

Arauca, noviembre de 2023

Doctor,  
LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ  
**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA (ARAUCA)**  
E.S.D.

Ref.: Proceso: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL  
Radicado 2021-00251-00  
Demandante: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA-IDEAR  
Demandado: LEIDYS ASTRID RUIZ PEREZ

Cordial Saludo,

Acudo comedidamente a su despacho con el fin de aportar avalúo comercial del predio urbano, ubicado en la calle Carrera 8 No. 10-26 Sur Manzana D Lote 4 del municipio de Arauca, departamento de Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria 410-74051.

Predio que se encuentra legalmente embargado, secuestrado y avaluado en: **DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS, MONEDA CORRIENTE. M/CTE. (16.660.000.00)**

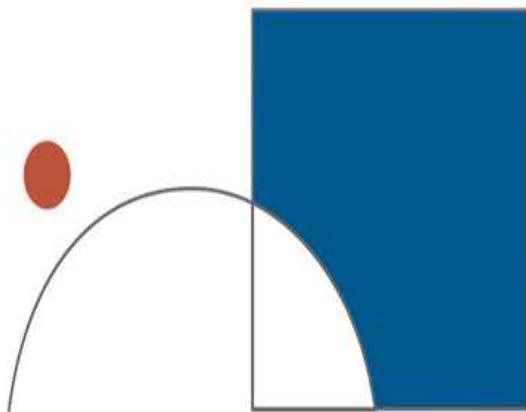
Por lo anterior, solicito de manera respetuosa al señor Juez se sirva correr traslado del avalúo de conformidad a lo establecido Art. 444 del CGP.

Atentamente,



**YADIRA BARRERA VARGAS**  
Abogada

Proyecto: Viviana Contreras



**INMOBILIARIA ARAUCA**  
**S.A.S ZOMAC**  
NIT. 901.317.169-6

**SOLICITANTE:**

INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR"  
NIT. 834.000.764-4.

**DESTINATARIO DEL AVALÚO:**

INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR"  
NIT. 834.000.764-4

**PROPIETARIO:**

LEIDYS ASTRID RUIZ PÉREZ  
C.C. No. 1.116.789.664, DE ARAUCA.

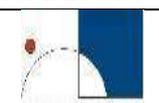
**DIRECCION:**

CARRERA 8 No 10-26 SUR MANZANA "D" LOTE 4,  
BARRIO BRISAS DEL LLANO DEL MUNICIPIO DE ARAUCA-  
ARAUCA.

**NOVIEMBRE 03 DEL 2023**  
**ARAUCA-ARAUCA**

## CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA .....	3
1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:.....	5
1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO: .....	5
1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA: .....	5
1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION: .....	5
1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: .....	5
1.8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:.....	5
1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE: .....	5
1.10. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO .....	6
1.11. VECINDARIO INMEDIATO:.....	6
1.12. MAPA DE LOCALIZACION: .....	6
1.13. VECINDARIO INMEDIATO:.....	7
1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA: .....	7
1.14. INFRAESTRUCTURA VIAL:.....	7
1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:.....	7
1.16. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA: .....	8
1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:.....	8
1.18. FECHA DE LA VISITA: .....	8
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO .....	8
3. ASPECTO JURIDICO .....	8
4. NORMATIVIDAD URBANISTICA .....	9
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO .....	11
5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:.....	11
5.2. SUPERFICIE DEL TERRENO:.....	11
6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE .....	11
7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	12
8. ASPECTO ECONOMICO.....	12
9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO) .....	14
10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO .....	14
11. TECNICAS DE VALUACION.....	14
12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO.....	15
13. VALOR DE MERCADO.....	16
14. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):.....	16
15. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE: .....	16

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 901.317.169-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

16. VALOR RAZONABLE.....	17
17. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO .....	17
18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.....	18
19. ANEXOS:.....	19

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT: 901.317.189-8</p>	EVALUADOR:  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Noviembre 03 de 2023
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es		

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. CLASE DE AVALUO:

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

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

#### VALOR DE MERCADO:

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

#### VALOR RAZONABLE:

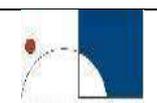
El Valor Razonable se define como: “la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre” (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo)

#### VALOR RESIDUAL:

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

#### VIDA ÚTIL:

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

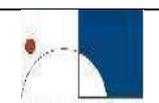
 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NOCHE 901.317.169-6</p>	EVALUADOR:  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Noviembre 03 de 2023
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

## VIDA UTIL REMANENTE:

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

## 1.2. PROPÓSITO DE 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 Valuorios 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.

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT: 991 317 189-8</p>	EVALUADOR:  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Noviembre 03 de 2023
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

**1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:**  
INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR"  
NIT. 834.000.764-4

**1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:**  
INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR"  
NIT. 834.000.764-4

**1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:**  
LOTE

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

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

**1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:**  
LOTE (USO RESIDENCIAL)

**1.8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**  
LEIDYS ASTRID RUIZ PÉREZ  
C.C. No. 1.116.789.664, DE ARAUCA.

**1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:**  
CARRERA 8 No 10-26 SUR MANZANA "D" LOTE 4, (Según Escritura No 2105 del 18 de diciembre del 2015, 5 municipio de Arauca y Certificado Matricula Inmobiliaria N° 410-74051).

**1.9.1. BARRIO:** Brisas del Llano.

**1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD:** Arauca

**1.9.3. DEPARTAMENTO:** Arauca

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT. 881.317.188-8</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

## 1.10. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO

<b>LATITUD</b>	7.063879
<b>LONGITUD</b>	-70.743566

Fuente: Google Maps.

## 1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

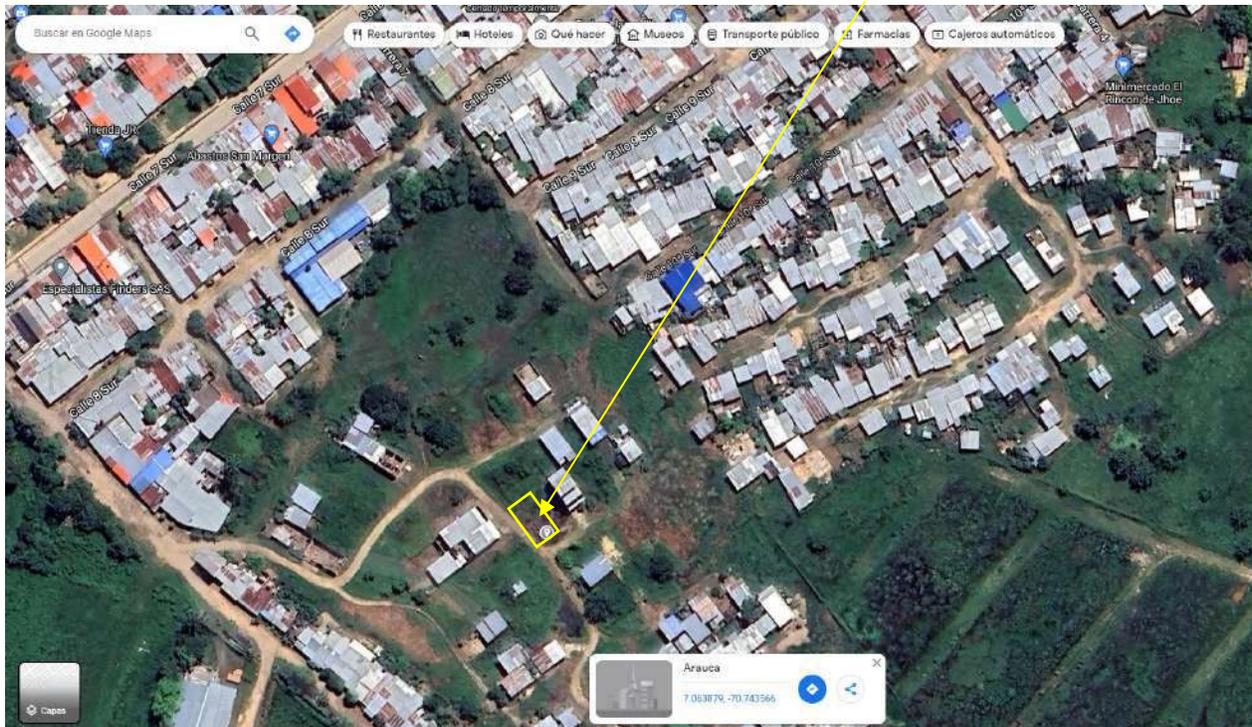
**Norte:** Barrio Flor de Mi Llano

**En:** Vereda Barrancones

**Oriente:** Vía terminal de transporte y Aeropuerto Santiago Pérez Quiroz

**Occidente:** Barrio olímpico

## 1.12. MAPA DE LOCALIZACION:



 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT: 991 317 189-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es</p>		

### 1.13. VECINDARIO INMEDIATO:

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

7

### 1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

<b>DESCRIPCION DETALLADA DE LA ZONA</b>	Zona ubicada al sur del municipio de Arauca-Arauca que está localizada sobre el margen sur del río Arauca. Sector de uso residencial consolidado, con viviendas unifamiliares, donde se evidencian remodelaciones de viviendas con recursos de sus propietarios para mejorar su calidad de vida, cuenta con rutas de transporte públicos por la calle 7 sur y carrera 11 eje principal de la zona, vías pavimentadas en buen estado de conservación, cuenta con equipamiento de, parque infantil, escuela, cancha de basquetbol, batallón de la brigada #18, aeropuerto Santiago Pérez Quiroz y terminal de transporte. Posee todos los servicios públicos básicos.
---	---

### 1.14. INFRAESTRUCTURA VIAL:

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
VÍA FRENTE AL PREDIO	Carrera 8	Sin pavimentar en regular estado.
VÍAS PRINCIPALES	Calle 7 sur y carrera 11	Pavimentada en buen estado
VÍAS SECUNDARIAS	Calle 6 sur y 8 sur	Sin pavimentar en buen regular estado.

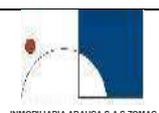
### 1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

**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 inmueble servicio prestado por la empresa Movistar fijo y red de teléfonos celulares CLARO, TIGO, MOVISTAR... etc.

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 901.317.189-8</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p style="text-align: center;">Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es</p>		

### 1.16. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA:

VIAS DE CIRCULACION	FRECUENCIA	ESTADO
Calle 7 sur	Cada 15 Minutos Diurna	Constante
Carrera 11	Cada 15 Minutos Diurna	Constante

### 1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Según la estratificación del municipio es estrato 1.

### 1.18. FECHA DE LA VISITA:

13 de Octubre de 2023.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

\* Escritura No 2105 de 18-12-2015 municipio de Arauca.

\*Certificado de tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria No. 410-74051, impreso el día 01 de noviembre del 2022.

## 3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	LEIDYS ASTRID RUIZ PÉREZ C.C. No. 1.116.789.664, DE ARAUCA
ESCRITURA PÚBLICA N°	2105 de 18-12-2015
NOTARIA	Única de Arauca
MATRICULA INMOBILIARIA N°	410-74051
CÓDIGO CATASTRAL	810010101000006010008000000000

### Anotación No 4

**SNR** SUPLENTO DE REGISTRO Y LEGISLACIÓN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARAUCA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2022-410-1-30294

Nro Matrícula: 410-74051

Impreso el 1 de Noviembre de 2022 a las 08:34:10 am

**"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 página

---

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 24/12/2015 Radicación 2015-410-8-8596  
DOC: ESCRITURA 2105 DEL: 18/12/2015 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: RUIZ PEREZ LEIDYS ASTRID CC# 1116789664 X  
A: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - NIT# 8340007644

---

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 20/10/2022 Radicación 2022-410-8-8146  
DOC: OFICIO 1456 DEL: 12/10/2022 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RAD.2021-00281  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - NIT# 8340007644  
A: RUIZ PEREZ LEIDYS ASTRID CC# 1116789664 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

Fuente: Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No 410-74051

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

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT: 991 317 189-8</p>	EVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	Noviembre 03 de 2023
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

## 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.

9

### ARTÍCULO 9. SUELO URBANO.

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

Empresa Municipal de Servicios Públicos EMSERPA, con fecha del 27 de octubre de 2014.

