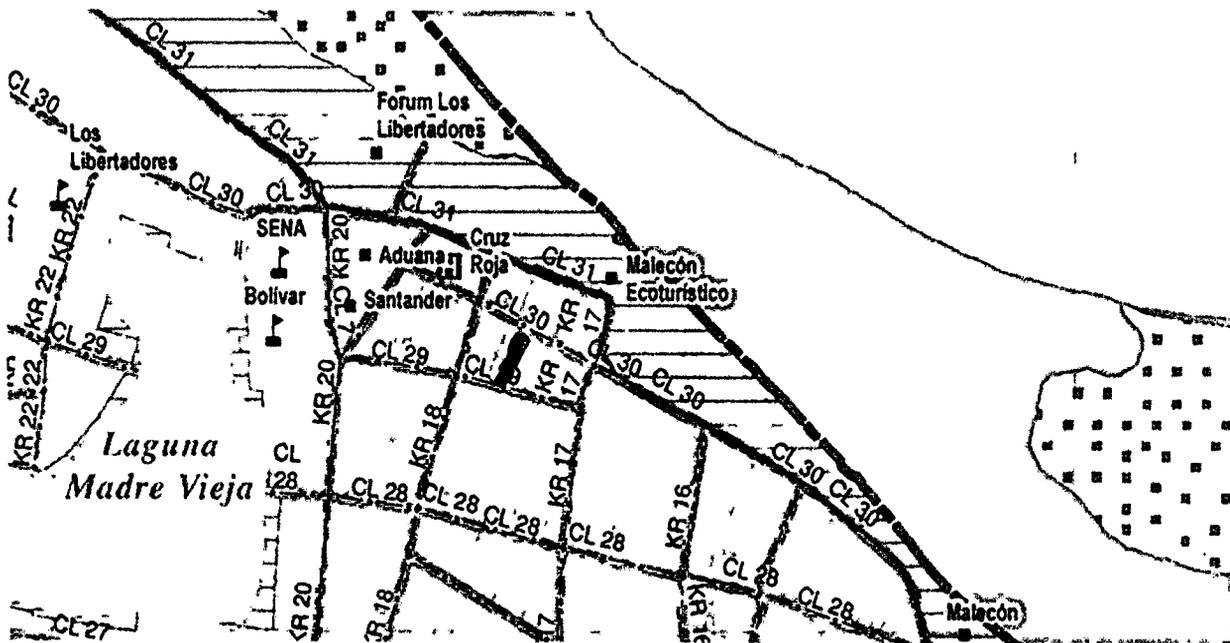


COORDENADAS DE GEORREFERENCIACION

Latitud: $7^{\circ} 09' 36.8''$ N

Longitud: $-70^{\circ} 7' 55.81''$ O

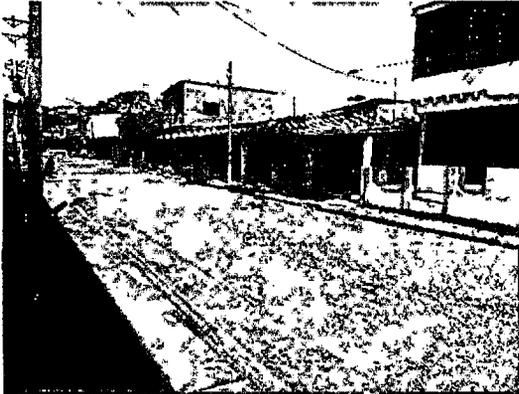
LOCALIZACIÓN CON RESPECTO AL MUNICIPIO



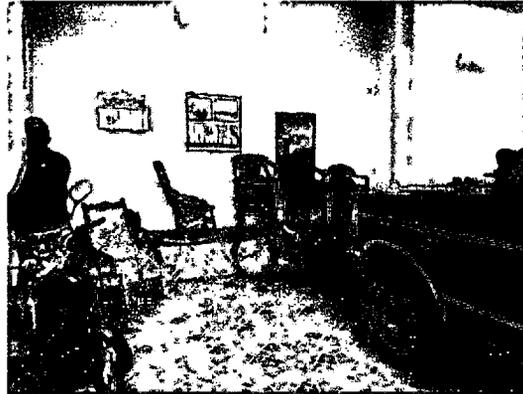
JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vía de acceso – Calle 29