### ARTÍCULO 72. ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO.

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

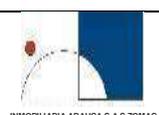
### 1. TIPOS DE USO DEL SUELO

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

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

### 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:

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 901.317.169-6</p>	EVALUADOR:  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Noviembre 03 de 2023
---	---	---------------------------------

- **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:

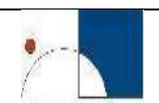
- Zona Residencial Consolidada.** Corresponde a aquellas áreas consolidadas o en proceso de consolidación urbanística o constructiva, donde predomina la vivienda.

### **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.

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 901.317.169-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

## 5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS	DESCRIPCION
TIPO DE SUELO	Urbano.
USO ACTUAL	Lote(Usos residencial)
UBICACION	Esquinero
FORMA GEOMÉTRICA	Regular.
FRENTE	7,00 metros.
FONDO PROMEDIO	14,00 metros.
RELACION FRENTE - FONDO	0,5
TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	Plan.
FUENTE DE FRENTE Y FONDO	Escritura No 2105 de 18-Dic-2015.

### 5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

**Norte:** Con Lote No 11, en extensión de 7,00mts.  
**Sur:** Con Vía , en extensión de 7,00mts.  
**Oriente:** Con Vía , en extensión de 14,00 mts.  
**Occidente:** Con Lote No 13, en extensión de 14,00mts.

Fuente: escrituras # 2105 del 18/diciembre/2015.

### 5.2. SUPERFICIE DEL TERRENO:

<b>AREA TOTAL DEL LOTE SEGÚN TITULOS</b>	98,00 M2. La suministrada según escrituras públicas No 2105 de 218-dic-2015 Municipio de Arauca y certificado de matrícula inmobiliaria No 410-74051.
<b>OBSERVACIONES</b>	

## 6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LOTE.

<b>DESCRIPCION DETALLADA DEL LOTE.</b>	Predio con una topografía plana, estabilidad de suelo bueno, forma geométrica regular, y en condiciones bajas naturales, no presenta cerramiento.
--	---

### 6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION:

No aplica

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

No aplica

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NOCHE 991.317.189-8</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

### 6.3.1 INSTALACIONES ESPECIALES

<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	No aplica.
---------------------------------	------------

### 6.4. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

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

### 6.5. AREA DE LA CONSTRUCCION:

No aplica.

## 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. CUESTIONES SOCIOECONÓMICAS:

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

## 8. ASPECTO ECONOMICO

### 8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona se viene desarrollando planes de vivienda privada. En cuando al sector circunvecino se realizan remodelaciones en viviendas particulares con recursos propios de los propietarios.

#### 8.1.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

DESCRIPCION	SÍ	NO
La actividad edificadora de la zona es baja por cuanto está prácticamente consolidada.		X

La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos	X	
La actividad edificadora de la zona es alta por cuanto está en proceso de consolidación urbanística		X
OBSERVACIONES	Se realizan remodelaciones de viviendas unifamiliares.	

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

DESCRIPCION	SÍ	NO
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es mayor que la demanda		x
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es menor que la demanda		x
En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas	X	
OBSERVACIONES	El comportamiento del sector es medio existe ofertas de lotes.	

## 8.3. ASPECTOS DE VALORACIÓN:

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

## 8.4. ASPECTOS DE DESVALORIZACIÓN:

DESCRIPCION	SÍ	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

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT: 901.317.189-8</p>	EVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	Noviembre 03 de 2023
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

La localización del inmueble dentro de la zona es óptima	SÍ
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 consolidándose.

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

DESCRIPCION	SÍ	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 responde al mayor y mejor uso.	

## 10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Los factores que incidieron en este avalúo es: Su ubicación del sector sobre el casco urbano del municipio, topografía plana.

## 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

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 901.317.189-8</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

### 11.2. Enfoque del costo:

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

#### 11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

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

### 11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

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

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

MEMORIA DE CALCULO													
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	Lote-Urb/Villa Isabella, Barrio Brisas del Llano	\$ 18.000.000,00	Oferta-3123892681	98,00	-	\$ -	\$ -	\$ 18.000.000,00	\$ 183.673,47	1,00	1,00	0,95	\$ 174.489,80
2	Lote-Urb/Villa Isabella, Barrio Brisas del Llano	\$ 15.500.000,00	Oferta- 3025278901	98,00	-	\$ -	\$ -	\$ 15.500.000,00	\$ 158.163,27	1,00	1,00	1,00	\$ 158.163,27
3	Lote-Urb/Villa Isabella, Barrio Brisas del Llano	\$ 18.000.000,00	Oferta- 3222752907	98,00	-	\$ -	\$ -	\$ 18.000.000,00	\$ 183.673,47	1,00	1,00	0,95	\$ 174.489,80
										Promedio		\$ 169.047,62	
										Desv. Standar		\$ 9.426,13	
										Coef. De Variación		5,58%	
										Promedio Alto		\$ 178.473,75	
				TERRENO									
				VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 170.000,00				TERRENO		98,000 M²	

La muestra tiene un coeficiente de variación de 5,58%, inferior al rango máximo permisible del 7,50% de acuerdo a la resolución 620 del IGAC, por lo tanto, es una muestra valida.

De acuerdo al análisis estadístico, teniendo en consideración los factores de ubicación, área, uso y estado del predio se asume como el valor más probable de mercado, el valor estadístico cercano al promedio, es decir de \$170.000 por M2.

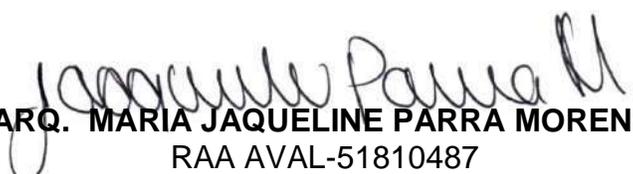
 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT: 991 317 189-6</p>	EVALUADOR:	FECHA :
	Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	Noviembre 03 de 2023
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

### 13. VALOR DE MERCADO.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno-Certificado de Matricula No 410-74051	98,00	170.000,00	16.660.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>16.660.000,00</b>

16

**SON: DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS, MONEDA CORRIENTE.**

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

### 14. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

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

### 15. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

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

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

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

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NOCHE: 991.317.189-8</p>	EVALUADOR:  Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.	FECHA : Noviembre 03 de 2023
Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es		

**15.1. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:**

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

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

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

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

**15.2. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:**

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

**16. VALOR RAZONABLE**

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno-Certificado de Matricula No 410-74051	98,00	170.000,00	16.660.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>16.660.000,00</b>

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

**17. 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

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 901.317.189-8</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p style="text-align: center;">Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

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

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

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

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

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

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

## 18. 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

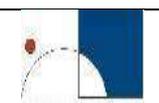
El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

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.

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 901.317.169-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

## VIGENCIA DEL AVALÚO

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

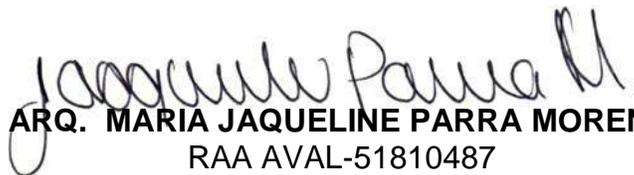
## DECRETO 1420 DE 1998-(Julio 24)

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

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

**FECHA DEL INFORME:**

**03 DE NOVIEMBRE DE 2023.**



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

## 19. ANEXOS:

- \*Registro Fotográficos.
- \*Ubicación de Inmueble.
- \*Certificado RAA.
- \*Copia de Escrituras
- \*Copia de Certificado de Tradición Matricula inmobiliaria.

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S.ZOMAC NIT: 991 317 189-8</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

### REGISTRO DE FOTOS



Vía de acceso carrera 8

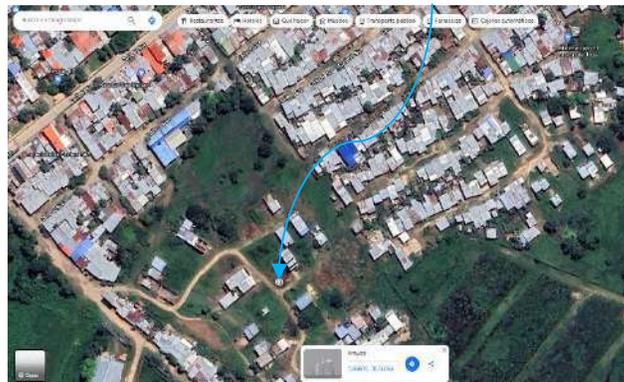
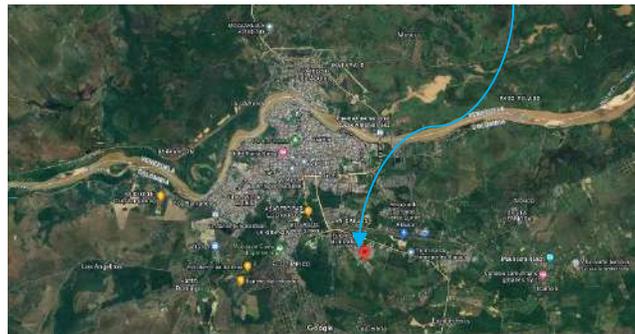


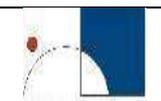
Vista del lote por la calle 10



Vista del lote por la carrera 8

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE**



 <p><b>INMOBILIARIA ARAUCA</b> S.A.S ZOMAC NIT: 991 217 189-8</p>	<p><b>EVALUADOR:</b></p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p><b>FECHA :</b> Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

## CARNET REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



PIN de Validación: b20c0aca



<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:

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  
30 Mar 2017

Regimen  
Regimen Académico

**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

Página 1 de 2

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT: 901.317.169-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA YAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		



PIN de Validación: b20c0aca



**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.



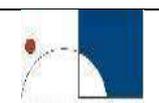
**PIN DE VALIDACIÓN**

**b20c0aca**

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NOCHE: 901.317.169-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		



 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT. 991.317.169-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JACQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariarauca@yahoo.es</p>		

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARAUCA**  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2022-410-1-30294

**Nro Matrícula: 410-74051**

Impreso el 1 de Noviembre de 2022 a las 08:34:10 am  
**"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 página.

CÍRCULO REGISTRAL: 410 ARAUCA DEPTO. ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA  
FECHA APERTURA: 21/01/2015 RADICACION: 2015-336 CON: ESCRITURA DE 19/01/2015  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL: 810101010000001506600000000  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE 4 MZ.D CON AREA DE 98 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2286 DE FECHA 30-12-2014 EN NOTARIA UNICA DE ARAUCA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1578 DE 2012) COLINDA ASIM: NORTE, CON LOTE 11, EN EXTENSION DE SIETE (7) METROS, SUR: CON VIA, EN EXTENSION SIETE (7) METROS; ORIENTE: CON LOTE 4, EN EXTENSION DE CATORCE (14) METROS; OCCIDENTE, CON LOTE 3, EN EXTENSION CATORCE (14) METROS Y ENCIERRA...

**LINDEROS TÉCNICAMENTE DEFINIDOS:**

AREA Y COEFICIENTE:

AREA PRIVADA: AREA CONSTRUIDA

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACION:

01.- 25-02-1983: RESOLUCION 0592 DEL 21-07-1985 INDIRA DE SARAVENA ACUJACION DE REALIOS DE INCORP... A DIAZ VDA DE GUERRERO BEATRIZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 12286... 02.- 01-11-2007 ESCRITURA 2072 DEL 26-10-2007 NOTARIA DE ARAUCA ADJUDICACION EN SUCESION DE: DIAZ GUERRERO BEATRIZ A: GUERRERO DIAZ CENOBIA DEL CARMEN, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 33741... 03.- 21-08-2013 ESCRITURA 1353 DEL 15-08-2013 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA POR VALOR DE \$: GUERRERO DIAZ CENOBIA DEL CARMEN A: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 53741...

**DIRECCION DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE CUATRO (4) MZ.D PROVISIONAL

2) CARRERA 8 #10 - 26 SUR

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)  
410-53741

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 19/01/2015 Radicación 2015-416-6-336

DOC. ESCRITURA 2286 DEL: 30/12/2014 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIA

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

A: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - NIT# 834007644 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 24/12/2015 Radicación 2015-410-6-8595

DOC. ESCRITURA 2105 DEL: 18/12/2015 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 6.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0120 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - NIT# 834007644

A: RUIZ PEREZ LEIDYS ASTRID CCF 1116789664 X

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARAUCA**  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2022-410-1-30294

**Nro Matrícula: 410-74051**

Impreso el 1 de Noviembre de 2022 a las 08:34:10 am  
**"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 página.

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 24/12/2015 Radicación 2015-410-6-8595

DOC. ESCRITURA 2106 DEL: 18/12/2015 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0200 HIPOTECA CON CANTIDAD INDETERMINADA

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

DE: RUIZ PEREZ LEIDYS ASTRID CCF 1116789664 X

A: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - NIT# 834007644

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 20/10/2022 Radicación 2022-410-6-8145

DOC. OFICIO 1458 DEL: 12/10/2022 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0423 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RAD 2021-00291

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - NIT# 834007644

A: RUIZ PEREZ LEIDYS ASTRID CCF 1116789664 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falta o error en el registro de los documentos.

USUARIO: 83043 Impreso por: 83049

TURNO: 2022-410-1-30294 FECHA: 20/10/2022

NIS: fkJL-Z3LaC3SikKiaZWnSjwV7LmKk0Xvn7ikS0/5e72rMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: ARAUCA

El Registrador: REGISTRADOR PRINCIPAL JAME GARZON COMEZ

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DE ARAUCA**

**NOTARIA UNICA**  
**DEL CIRCULO DE ARAUCA**

Primera COPIA DE LA ESCRITURA No. 2405

DE: Dto. 27 DEL 2015

NATURALEZA DEL ACTO: Compraventa- Hipoteca

OTORGADO POR: Ledy's Astrid Ruiz Perez

A FAVOR DE: Instituto De Desarrollo De Arauca- IDEAR

ARAUCA, 22 DIC 2015 DEL

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA  
NOTARIO

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

**República de Colombia**

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: (2108) DOS MIL CIENTO CINCO. FECHA: DICIEMBRE 18 DEL 2015.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: CODIGO REGISTRAL: 0125

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA CUANTIA DEL ACTO: \$5.800.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDOR (A): INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR" NIT. 834.000.784-4 REPRESENTADO POR MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUREZ, C.C. No. 80.402.647 EXPEDIDA EN VILLA DEL ROSARIO

COMPRADOR (A): LEDYS ASTRID RUIZ PEREZ, C.C. No. 1.116.786.694 DE ARAUCA.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: CODIGO REGISTRAL: 0236

ESPECIFICACION: HIPOTECA (LEY 546 DE 1996) CUANTIA DE LA HIPOTECA: \$6.500.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

ACREDEDOR: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR" NIT. 834.000.784-4 REPRESENTADO POR MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUREZ, C.C. No. 80.402.647 EXPEDIDA EN VILLA DEL ROSARIO

HIPOTECANTE: LEDYS ASTRID RUIZ PEREZ, C.C. No. 1.116.786.694 DE ARAUCA.

AFECCION A VIVIENDA FAMILIAR: SI  NO

UBICACION DEL INMUEBLE: PERIMETRO URBANO, MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA.

DIRECCION: CARRERA 8 NO. 10-26 SUR MANZANA D LOTE 4

MATRICULA INMOBILIARIA 410-74051 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE Instrumentos Publicos para una escritura pública - No tiene efecto para el registro

26

INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA

FICHA CATASTRAL: 01 01 00 00 0501 0008 0 03 00 0000

EN LA CIUDAD DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA, DONDE SE ENCUENTRA UBICADA LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE ARAUCA, A CARGO DE LA SEÑORA MYRIAM TERESA JIMENEZ MENDEZ, NOTARIA ENCARGADA, EN ESTA FECHA SE OTORGO LA ESCRITURA PUBLICA QUE SE CONSISTE EN LOS SIGUIENTES TERMINOS:

SECCION PRIMERA:

**COMPRAVENTA TOTAL DE UN LOTE DE TERRENO**

Comparecieron por una parte MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUREZ, mujer, dijo ser mayor de edad, vecina de esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía No. 80.402.647 expedida en Villa del Rosario, en su condición de Gerente del INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR, nombrada mediante Decreto número 022 del 02 de Enero del 2012, debidamente posesionada ante el Gobernador del Departamento de Arauca tal como consta en el acta de posesión No. 117 de fecha 02 de Enero del 2012 acortada y que presenta para que sea protocolizada con este instrumento y quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y de la otra parte LEDYS ASTRID RUIZ PEREZ, mujer, dijo ser mayor de edad, vecina de Arauca, de estado civil Casada (s) con sociedad conyugal vigente, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 1.116.786.694 DE ARAUCA, persona hábil para contratar y quien para los efectos del presente contrato se denominará LA COMPRADORA, hemos acordado celebrar un contrato de COMPRAVENTA que se registró por las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: EL VENDEDOR, transfiere a título de compraventa a favor de LA COMPRADORA, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente predio: LA TOTALIDAD DE UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA CARRERA 8, NÚMERO 10-26 SUR, MANZANA D, LOTE 4, MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, CON

Instrumento Publico para una escritura pública - No tiene efecto para el registro

**República de Colombia**

MATRICULA INMOBILIARIA 410-74051 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA Y FICHA CATASTRAL: 01-01-00-00-0501-0008-0000-0000, CON UNA EXTENSION SUPERFICIA APROXIMADA DE NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (98 M2), SIN METRAJE CONSTRUIDO, alineado de la siguiente manera: NORTE: Con Lote número 11, en extensión de siete (7) metros; SUR: Con vía, en extensión de siete (7) metros; ORIENTE: Con vía, en extensión de catorce (14) metros; OCCIDENTE: Con Lote número 3, en extensión de catorce (14) metros y en céntrica.

PARAGRAFO: No obstante la subculación sobre cobdas, nomenclatura y linderos, la venta del inmueble anteriormente descrito se efectúa vinculada a cuerpo cierto.

CLAUSULA SEGUNDA. TRADICION: EL VENDEDOR obtuvo el derecho de dominio y posesión derivada de la COMPRAVENTA de lote de mayor extensión, que se le hizo a la señora CENOBIA DEL CARMEN GUERRERO DIAZ, mediante la Escritura Pública número 1353 de fecha 15 de Agosto de 2013, de la Notaría Unica del Circulo de Arauca, la que fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Arauca, bajo el folio de Matricula Inmobiliaria número 410-53741.

CLAUSULA TERCERA. DIVISION MATERIAL: El predio de mayor extensión adquirido mediante Escritura Pública número 1353 de fecha 15 de Agosto de 2013, de la Notaría Unica del Circulo de Arauca, fue objeto de división material mediante Escritura Pública número 2286 de fecha 30 de Diciembre de 2014, de la Notaría Unica del Circulo de Arauca, la que fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Arauca, bajo el folio de Matricula Inmobiliaria número 410-74051, que a su despendio de la Matricula Inmobiliaria número 410-53741 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Arauca, conforme Licencia de urbanismo número 0137 del 3 de Diciembre de 2014.

CLAUSULA CUARTA. OTRAS OBLIGACIONES: La propiedad individual y demás derechos objeto del presente Contrato no han sido enajenados por acto anterior, y se transmitió sin limitación del dominio. En la actualidad EL VENDEDOR lo posee después material para una escritura pública - No tiene efecto para el registro

quiso, registrar y pacificarlo, y así lo entregó, solemne, de-claro que el inmueble objeto de esta Compraventa está libre de demandas civiles, embargos, de hipotecas, contratos de arrendamiento, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, que no haya limitaciones ni ha sido desamortado, ni conste en patrimonio de familia, ni morigerado, y en general, está libre de gravámenes o limitaciones de dominio y que en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la Ley.

**PARÁGRAFO:** Es entendido que será a cargo de LA COMPRADORA cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier Entidad Nacional, Departamental y Municipal, por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase.

**CLAUSULA QUINTA, PRECIO:** El precio convenido por los contratantes como valor del predio (dato de terreno), materia de la presente venta, es la suma de \$113 MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000) MONEDA CORRIENTE, que LA COMPRADORA entregara AL VENDEDOR a través de un préstamo que le ha otorgado el Instituto de Desarrollo de Arauca, el cual es garantizado con Hipoteca Abierta de Primer Grado y en Cuantía Indeterminada, en la cuantía y condiciones establecidas más adelante.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA COMPRADORA autoriza al INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA para que el valor correspondiente a este Contrato de Compraventa, sea descontado del crédito que inicialmente le ha sido aprobado por parte del Instituto referido, para la adquisición del lote de terreno.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para garantizar el pago del precio de la venta y el préstamo otorgado a LA COMPRADORA, ésta, junto con la firma de esta Escritura Pública, suscribe a favor del INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA, un título valor por el monto del crédito otorgado, \$65 MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000) MONEDA CORRIENTE, conforme a los términos que para tal efecto se acordaron en partes.

*Este contrato para sus efectos es de carácter público. No tiene costo para el comprador.*

**República de Colombia**

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes de común acuerdo manifiestan, que no existen las obligaciones derivadas de este documento, en especial, lo referente a la forma de pago, referidas a la condición resolutoria, otorgándose en consecuencia este título en forma firme e irrevocable.

**EL SUSCRITO NOTARIO ADVERTIÓ Y EXHORTÓ AL ADQUIRENTE 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 PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

Al haberse abierto a los comparecientes que la ley establece que quedarán velados de nulidad los actos jurídicos que otorgan o validan transferir.

**CLAUSULA SEXTA, GASTOS:** Los gastos que se causen por el otorgamiento de esta Escritura, en lo que concierne a la construcción y legalización de la Hipoteca, correrán únicamente por cuenta de LA COMPRADORA.

**CLAUSULA SEPTIMA:** Que en esta misma fecha, EL VENDEDOR le ha entregado real y material el inmueble que transfiere a LA COMPRADORA junto con todos sus usos, costumbres que legalmente le corresponden, sin reservas, ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra:

**OCTAVO, EFECTOS DE LA LEY 256 DE 1984 - Compraventa LEIDYS ASTRID RUIZ PEREZ, de las señalamientos que ya indicados y MIGDALIEN MORLING MENDOZA, varón, día su mayor de edad, varón y residente en esta ciudad, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 3.115.793.726 DE ARAUCA, en calidad de ocupante y ejercer. Quien común acuerdo en su voluntad, que el bien inmueble que por este acto adquiere NO está sujeto a la Afectación de Vivienda Familiar (artículo 6º Ley 256/84).**

Por tanto el señor LEIDYS ASTRID RUIZ PEREZ, de las condiciones antes ya señaladas anteriormente, y obrando en su propio nombre, manifiesto que acepta todo y cada una de las estipulaciones contenidas en la presente Escritura de Compraventa, y que ya se encuentra en posesión del inmueble que adquiere para fines exclusivos de su actividad pública. No tiene costo para el comprador.