Garaje doble



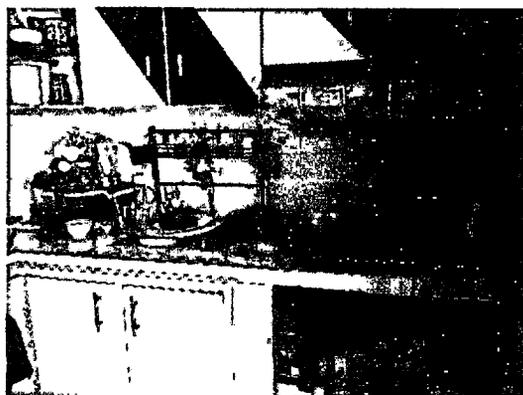
Salón



Comedor



Área de estudio



Cocina

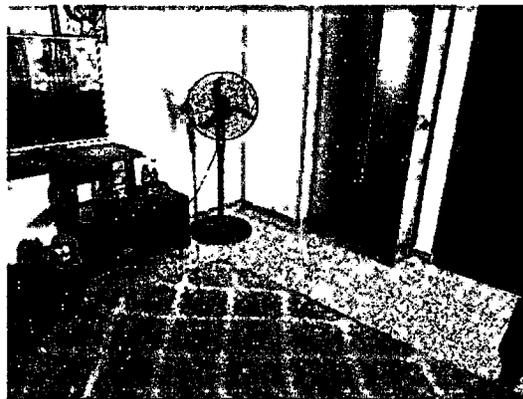
JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Alcoba



Alcoba



Alcoba



Alcoba



Patio interior



Lavadero

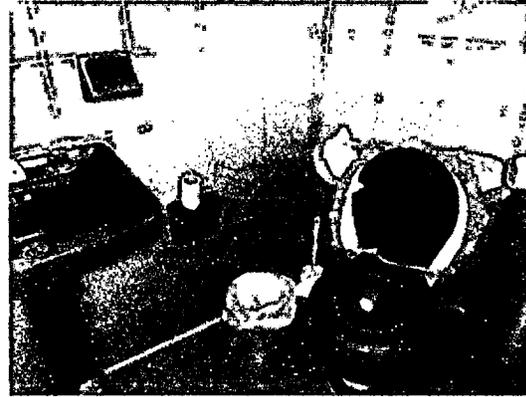
JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

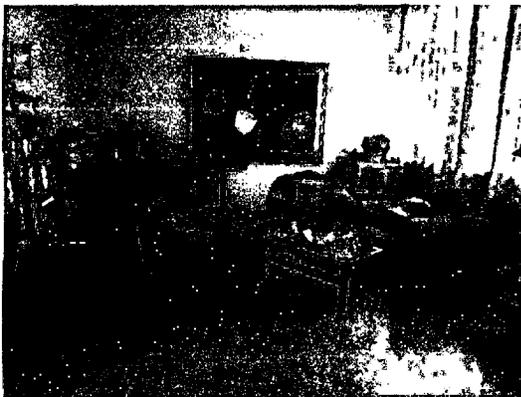
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Baño



Baño



Estar de alcobas 2º piso



Area de oficina



Area de uso múltiple



Fachada calle 30

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR

REGISTRO DE INSCRIPCIÓN RAA



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) JESÚS ALFREDO TOVAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19309924, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19309924.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JESÚS ALFREDO TOVAR 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
22 Feb 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA
Dirección: CALLE 16 # 26 - 32
Teléfono: 312 3978828
Correo Electrónico: tovar2773@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Fundación Educación Interamericana.

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) JESÚS ALFREDO TOVAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19309924.

El(la) señor(a) JESÚS ALFREDO TOVAR 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

Página 1 de 2

JESÚS ALFREDO TOVAR

ARQUITECTO AVALUADOR



3 b5e401d2



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

b5a40b22

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 Febrero del 2023 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
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230222284372626143

Nro Matrícula: 410-17752

Pagina 1 TURNO: 2023-410-1-5223

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 02:24:22 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA

FECHA APERTURA: 07-02-1990 RADICACIÓN: 383 CON: ESCRITURA DE: 08-06-1989

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: **CABIDA Y LINDEROS**

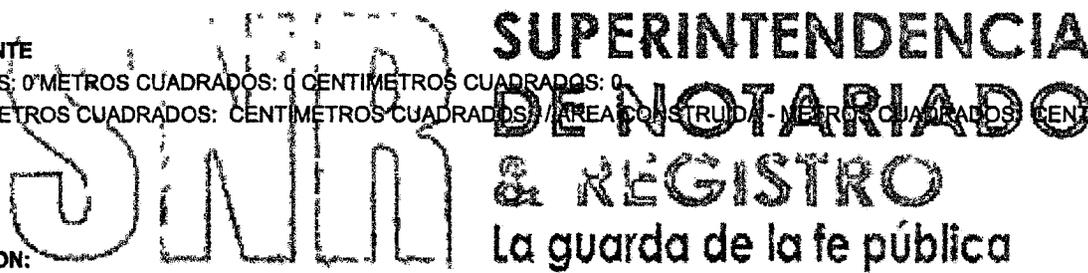
"LOTE" AREA: QUINIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (528 M2). ESRITURA N.755 DE 08-06-89-NOTARIA UNICA DE ARAUCA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