27

si, por medio de este mismo instrumento

**SECCION II -**

**CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO DE CUANTIA INDETERMINADA (LEY 645 DE 1989)**

En este estado nuevamente comparece LA COMPRADORA LEIDYS ASTRID RUIZ PEREZ, de condiciones civiles anotadas anteriormente y que en adelante se denominara LA PARTE HIPOTECANTE e igualmente comparece MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUÑEZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.402.647 expedida en Villa del Rosario, en su condición de Gerente del INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR, nombrada mediante Decreto número 022 del 02 de Enero del 2.012, debidamente posesionada ante el Gobernador del Departamento de Arauca tal como consta en el acta de posesión No. 117 de fecha 02 de Enero del 2012, adjunta y que presenta para que sea protocolizada con éste instrumento y quien en adelante se denominara EL ACREEDOR HIPOTECARIO, manifestaron:

**PRIMERO:** La PARTE HIPOTECANTE, para seguridad de todas las sumas adeudadas o que llegare a deber al ACREEDOR HIPOTECARIO, en razón de los préstamos, en dinero y/o en especie, que esta le ha otorgado o le otorgue, y de las demás obligaciones adquiridas en el pagaré o pagarés otorgados, constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y CUANTIA INDETERMINADA a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, sobre el siguiente predio de su propiedad: LA TOTALIDAD DE UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA CARRERA 8, NUMERO 10-26 SUR, MANZANA D, LOTE 4, MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, CON MATRICULA INMOBILIARIA 410-74051 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA Y FICHA CATASTRAL 01-01-00-00-0801-0008-0-00-00-0000, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (98 M2), SIN METRAJE CONSTRUIDO, alinderado de la siguiente manera: NORTE: Con Lote número 11, en extensión de siete (7) metros; SUR: Con Mapeo catastral para sus efectos en la escritura pública. No tiene costo para el comprador.

**República de Colombia**

via, en extensión de siete (7) metros; ORIENTE: Con vía, en extensión de catorce (14) metros; OCCIDENTE: Con Lote número 3, en extensión de catorce (14) metros y encima.

**SEGUNDO, TRADICION:** La PARTE HIPOTECANTE obtuvo el derecho de dominio y posesión del predio que grave, por la Compraventa que lo hizo el INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA, mediante este mismo instrumento y que se registra en el folio de Matricula Inmobiliaria número 410-74051 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca.

**TERCERO:** La PARTE HIPOTECANTE garantiza que el inmueble que es hipotecado por este acto, real, material, quieto pacifico y regularmente, y también garantiza que es de su exclusiva y plena propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, que su dominio se encuentra completamente libre de desamortación o arrendamiento por Escritura Pública y libre de cualquier condición susceptible de desamortación o resolutoria. Además, que esta libre de cualquier tipo de gravámenes o condiciones resolutorias de dominio, embargos, oneros, patrimonio familiar, uso, usufructo, habitación y litigios pendientes, obligándose la PARTE HIPOTECANTE a entregar al ACREEDOR HIPOTECARIO, el folio de Matricula Inmobiliaria o Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, donde conste lo anterior y además la inscripción del gravamen constituido mediante esta Escritura, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin errores que afecten su validez y la Primera Copia de este instrumento debidamente registrado con la manifestación del Notario sobre su merito objetivo a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO.

**CUARTO:** Que el gravamen hipotecario comprende, no solo el inmueble descrito y plazarado en el presente instrumento, sino también todas las edificaciones que actualmente existen en el mencionado inmueble y las que se constituyan en el futuro, junto con cualesquiera bienes que de acuerdo con el artículo 659 del Código Civil se consideran inmuebles por destinación, extendiéndose a los cánones devengados por arrendamiento y a la indemnización debida por los aseguradores (Folio notarial para sus efectos en la escritura pública. No tiene costo para el comprador).



**EVALUADOR:**

Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO  
RAA AVAL-51810487.

**FECHA:**  
Noviembre 03 de 2023



12

judicial de las deudas si a ello hubiera lugar, los del otorgamiento de esta Escritura incluyendo el correspondiente impuesto de beneficencia, tesorería, registro y los de expedición de la primera copia de la Escritura anotada y registrada con la Certificación del Notario de su mérito ejecutivo para el ACREEDOR HIPOTECARIO, los del folio de Matrícula Inmobiliaria (o Certificado de Tradición y Libertad) del inmueble hipotecado en el contrato, debidamente complementado por un periodo de veinte (20) años y los relacionados con los honorarios por estudio de títulos, avalúos y los de la posterior cesión o cancelación del presente instrumento. ...

DÉCIMO PRIMERO: La PARTE HIPOTECANTE y el ACREEDOR HIPOTECARIO acuerdan según lo establecido por el artículo 87 del Decreto 960 de 1970, validar el Notario por esta Escritura, que en el acto momento de por cualquier circunstancia la copia de este instrumento que prescriba, se extravíe o destruyere, se sirva expedir una copia sustitutiva que posea el mismo mérito ejecutivo a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO. Con la restitución de la nota de registro correspondiente. La PARTE HIPOTECANTE confiere poder especial al representante del ACREEDOR HIPOTECARIO para solicitar se sirva computar una copia sustitutiva de igual mérito. ...

DÉCIMO SEGUNDO: Adverten las partes que como este contrato se refiere a la constitución de una HIPOTECA ANERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, su constitución de una hipoteca, ni la firma de este instrumento obligan al ACREEDOR HIPOTECARIO a dar o entregar suma alguna de dinero a la PARTE HIPOTECANTE o a cualquier otra persona, ahora o al perfeccionamiento de los contratos de crédito, siendo estas obligaciones materia de convenio entre las partes que constarán en documentos o folios valora separados y que responderán únicamente a las posibilidades financieras y legales del ACREEDOR HIPOTECARIO. ...

DÉCIMO TERCERO: Que en caso de acción judicial la PARTE HIPOTECANTE se achiste al nombramiento de acreedor que haga el ACREEDOR HIPOTECARIO de acuerdo con la relación que se encuentra en el numeral 4 del artículo 9 del Código de Procedimiento Civil para ser inscrito en la escritura pública - No tiene costo para el Notario.

13

Procedimiento Civil y renuncia al derecho establecido en el Artículo 520 del mismo Código.

DÉCIMO CUARTO: La PARTE HIPOTECANTE queda obligada a presentar anualmente al ACREEDOR HIPOTECARIO durante los primeros cuatro meses, fotocopias de los comprobantes que acrediten el pago del impuesto predial y complementarios de cada año, correspondiente al inmueble hipotecado mediante este instrumento público. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que el ACREEDOR HIPOTECARIO o el cedente de esta garantía, dentro de pleno derecho vencido el plazo de los créditos impagos por la presente hipoteca en los mismos términos y efectos de los contemplados en el numeral octavo del presente Acto.

Presente EL ACREEDOR HIPOTECARIO, MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUÑEZ, en su condición de GERENTE DEL INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA, manifiesta que acepta la hipoteca que por esta Escritura su la otorga y las declaraciones que en ella constan a su favor. ... HASTA AQUÍ LA MINUTA ...

INSERTOS: "Fotocopia de la cédula de los comparecientes: 'PAZ Y SALVO Impuesto Predial Unificado N° 11377 FICHA CATASTRAL 01 N° 00 00 0001 0008 0 00 00 0000 AVILANO 565.000/ÁREA: TERRENO 08Mx2, CONSTRUIDO 0Mx2, DIRECCIÓN K 8 10 25 SUR MZ D LT 4 URB VILLA, PROPIETARIO: IDEAR INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA EXPEDICIÓN: 29/10/2015, VALIDO HASTA EL 31/12/2016, Certificado catastral N° 1451 191 920-65330 56335196 de fecha 18/09/2016, Certificado de Verificación Departamental de fecha 23/10/2016, Fotocopia de la cédula de la cónyuge del comprador hipotecante, 'Copia del Decreto de nombramiento No. 022 del 02 de junio del 2012, y copia del Acta de Jurisdicción de la Doctora MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUÑEZ, tanto de aprobación por \$ 50.000.000. ...

NOTA 1. El Notario se 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. 87 del Código de Procedimiento Civil para ser inscrito en la escritura pública - No tiene costo para el Notario).

14

Decreto 960 de 1970. ...

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

- 1.- Ha (n) verificado cuidadosamente su (s) nombre (s) y apellido (s), estado (s) civil (s), 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.- Conozco (n) la ley y sabe (n) que el notario responde de la regularidad formal de (los) instrumentos (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del (los) otorgante (s). Ni de la autenticidad del (los) documento (s) que forma (n) parte de este instrumento. ...

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

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

"A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término preteritorio 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el Notario.

15

dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento de la presente escritura de constitución de patrimonio e hipoteca, lo aprobaré en todas sus partes y en testimonio de ello lo firmo conmigo, el Notario que doy fe y por eso lo autorizo.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por los otorgantes e impuestos de la necesidad del registro lo aprobé y lo firmé ante mí y conmigo el suscrito notario que doy fe. ...

CONSTANCIA: Este documento se extendió en las hojas de papel notarial número Aa028515015, Aa028515016, Aa028519017, Aa028515018, Aa028515019, Aa028515020, Aa028515021, Aa028515022. ...

Derechos notariales cobrados según Resolución 0541 del 23 de Enero de 2015 y Ley 845 de 1995 \$ 310.824.00. ... se cobra al 16% del IVA \$ 49.732.00. ... Superintendencia \$ 7.250.00. ... Fondo Nacional de Notariado \$ 7.250.00. ...

Emendados:

ACREEDOR Y VENDEDOR: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR  
NIT: 834 000 784-4 REPRESENTADO POR MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUÑEZ

COMPRADOR (A) E HIPOTECANTE: LIDIA ASTRID RUIZ PEREZ  
C.C. No.: 1.416.787.664  
Dirección: Carrera 9 No. 19-37 El Americas  
Teléfono: 310 587 3341 Email: lidiaarp\_215@hotmail.es  
Profesión u Oficio: Independiente

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el Notario.

X 

MIDGADDIEN MORENO MENDOZA, Cónyuge del comprador hipotecante  
C.C. Nº 111 6793728  
Teléfono: 3 50 8205108

  
NOTARIA ENCARGADA: MYRIAM TERESA JIMENEZ MENDEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Notaria Única del  
Círculo de Arauca  
Myriam T. Jiménez M.  
Encargada

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, Notario del Círculo de Arauca, certifica que la presente es fiel y exacta reproducción de su original que se halla en el protocolo de esta Notaría y que se expide hoy 22 DIC 2015 para uso de Instituto de Crédito de Arauca - ICEA.

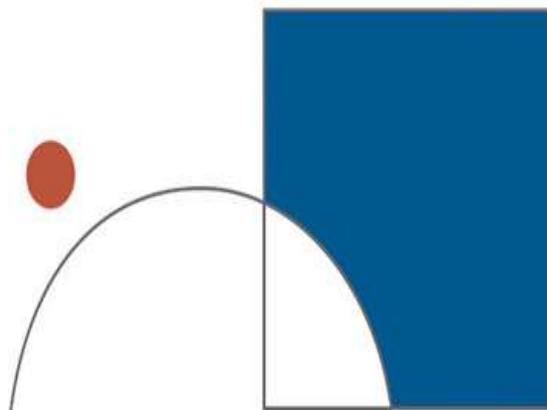
LA PRESENTE ES PRIMERA COPIA Y EN SU MOMENTO SE CUMPLE FAVOR DE SU CLIENTE. DICE: [Illegible]



Secretaría JESSICA BELTRAN  
Número 2117

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

 <p>INMOBILIARIA ARAUCA S.A.S ZOMAC NIT. 901.317.189-6</p>	<p>EVALUADOR:</p> <p>Arq. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO RAA AVAL-51810487.</p>	<p>FECHA : Noviembre 03 de 2023</p>
<p>Calle 20 No. 22-24 Piso 2 Oficina 201, Tel. 7 -8854137, Arauca – Arauca E-mail :inmobiliariauca@yahoo.es</p>		



**INMOBILIARIA ARAUCA**  
**S.A.S ZOMAC**  
NIT. 901.317.169-6

**SOLICITANTE:**

ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.  
PROCESO: IDEAR, NIT.834000764-4.  
HENRY ALFONSO PARALES ZAPATA.  
C.C.NO. 17.585.912.  
RADICADO: NO. 2017-00188 JUZGADO 1° CIVIL  
MUNICIPAL DE ARAUCA.

**DESTINATARIO DEL AVALÚO:**

ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.  
INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR"  
NIT. 834.000.764-4

**PROPIETARIO:**

HENRY ALFONSO PARALES ZAPATA.  
C.C.No. 17.585.912.

**DIRECCION:**

CARRERA 27 # 13-22, BARRIO SANTA TERESITA  
MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA.

NOVIEMBRE 20 DEL 2023

**ARAUCA-ARAUCA**

## CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA .....	3
1.2. PROPOSITO DEL AVALUO: .....	4
1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO: .....	5
1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO: .....	5
1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA: .....	5
1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION: .....	5
1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: .....	5
1.8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: .....	5
1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE: .....	5
1.10. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO .....	6
1.11. VECINDARIO INMEDIATO: .....	6
1.12. MAPA DE LOCALIZACION: .....	6
1.13. VECINDARIO INMEDIATO: .....	7
1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA: .....	7
1.15. INFRAESTRUCTURA VIAL: .....	8
1.16. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA: .....	8
1.17. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA: .....	8
1.18. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: .....	8
1.19. FECHA DE LA VISITA: .....	8
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO .....	8
3. ASPECTO JURIDICO .....	9
4. NORMATIVIDAD URBANISTICA .....	9
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO .....	12
5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES: .....	12
5.2. AREA DEL TERRENO: .....	12
6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN .....	13
6.1. DEPENDENCIAS: .....	14
6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION: .....	14
7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	15
8. ASPECTO ECONOMICO .....	16
8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: .....	16



9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO) .....	16
10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO .....	16
11. TECNICAS DE VALUACION.....	16
12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO.....	17
12.2 El Costo de Reposición Depreciado. ....	19
13. VALOR DE MERCADO.....	20
14. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO .....	20
15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13): .....	20
16. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE: .....	21
18.VALOR RAZONABLE.....	21
19.CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO .....	22
20. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.....	23
21. ANEXOS :.....	24

## 1.MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. CLASE DE AVALUO:

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

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

#### VALOR DE MERCADO:

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

#### VALOR RAZONABLE:

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

#### VALOR RESIDUAL:

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

#### VIDA ÚTIL:

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



### **VIDA UTIL REMANENTE:**

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



### **1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:**

Estimar el Valor de Mercado, el Valor Razonable y el Valor Residual 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.



### 1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.

PROCESO: IDEAR, NIT.834000764-4.

HENRY ALFONSO PARALES ZAPATA.

C.C.No. 17.585.912.

Radicado: No. 2017-00188 juzgado 1° Civil municipal de Arauca.

### 1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.

INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR"

NIT. 834.000.764-4

### 1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

CASA - LOTE

### 1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

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

### 1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

RESIDENCIAL

### 1.8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

HENRY ALFONSO PARALES ZAPATA.

C.C.No. 17.585.912.

### 1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Carrera 27 # 13-22, Barrio Santa Teresita (Según certificado Matricula Inmobiliaria N° 410-23452 y escrituras publica # 1343 del 05 de septiembre del 2006).

- 1.9.1. BARRIO:** Santa Teresita
- 1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD:** Arauca
- 1.9.3. DEPARTAMENTO:** Arauca
- 1.10. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO**

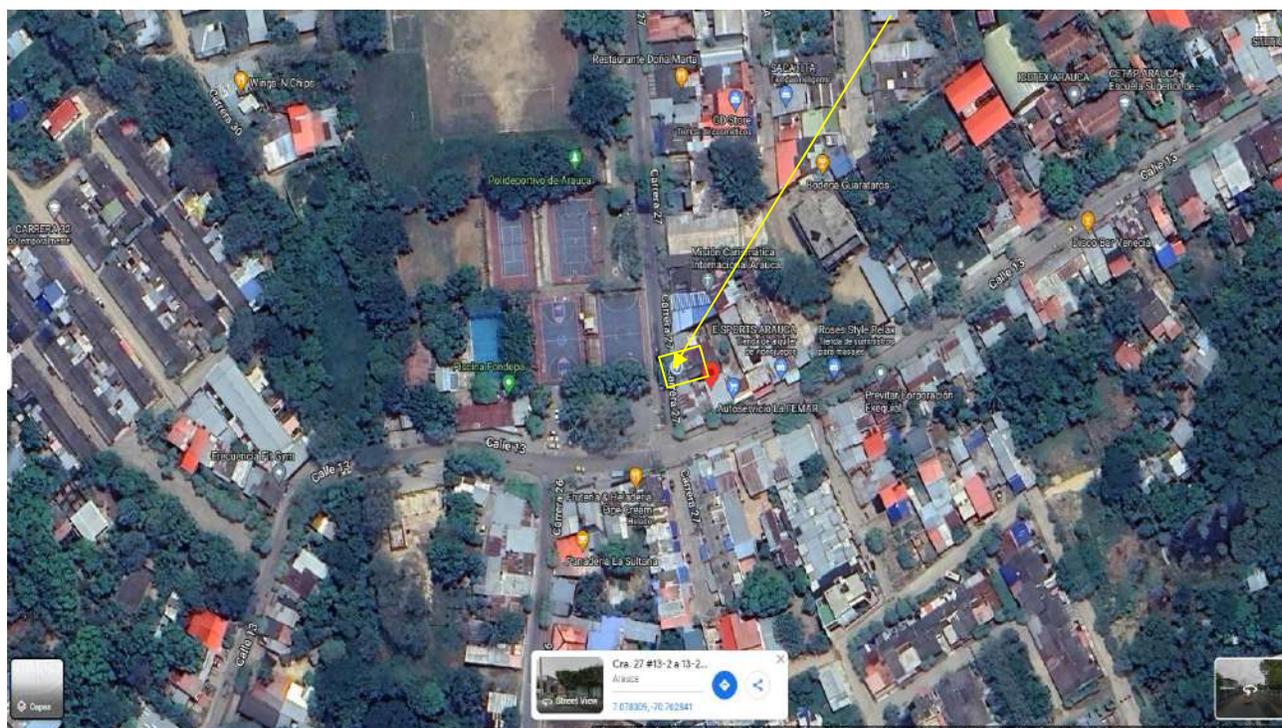
<b>LATITUD</b>	7.078309
<b>LONGITUD</b>	-70.762841

Fuente: [Google Maps](#).

**1.11. VECINDARIO INMEDIATO:**

- Norte:** Barrio Guarataros
- Sur:** Barrio La Granja
- Oriente:** Barrio Cristo rey
- Occidente:** Barrio La Chorrera

**1.12. MAPA DE LOCALIZACION:**



### 1.13. VECINDARIO INMEDIATO:

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

### 1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

<b>DESCRIPCION DETALLADA DE LA ZONA</b>	<p>Zona ubicada al occidente del municipio de Arauca-Arauca que está localizada sobre el margen sur del río Arauca. Limita con Venezuela al norte. Zona donde se han venido consolidando actividades comerciales, de mediana a baja escala de apoyo a la actividad residencial que se propone que se continúen consolidando con dicha función, cuenta con equipamiento de Iglesia, piscina femar, polideportivo, instituciones educativas, parques. Dentro del perímetro del casco urbano de la cabecera municipal. Cuenta con una infraestructura vial completa pavimentada con los servicios públicos básicos completos y con rutas de transporte público constante por la Carrera 27 y Calle 13 y 14 eje principal de la zona.</p>
---	---

### 1.15. INFRAESTRUCTURA VIAL:

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
VÍAS FRENTE AL PREDIO	Carrera 27	Pavimentada en buen estado
VÍAS PRINCIPALES	Carrera 27, calle 13, 14	Pavimentada en buen estado
VÍAS SECUNDARIAS	Carrera 26	Pavimentada en buen estado

### 1.16. 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.

### 1.17. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA:

VIAS DE CIRCULACION	FRECUENCIA	ESTADO
Calles 13, y 14	Diurna	Buena
Carrera 27	Diurna	Buena

### 1.18. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Según la estratificación del municipio es estrato 2.

Fuente:

### 1.19. FECHA DE LA VISITA:

06 de octubre 2023.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO.

\*Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 410-23452, impreso el 14 de febrero del 2020.

\*Escritura pública No. 1343 del 05 de septiembre de 2006.

\*Acta de Diligencia de secuestro de bienes.

### 3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	HENRY ALFONSO PARALES ZAPATA. C.C.No. 17.585.912.
ESCRITURA PÚBLICA No	1343 del 05 de septiembre de 2006.
NOTARIA	ÚNICA DE ARAUCA
MATRICULA INMOBILIARIA N°	410-23452
CÓDIGO CATASTRAL	81001010101460058000

#### Notación No 5:

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-410-6-355	
Doc: ESCRITURA 060 DEL 25-01-2010 NOTARIA DE ARAUCA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: DE AVILA PAREDES URIEL ANTONIO	CC# 9280344 X
A: BANCOLOMBIA S.A	NIT# 8909039388
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*	

**Fuente:** Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 410-23452.

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

### 4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

#### 4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

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

#### ARTÍCULO 9. SUELO URBANO.

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

## 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:

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

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

## 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 en Ocupación:

Corresponde a aquellos sectores que poseen en su desarrollo urbanístico vacíos o lotes y que sus estructuras de vías, servicios públicos y equipamientos, ameritan y/o requieren algún grado de intervención para su óptima ocupación, se aplica principalmente en parte de los barrios Villa San Juan, La Chorrera, Bulevar de la Ceiba, La Granja, Fundadores, Olímpico, San Carlos, Mata de Venado, de acuerdo a lo señalado en el respectivo mapa de tratamientos urbanísticos.

### 2. USO COMERCIAL.

Son los establecimientos destinados a la compra y venta al por mayor y al por menor de mercancías (bienes que van al mercado), nuevas y usadas y que no son sometidas a transformaciones en su naturaleza intrínseca durante las actividades inherentes a la comercialización, transporte, almacenaje, empaque, re-empaque, embalaje, etc., o en aquellas a adecuar, exhibir, presentar o promocionar las mercancías objeto de la venta. El área comercial se clasifica en:

**2.1. Comercio Minorista Tipo 2 (C-2) COMERCIO MEDIANO.** Corresponde a aquellos establecimientos comerciales que tienen un mayor cubrimiento y por ende un mayor impacto urbano, en los que se desarrolla un comercio variado de almacenamiento y venta al por menor de productos de uso ocasional, por lo tanto requieren mayores áreas en sus locales y vitrinas, este tipo de establecimientos poseen mayor permanencia del peatón y mayor demanda vehicular. Al Comercio Tipo 2.

## 5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

CARACTERISTICAS	DESCRIPCION
TIPO DE SUELO	Urbano.
USO ACTUAL	Residencial
UBICACION	Medianero
FORMA GEOMETRICA	Regular.
FRENTE	14,80metros.
FONDO PROMEDIO	15,10metros.
RELACION FRENTE - FONDO	0,98
TOPOGRAFIA DEL TERRENO	Plano.

### 5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Comprende los siguientes linderos:

**Por el Norte:** En extensión de 13mts con Martha Cecilia Olivares.

**Por el Sur:** En extensión de 17,20 mts con Felix Omar Parales

**Por el Oriente:** En extensión de 14,00 mts con Ramón Trigo.

**Por el Occidente:** En extensión de 14,80mts con Carrera 27 y encierra.

Fuente: Escritura pública No. 1343 del 05 de septiembre del 2006.