01.-LEY 137-1959-CONGRESO DE COLOMBIA BOGOTA. MODO DE ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES; DE: LA NACION; A: MUNICIPIO DE ARAUCA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION . "LOTE"

TERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-02-1990 Radicación: 1990-410-6-383

Doc: ESCRITURA 755 DEL 08-06-1989 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$4,224

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE ARAUCA

A: MANOSALVA OSCAR ORLANDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-1990 Radicación: 1990-410-6-1335

Doc: ESCRITURA 662 DEL 22-05-1990 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

CC# 17582087 X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 230222284372626143

Nro Matrícula: 410-17752

Pagina 2 TURNO: 2023-410-1-5223

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 02:24:22 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-12-1992 Radicación: 1992-410-6-4220

Doc: ESCRITURA 1868 DEL 03-12-1992 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO

A: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

CC# 17582087 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-03-1995 Radicación: 1995-410-6-1542

Doc: OFICIO 385 DEL 03-03-1995 JUZG.1 PCUO DEL CIRCUITO DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO

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

DE: FIDUCIARIA GANADERA SA

A: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

CC# 17582087 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-08-2007 Radicación: 2007-410-6-4816

Doc: RESOLUCION 007 DEL 31-07-2007 TESORERIA MPAL. DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL DE ARAUCA

A: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

CC# 17582087 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-06-2013 Radicación: 2013-410-6-3002

Doc: RESOLUCION 004 DEL 13-06-2013 ALCALDIA DE ARAUCA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (EMBARGO)

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA.TESORERIA

A: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

CC# 17582087 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-12-2021 Radicación: 2021-410-6-7616

Doc: OFICIO JCCA-1262 DEL 19-11-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$0

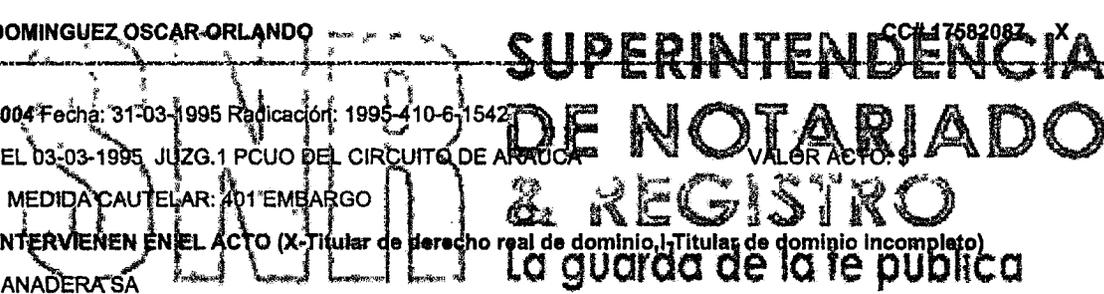
Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: FIDUCIARIA GANADERA S.A

NIT# 8600486085





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

Certificado generado con el Pin No: 230222284372626143

Nro Matrícula: 410-17752

Pagina 3 TURNO: 2023-410-1-5223

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 02:24:22 PM

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

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

A: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

CC# 17582087 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-12-2021 Radicación: 2021-410-6-7617

Doc: OFICIO 2222-2020-00330-00 DEL 07-12-2021 JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD.2020-00330

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

DE: ACEVEDO JUAN

A: MANOSALVA DOMINGUEZ OSCAR ORLANDO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

CC# 5477352

CC# 17582087 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-410-3-546 Fecha: 16-12-2021

SE CORRIGE ANOTACION 6 EN CUANTO A LA CANCELACIÓN. ART.59 LEY 1579/12

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-410-3-546 Fecha: 16-12-2021

SE OMITIO INDICAR LA ANOTACION QUE SE CANCELA. ART.59 LEY 1579/12

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-410-1-5223

FECHA: 22-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAIME GARZON GOMEZ

ESCRITURA NUMERO SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO (755), en la ciudad de Arauca, capital de la Intendencia Nacional del mismo nombre, República de Colombia, a los ocho (8) dias del mes de junio de mil novecientos ochenta y nueve (1.989).