### 5.2. AREA DEL TERRENO:

AREA SEGÚN ESCRITURAS N° 1343 DE 05 DE SEPTIEMBRE DEL 2006.	211M <sup>2</sup> .
AREA SEGÚN -MATRICULA INMOBILIARIA -410-23452	211,05M <sup>2</sup> .
OBSERVACIONES	El área de terreno a liquidar en el informe en estudio es de (211m <sup>2</sup> ) Las registradas en la escrituras publicas No. 1343 del 05 de septiembre del 2006.

## 6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

<b>TIPO DE CONSTRUCCION</b>	Casa Lote
<b>USO ACTUAL</b>	Residencial
<b>VIDA UTIL</b>	70 años.
<b>EDAD APROXIMADA</b>	30 años
<b>VIDA REMANENTE</b>	40años.
<b>NUMERO DE PISOS</b>	1 piso.
<b>NUMERO DE SOTANOS</b>	No tiene.

<b>DESCRIPCION DETALLADA DE LA CONSTRUCCION</b>	<p><b>Vivienda:</b> Construida sobre estructura ferroconcreto, Fachada en graniplas con pintura en vinilo, muros de bloque de cemento y #5 con pañete y pintura en vinilo, cubierta en lamina de zinc, con estructura metálica, cielo raso en lamina de icopor en las habitaciones # 1 y 2, pisos en cerámica, cemento esmaltado y tableta de gres en la zona de lavadero, puertas y ventanas en carpintería metálica, madera y piso en cerámica, baño con piso en cerámica, muros con pintura en el área de la ducha muros con pañete sin pintura.</p> <p><b>Nota:</b> Los muros de colindantes por el área del patio no le pertenecen al inmueble.</p> <p><b>Salón:</b> Cubierta en lámina de zinc, con estructura metálica, pisos en cemento esmaltado, muros con pañete y pintura en vinilo, portón en carpintería metálica, tiene un baño sencillo piso en cerámica y muros con pañete y pintura.</p>
---	--

<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	Bueno
<b>ESTADO DE LOS MATERIALES</b>	Bueno
<b>ESTADO DE LOS ACABADOS</b>	Bueno
<b>OBSERVACIÓN</b>	El inmueble presenta en la zona de lavadero, cocina, y baño la cubierta y estructura se encuentra en regular estado de conservación.

### 6.1. DEPENDENCIAS:

<b>PRIMER PISO</b>	Salón con un baño, sala, comedor, tres (3) habitaciones, cocina, sala comedor, baño social, patio, zona de lavadero.
<b>SEGUNDO PISO</b>	No aplica
<b>TERCER PISO</b>	No aplica
<b>OTROS PISOS</b>	No aplica
<b>OTRAS CONSTRUCCIONES</b>	No aplica

### 6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION	AREA M2
<b>PRIMER PISO</b>	191,02m2
<b>SEGUNDO PISO</b>	
<b>TERCER PISO</b>	
<b>OTROS</b>	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA M2</b>	191,02m2
<b>FUENTE</b>	Medidas aproximadas en el sitio.

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

<b>FACHADA</b>	Graniplas, pintura en vinilo
<b>ESTRUCTURA</b>	Ferrocemento
<b>CUBIERTA</b>	En lámina de zinc, con estructura metálica.
<b>CIELO RASO</b>	En lámina de Icopor, en las habitaciones 1 y 2
<b>MUROS</b>	Muros de cemento y bloques #5, con pintura vinilo
<b>PISOS</b>	Cerámica, cemento esmaltado.
<b>PUERTA INTERNA</b>	Carpintería en metálica
<b>PUERTA PRINCIPAL</b>	Carpintería metálica.
<b>VENTANAS</b>	Carpintería metálica.
<b>COCINA:</b>	Con mesón en concreto con enchape en cerámica, con el lavaplatos en acero inoxidable, piso en cerámica.
<b>BAÑO SOCIAL</b>	Muros con pañete y pintura y vinilo, piso en cerámica, puerta en carpintería metálica, aparato sanitario y lavamanos en porcelana, área de la ducha muros con pañete sin pintura, no tiene puerta.
<b>ZONA DE LAVADERO</b>	Con piso en tableta de gres, cubierta en lámina de zinc con estructura metálica, en regular estado, ladero en concreto, con pañete y pintura.

<b>PATIO</b>	Piso en tierra y descubierto.
<b>SALON</b>	Cubierta en lamina de zinc con estructura metálica, pisos en cemento esmaltado, muros con pañete y pintura en vinilo, baño sencillo, piso en cerámica. Nota: El salón en el momento de la visita se encontraba cerrado por su arrendatario. Descripción de la construcción suministrada por el propietario.

### 6.3.3. INSTALACIONES ESPECIALES

<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>	No aplica.
---------------------------------	------------

### 6.4. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos básicos como: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de basuras.

### 6.5. AREA DE LA CONSTRUCCION:

No	DESCRIPCIÓN	AREA M2
1	Área construida – Casa	132,3
2	Área construida – Cocina y zona de lavadero	58,72
<b>Área total construida</b>		<b>191,02</b>

## 7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

En el predio 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 zona no existen construcciones de viviendas nuevas por el estado. En el sector existe un desarrollo medio en remodelaciones de viviendas unifamiliares, con recursos de sus propios propietarios.

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

En la actualidad el mercado inmobiliario es medio, en el sector existe un equilibrio entre la oferta y la demanda.

### **8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

La valoración es media por encontrarse dentro del casco urbano del municipio y zona con cercanía al centro de la ciudad.

### **8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

No existe ningún aspecto que incida negativamente el valor comercial de los inmuebles objeto del avalúo. El inmueble está en un área estable y consolidado.

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

El diseño del inmuebles corresponde al mayor y mejor uso que se les está dando.

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

Los factores que incidieron en este avalúo fue su buena ubicación, su topografía plana, uso, su construcción de un piso con uso residencial y su estado de conservación.

## **11. TECNICAS DE VALUACION**

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

### **11.1. Enfoque de comparación de ventas:**

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que

se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

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

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

### **11.2. Enfoque del costo:**

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

#### **11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):**

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

### **11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:**

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

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

### **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 superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

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

Como apoyo al proceso valuatorio (y de acuerdo a lo sustentado en el Artículo 9 de la resolución N° 620) se realizaron encuestas a profesionales avaluadores. Esto con el fundamento en el hecho de la mediana oferta de este tipo de inmuebles en el mismo sector.

MEMORIA DE CALCULO													
INVESTIGACION DE MERCADO													
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construcción M2	Valor Construcción	Valor Total sin Construcción	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados	
1	Casa-Lote-Carrera 27 entre Calle 15 y 16, Barrio Los Guarataros	\$ 450.000.000,00	3142260464-Oferta	250,00	338,00	\$ 850.000,00	\$ 287.300.000	\$ 162.700.000,00	\$ 650.800,00	1,00	1,00	1,00	\$ 650.800,00
2	Casa-Lote-Calle 14 entre Carreras 26 y 27, Barrio Santateresita	\$ 400.000.000,00	3118045307-Oferta	249,00	250,00	\$ 950.000,00	\$ 237.500.000	\$ 162.500.000,00	\$ 652.610,44	1,00	0,97	1,00	\$ 633.032,13
3	Lote-Carrera 27 entre calles 15 y 16, Barrio Los Guarataros	\$ 70.000.000,00	3118045307-Venta	91,00	-	\$ -	\$ -	\$ 70.000.000,00	\$ 769.230,77	1,00	0,96	0,90	\$ 664.615,38
										Promedio	\$ 649.482,50		
										Desv. Standar	\$ 15.832,79		
										Coef. De Variación	2,44%		
										Promedio Alto	\$ 665.315,30		
TERRENO													
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 650.000,00								TERRENO	211,000 M²		

La muestra tiene un coeficiente de variación de 2,44%, inferior al rango máximo permisible del 7,5% de acuerdo con la resolución 620 del IGAC, por lo tanto, es una muestra valida.

De acuerdo al análisis estadístico, teniendo en consideración los factores de ubicación, área, uso y estado del predio se asume como el valor más probable de mercado, el valor estadístico cercano al promedio, es decir de \$650.000,00por m2.

### 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 arquitectos y constructores de la ciudad.

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.

Fuente	Valor M2 de Construcción-casa	Valor M2 de Construcción-Área de Cocina y Lavadero
Ing. María Eugenia Ortiz	\$ 1.050.000	\$ 280.000
Ing. Manuel Humberto Díaz	\$ 1.000.000	\$ 350.000
Ing. Martha Olivares	\$ 980.000	\$ 326.000
Arq. Alfredo Tovar	\$ 1.050.000	\$ 300.000
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 1.020.000</b>	<b>\$ 314.000</b>

**Fuente:** estudio de mercado por encuesta de expertos – fuente propia.

## 12.2 EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO.

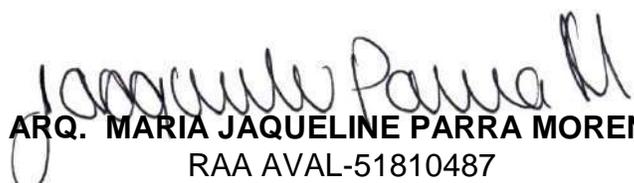
Para la determinación del valor de las construcciones, en función de la edad y el estado de conservación, así como de su característica constructiva, se utiliza el método de Fitto y Corvinni, teniendo en cuenta la resolución 620 del IGAC, que, para el caso de las construcciones inventariadas en el predio, corresponde a la siguiente tabla.

CALCULO VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION FITTI Y CORVINI										
DESCRIPCION	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	132,30	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 1.020.000	\$369.124	\$650.876	\$ 650.000
AREA DE COCINA Y LAVADERO	75,40	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 314.000	\$113.632	\$200.368	\$ 200.000

### 13. VALOR DE MERCADO.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno	211,00	650.000,00	137.150.000,00
Área construcción	132,30	650.000,00	85.995.000,00
Área Construcción (Cocina-Zona de lavadero)	58,72	200.000,00	11.744.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>234.889.000,00</b>

**SON: DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA CORRIENTE.**

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

### 14. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

DESCRIPCIÓN	VIDA ÚTIL	VIDA ACTUAL	DEPRECIACIÓN CLASE DE CONSERVACIÓN N. 2,5	VALOR ACTUAL M2 CONSTRUCCIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR MENOS DEPRECIACIÓN
CASA	70	30	36,19%	\$ 1.020.000	\$ 369.124	\$ 650.876
ÁREA DE COCINA Y LAVADERO	70	30	36,19%	\$ 314.000	\$ 113.632	\$ 200.368

### 15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

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

## 16. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

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

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

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

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

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

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

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

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

### 16.2. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

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

## 18. VALOR RAZONABLE.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área de Terreno	211,00	650.000,00	137.150.000,00
Área construcción	132,30	650.000,00	85.995.000,00
Área Construcción (Cocina-Zona de lavadero)	58,72	200.000,00	11.744.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>234.889.000,00</b>

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

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

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

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

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

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

## 20. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

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

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

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

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

## VIGENCIA DEL AVALÚO

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

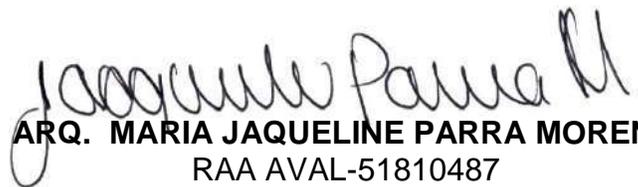
## DECRETO 1420 DE 1998-(Julio 24)

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

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

**FECHA DEL INFORME:**

**20 DE NOVIEMBRE DE 2023**



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



## 21. ANEXOS :

- \*Registros fotográficos
- \*Croquis del Inmueble.
- \*Certificado del RAA.
- \*Escrituras publicas
- \*Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria.

## REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>Fachada</p>	<p>Porche</p>
	
<p>Vía de acceso carrera 27 hacia el Norte</p>	<p>Vía de acceso carrera 27 hacia el Sur</p>
	
<p>Entorno</p>	

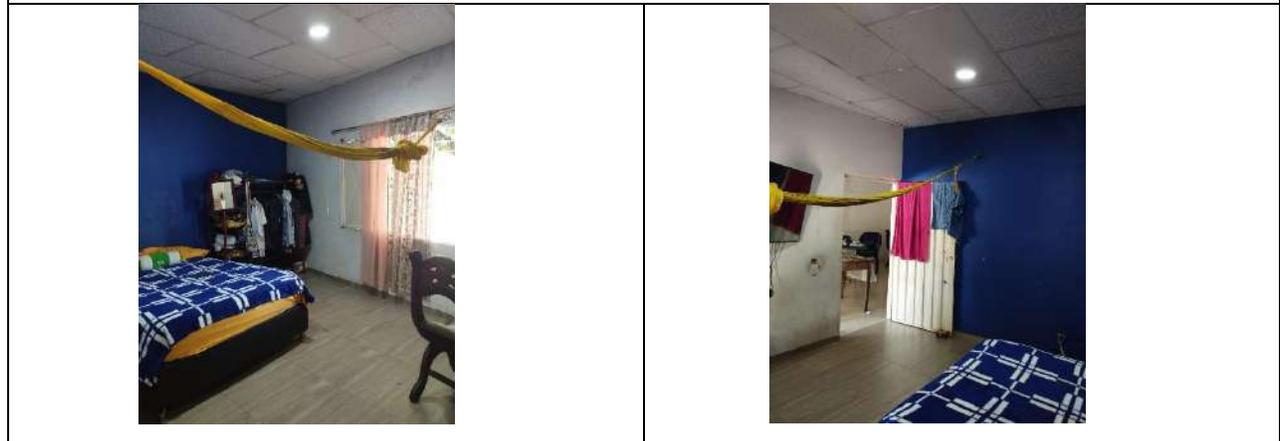
## REGISTRO FOTOGRAFICO



Sala comedor



Cocina



Habitación 1

## REGISTRO FOTOGRAFICO



Habitación 2



Habitación 3



Zona de lavadero y baño



Baño

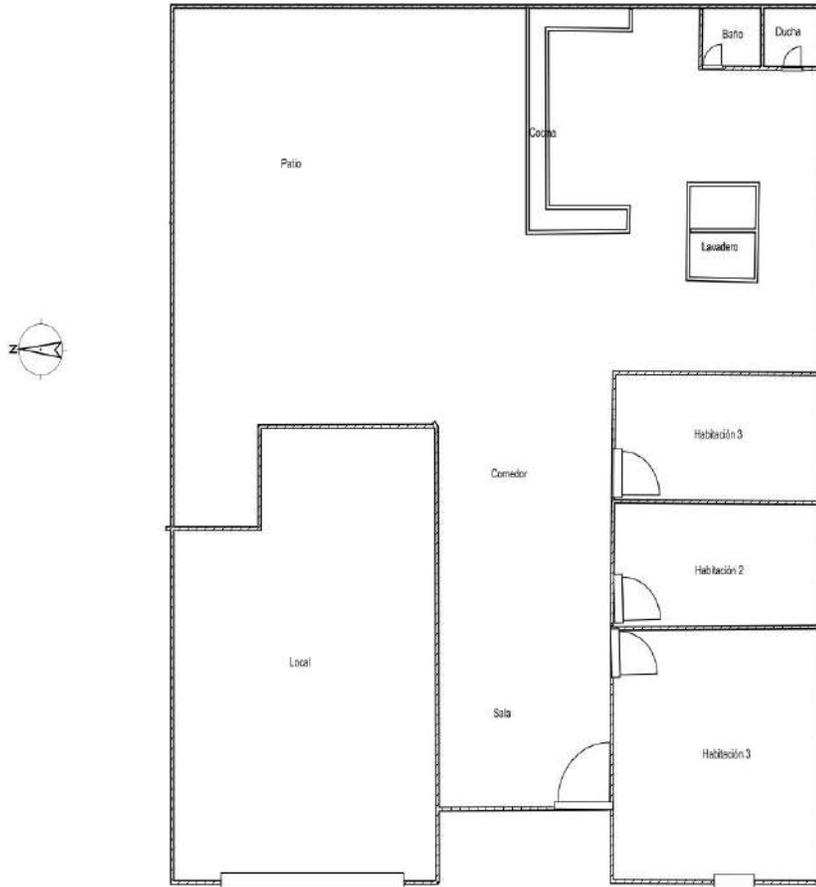


Vista del local



Patio

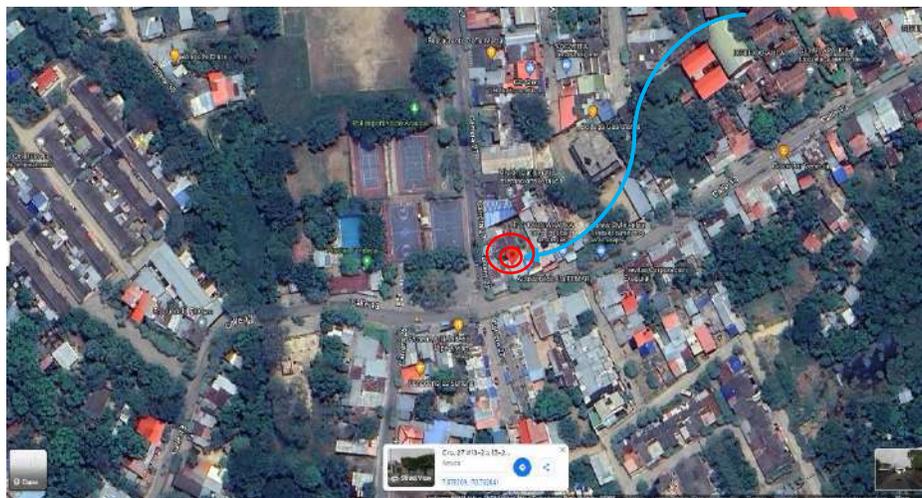
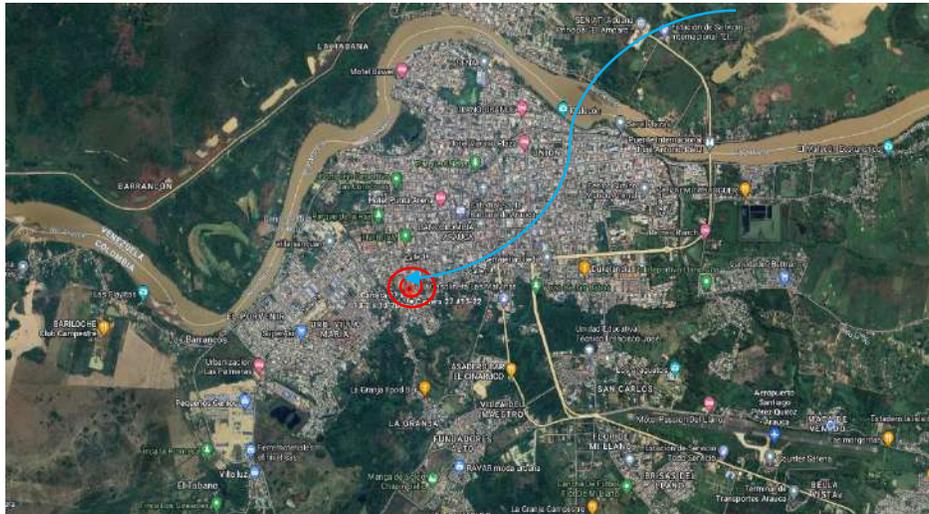
## Croquis del Inmueble



Carrera 27

Área de Terreno  
(211m<sup>2</sup>)

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE



Calle 20 No. 22-24, Oficina 201, 2 Piso, Barrio La Esperanza, TEL. 097-8854137, 314-2260464  
E-mail: [avaluos@inmobiliariauca.com](mailto:avaluos@inmobiliariauca.com), Pagina Web: [inmobiliariauca.com](http://inmobiliariauca.com)  
Municipio de Arauca-Arauca.

## CARNET REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



PIN de Validación: b20c0eca



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:

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  
30 Mar 2017

Regimen  
Regimen Académico

**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

Página 1 de 2



PIN de Validación: b20c0aca



**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**

**b20c0aca**

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Arauca, noviembre de 2023

Doctor,  
**LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA**  
E. S. D.

**RADICADO:** 2018-00513  
**REF:** EJECUTIVO POR SUMAS DE DINERO  
**DEMANDANTE:** BANCO DE BOGOTÁ  
**DEMANDADO:** ERIKA YULIETH SANCHEZ YARURO Y YOLMAN ANGARITA QUINTERO  
**ASUNTO:** 2 LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

**DIANA MARIA CASTAÑEDA FORERO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51847706 de Bogotá, y Tarjeta Profesional No. 82283 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial del **BANCO DE BOGOTÁ**, de conformidad con lo establecido en el artículo 446 del C.G.P., presento liquidación del crédito.

### 1. Pagaré No. 359171469

#### 1.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 25/04/2018 hasta 21/11/2023

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
883.333	25-abr-18	30-abr-18	6	20,48%	30,72%	2,56%	\$4.522,66
883.333	01-may-18	31-may-18	31	20,44%	30,66%	2,56%	\$23.321,46
883.333	01-jun-18	30-jun-18	30	20,28%	30,42%	2,54%	\$22.392,49
883.333	01-jul-18	31-jul-18	31	20,03%	30,05%	2,50%	\$22.853,66
883.333	01-ago-18	30-ago-18	30	19,94%	29,91%	2,49%	\$22.017,08
883.333	01-sep-18	30-sep-18	30	19,81%	29,72%	2,48%	\$21.873,53
883.333	01-oct-18	31-oct-18	31	19,63%	29,45%	2,45%	\$22.397,28
883.333	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$21.520,20
883.333	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$22.134,85
883.333	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$21.861,02
883.333	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$20.301,94
883.333	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$22.100,62
883.333	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$21.332,49
883.333	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$22.066,39
883.333	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$21.310,41
883.333	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$21.997,94
883.333	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$22.043,58
883.333	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$21.321,45
883.333	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$21.792,56
883.333	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$21.012,28
883.333	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$21.416,04
883.333	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$20.343,90
883.333	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$20.636,87
883.333	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$20.754,28
883.333	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.007,49
883.333	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.674,41
883.333	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$20.868,37

Carrera 20 No. 18 – 32 Ofic. 302 Edif. Apamate Telefax. 097-8851793  
Cel. 3208578407 Arauca- Colombia [dianamariacastaneda@gmail.com](mailto:dianamariacastaneda@gmail.com)

883.333	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$20.261,45
883.333	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$20.643,98
883.333	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$19.698,33
883.333	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$19.761,63
883.333	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$18.075,94
883.333	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$19.868,12
883.333	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$19.116,80
883.333	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$19.647,53
883.333	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$19.006,38
883.333	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$19.601,90
883.333	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$19.670,35
883.333	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$18.984,30
883.333	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$19.487,80
883.333	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$19.072,63
883.333	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$20.149,56
883.333	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$18.859,16
883.333	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$20.397,63
883.333	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$21.038,05
883.333	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$22.492,36
883.333	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$22.524,99
883.333	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$24.279,88
883.333	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$25.344,79
883.333	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$25.947,91
883.333	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$28.083,12
883.333	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$28.465,41
883.333	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$31.536,46
883.333	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$32.905,63
883.333	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$31.102,15
883.333	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$35.187,57
883.333	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$34.663,46
883.333	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$34.541,02
883.333	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$32.859,99
883.333	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$33.498,93
883.333	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$32.806,74
883.333	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$30.953,46
883.333	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$30.273,78
883.333	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$19.724,83
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$1.558.494,84</b>