ante mi ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, Notario Unico del circulo de Arauca en propiedad, compareció JULIO ENRIQUE ACOSTA BERNAL, mayor de edad, vecino de Arauca, portador de la cédula de ciudadanía número 17.580.182 de Arauca, con libreta militar número D-279024 del distrito militar número 09 y dijo:

PRIMERO.- Que en su carácter de Alcalde Municipal de Arauca, en nombre del Municipio, da en venta real y enajenación perpetua al señor OSCAR ORLANDO MANOSALVA, también mayor de edad, vecino de Arauca, soltero, portador de la cédula de ciudadanía número 17.582.087 de Arauca y libreta militar número E-457447 del distrito militar número 04, un lote de terreno ubicado dentro del perímetro urbano de esta ciudad, en extensión de QUINIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (528m2) el cual se encuentra aligerado de la siguientes manera: por el NORTE, con la calle 30, en extensión de dieciséis (16) metros, con cincuenta (50) centímetros, por el SUR, con la calle Santísima Trinidad, en extensión de dieciséis (16) metros, por el ORIENTE, con Silvina Domínguez de Manosalva, en extensión de treinta y dos (32) metros, por el OCCIDENTE, con Clara de Zambrano, en extensión de treinta y dos (32) metros y encierra.

SEGUNDO.- que el Municipio hubo el terreno que hoy vende en posesión que le hiciera la Nación según ley 137 de 1.958.

TERCERO.- que para efectuar la venta a que se refiere la presente escritura se llenaron los siguientes requisitos de la ley anteriormente citada y su decreto reglamentario 1943 de 1960, según consta en el edicto emplazatorio y en el acta de

SE ENVIÓ A LA OFICINA DE REGISTRO Y CONSERVACION DE LA OFICINA DE NOTARIA EN ARAUCA EL DIA 11 DE JUNIO DE 1989.

DEL COPIADO ORIGINAL DEL DIA 12 DE JUNIO DE 1989.

República de Colombia

cedencia



CA405596986



NOTARIA UNICA DEL CI
ARAUCA

avalúo que se insertan.-----
CUARTO.- Que de acuerdo con el acta de avalúo hace la venta en
la suma de CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MCTE -----
(\$4,224.00) de conformidad con el inciso 8 del art. 4o de la --
ley 137 de 1959, suma que el Municipio ha recibido a su entera
satisfacción según consta en el recibo de caja No 10857 expedi
do por la Tesorería Municipal de esta ciudad, presente al com
prador señor OSCAR ORLANDO MANOSALVA, quien se identificó debi
damente expuso: que acepta la presente escritura y la venta --
que por medio de ella se le hace por estar a su entera satisfa
cción y no tener reclamos que hacer al respecto.-----
se presentaron los comprobantes de la ley los cuales se agre
gan este escritura para que se inserte en las copias que de la
presente se expidan a favor del interesado,-----

INSERTOS. acta de avalúo, edicto certificación sobre existen
cia y representación legal del Municipio, acuerdo No 004 de l.
989, resolución No 075 de 1.989.-----

Leído el presente instrumento a los otorgantes e impuestos de
la necesidad del registro lo aprobaron y lo firmaron ante mi
y conmigo el suscrito notario, que doy fé, se utilizaron las ho
jas de papel material AB-15245906 doy fé, cuandadosí, dieci
seis, Oscar, y cincuenta (50) centímetros, valen.-----

LOS OTORGANTES:

JULIO ENRIQUE ACOSTA BENAVIDES
ALCALDE MUNICIPAL

OSCAR ORLANDO MANOSALVA D.
COMPRADOR

ORLANDO CASTELLANOS
DE ARAUCA

Notario Unico del círculo de Arauca

República de Colombia

Report, notaría y más con certificaciones de copias de notificaciones públicas y documentos del notario notarial

cadena



ES FIEL ~~Y VERDADERA~~ COPIA DE LA
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO
~~753 DE 08-06-87~~ QUE SE EXPIDE EN
2 HOJAS ÚTILES, A LOS 14 FEB. 2022
CON DESTINO A INTERESADO

[Handwritten signature]



Ca405598985

83-11-21

COLOMBIA S.A. No. 88888888

113551JPTGGM880C

Alaya

08-08-80 22f

2

Intercepto

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARÍADO Y REGISTRO
NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE ARIUCA (ARAUCA)
ESPACIO EN BLANCO