**2.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 25/05/2018 hasta 21/11/2023**

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
883.333	25-may-18	31-may-18	7	20,44%	30,66%	2,56%	\$5.266,14
883.333	01-jun-18	30-jun-18	30	20,28%	30,42%	2,54%	\$22.392,49
883.333	01-jul-18	31-jul-18	31	20,03%	30,05%	2,50%	\$22.853,66
883.333	01-ago-18	30-ago-18	30	19,94%	29,91%	2,49%	\$22.017,08
883.333	01-sep-18	30-sep-18	30	19,81%	29,72%	2,48%	\$21.873,53
883.333	01-oct-18	31-oct-18	31	19,63%	29,45%	2,45%	\$22.397,28
883.333	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$21.520,20
883.333	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$22.134,85

DIANA MARIA CASTAÑEDA FORERO  
Abogada U. Santo Tomas

883.333	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$21.861,02
883.333	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$20.301,94
883.333	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$22.100,62
883.333	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$21.332,49
883.333	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$22.066,39
883.333	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$21.310,41
883.333	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$21.997,94
883.333	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$22.043,58
883.333	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$21.321,45
883.333	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$21.792,56
883.333	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$21.012,28
883.333	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$21.416,04
883.333	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$20.343,90
883.333	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$20.636,87
883.333	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$20.754,28
883.333	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.007,49
883.333	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.674,41
883.333	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$20.868,37
883.333	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$20.261,45
883.333	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$20.643,98
883.333	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$19.698,33
883.333	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$19.761,63
883.333	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$18.075,94
883.333	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$19.868,12
883.333	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$19.116,80
883.333	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$19.647,53
883.333	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$19.006,38
883.333	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$19.601,90
883.333	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$19.670,35
883.333	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$18.984,30
883.333	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$19.487,80
883.333	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$19.072,63
883.333	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$20.149,56
883.333	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$18.859,16
883.333	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$20.397,63
883.333	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$21.038,05
883.333	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$22.492,36
883.333	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$22.524,99
883.333	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$24.279,88
883.333	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$25.344,79
883.333	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$25.947,91
883.333	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$28.083,12
883.333	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$28.465,41
883.333	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$31.536,46
883.333	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$32.905,63
883.333	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$31.102,15
883.333	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$35.187,57
883.333	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$34.663,46
883.333	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$34.541,02
883.333	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$32.859,99
883.333	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$33.498,93
883.333	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$32.806,74
883.333	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$30.953,46
883.333	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$30.273,78

Carrera 20 No. 18 - 32 Ofic. 302 Edif. Apamate Telefax. 097-8851793  
Cel. 3208578407 Arauca- Colombia [dianamariacastaneda@gmail.com](mailto:dianamariacastaneda@gmail.com)

883.333	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$19.724,83
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$1.535.916,85</b>

**3.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 25/06/2018 hasta 21/11/2023**

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
883.333	25-jun-18	30-jun-18	6	20,28%	30,42%	2,54%	\$4.478,50
883.333	01-jul-18	31-jul-18	31	20,03%	30,05%	2,50%	\$22.853,66
883.333	01-ago-18	30-ago-18	30	19,94%	29,91%	2,49%	\$22.017,08
883.333	01-sep-18	30-sep-18	30	19,81%	29,72%	2,48%	\$21.873,53
883.333	01-oct-18	31-oct-18	31	19,63%	29,45%	2,45%	\$22.397,28
883.333	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$21.520,20
883.333	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$22.134,85
883.333	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$21.861,02
883.333	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$20.301,94
883.333	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$22.100,62
883.333	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$21.332,49
883.333	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$22.066,39
883.333	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$21.310,41
883.333	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$21.997,94
883.333	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$22.043,58
883.333	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$21.321,45
883.333	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$21.792,56
883.333	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$21.012,28
883.333	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$21.416,04
883.333	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$20.343,90
883.333	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$20.636,87
883.333	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$20.754,28
883.333	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.007,49
883.333	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.674,41
883.333	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$20.868,37
883.333	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$20.261,45
883.333	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$20.643,98
883.333	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$19.698,33
883.333	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$19.761,63
883.333	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$18.075,94
883.333	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$19.868,12
883.333	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$19.116,80
883.333	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$19.647,53
883.333	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$19.006,38
883.333	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$19.601,90
883.333	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$19.670,35
883.333	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$18.984,30
883.333	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$19.487,80
883.333	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$19.072,63
883.333	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$20.149,56
883.333	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$18.859,16
883.333	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$20.397,63

883.333	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$21.038,05
883.333	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$22.492,36
883.333	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$22.524,99
883.333	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$24.279,88
883.333	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$25.344,79
883.333	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$25.947,91
883.333	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$28.083,12
883.333	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$28.465,41
883.333	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$31.536,46
883.333	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$32.905,63
883.333	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$31.102,15
883.333	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$35.187,57
883.333	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$34.663,46
883.333	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$34.541,02
883.333	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$32.859,99
883.333	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$33.498,93
883.333	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$32.806,74
883.333	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$30.953,46
883.333	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$30.273,78
883.333	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$19.724,83
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$1.512.736,72</b>

**4.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 25/07/2018 hasta 21/11/2023**

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
883.333	25-jul-18	31-jul-18	7	20,03%	30,05%	2,50%	\$5.160,50
883.333	01-ago-18	30-ago-18	30	19,94%	29,91%	2,49%	\$22.017,08
883.333	01-sep-18	30-sep-18	30	19,81%	29,72%	2,48%	\$21.873,53
883.333	01-oct-18	31-oct-18	31	19,63%	29,45%	2,45%	\$22.397,28
883.333	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$21.520,20
883.333	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$22.134,85
883.333	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$21.861,02
883.333	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$20.301,94
883.333	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$22.100,62
883.333	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$21.332,49
883.333	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$22.066,39
883.333	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$21.310,41
883.333	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$21.997,94
883.333	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$22.043,58
883.333	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$21.321,45
883.333	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$21.792,56
883.333	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$21.012,28
883.333	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$21.416,04
883.333	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$20.343,90
883.333	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$20.636,87
883.333	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$20.754,28
883.333	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.007,49
883.333	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.674,41
883.333	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$20.868,37
883.333	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$20.261,45

883.333	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$20.643,98
883.333	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$19.698,33
883.333	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$19.761,63
883.333	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$18.075,94
883.333	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$19.868,12
883.333	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$19.116,80
883.333	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$19.647,53
883.333	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$19.006,38
883.333	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$19.601,90
883.333	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$19.670,35
883.333	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$18.984,30
883.333	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$19.487,80
883.333	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$19.072,63
883.333	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$20.149,56
883.333	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$18.859,16
883.333	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$20.397,63
883.333	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$21.038,05
883.333	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$22.492,36
883.333	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$22.524,99
883.333	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$24.279,88
883.333	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$25.344,79
883.333	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$25.947,91
883.333	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$28.083,12
883.333	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$28.465,41
883.333	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$31.536,46
883.333	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$32.905,63
883.333	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$31.102,15
883.333	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$35.187,57
883.333	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$34.663,46
883.333	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$34.541,02
883.333	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$32.859,99
883.333	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$33.498,93
883.333	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$32.806,74
883.333	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$30.953,46
883.333	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$30.273,78
883.333	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$19.724,83
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$1.490.565,06</b>

**5.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 25/08/2018 hasta 21/11/2023**

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
883.333	25-ago-18	30-ago-18	6	19,94%	29,91%	2,49%	\$4.403,42
883.333	01-sep-18	30-sep-18	30	19,81%	29,72%	2,48%	\$21.873,53
883.333	01-oct-18	31-oct-18	31	19,63%	29,45%	2,45%	\$22.397,28
883.333	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$21.520,20
883.333	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$22.134,85
883.333	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$21.861,02
883.333	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$20.301,94
883.333	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$22.100,62
883.333	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$21.332,49

DIANA MARIA CASTAÑEDA FORERO  
Abogada U. Santo Tomas

883.333	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$22.066,39
883.333	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$21.310,41
883.333	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$21.997,94
883.333	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$22.043,58
883.333	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$21.321,45
883.333	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$21.792,56
883.333	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$21.012,28
883.333	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$21.416,04
883.333	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$20.343,90
883.333	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$20.636,87
883.333	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$20.754,28
883.333	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.007,49
883.333	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.674,41
883.333	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$20.868,37
883.333	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$20.261,45
883.333	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$20.643,98
883.333	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$19.698,33
883.333	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$19.761,63
883.333	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$18.075,94
883.333	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$19.868,12
883.333	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$19.116,80
883.333	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$19.647,53
883.333	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$19.006,38
883.333	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$19.601,90
883.333	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$19.670,35
883.333	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$18.984,30
883.333	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$19.487,80
883.333	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$19.072,63
883.333	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$20.149,56
883.333	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$18.859,16
883.333	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$20.397,63
883.333	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$21.038,05
883.333	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$22.492,36
883.333	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$22.524,99
883.333	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$24.279,88
883.333	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$25.344,79
883.333	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$25.947,91
883.333	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$28.083,12
883.333	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$28.465,41
883.333	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$31.536,46
883.333	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$32.905,63
883.333	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$31.102,15
883.333	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$35.187,57
883.333	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$34.663,46
883.333	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$34.541,02
883.333	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$32.859,99
883.333	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$33.498,93
883.333	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$32.806,74
883.333	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$30.953,46
883.333	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$30.273,78
883.333	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$19.724,83
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$1.467.790,89</b>

Carrera 20 No. 18 – 32 Ofic. 302 Edif. Apamate Telefax. 097-8851793  
Cel. 3208578407 Arauca- Colombia [dianamariacastaneda@gmail.com](mailto:dianamariacastaneda@gmail.com)

Proyectó: Daniela Rey Rodríguez

**6.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 25/09/2018 hasta 21/11/2023**

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
883.333	25-sep-18	30-sep-18	6	19,81%	29,72%	2,48%	\$4.374,71
883.333	01-oct-18	31-oct-18	31	19,63%	29,45%	2,45%	\$22.397,28
883.333	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$21.520,20
883.333	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$22.134,85
883.333	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$21.861,02
883.333	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$20.301,94
883.333	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$22.100,62
883.333	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$21.332,49
883.333	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$22.066,39
883.333	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$21.310,41
883.333	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$21.997,94
883.333	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$22.043,58
883.333	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$21.321,45
883.333	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$21.792,56
883.333	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$21.012,28
883.333	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$21.416,04
883.333	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$20.343,90
883.333	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$20.636,87
883.333	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$20.754,28
883.333	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.007,49
883.333	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.674,41
883.333	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$20.868,37
883.333	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$20.261,45
883.333	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$20.643,98
883.333	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$19.698,33
883.333	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$19.761,63
883.333	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$18.075,94
883.333	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$19.868,12
883.333	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$19.116,80
883.333	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$19.647,53
883.333	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$19.006,38
883.333	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$19.601,90
883.333	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$19.670,35
883.333	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$18.984,30
883.333	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$19.487,80
883.333	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$19.072,63
883.333	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$20.149,56
883.333	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$18.859,16
883.333	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$20.397,63
883.333	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$21.038,05
883.333	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$22.492,36
883.333	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$22.524,99
883.333	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$24.279,88
883.333	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$25.344,79
883.333	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$25.947,91

883.333	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$28.083,12
883.333	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$28.465,41
883.333	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$31.536,46
883.333	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$32.905,63
883.333	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$31.102,15
883.333	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$35.187,57
883.333	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$34.663,46
883.333	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$34.541,02
883.333	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$32.859,99
883.333	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$33.498,93
883.333	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$32.806,74
883.333	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$30.953,46
883.333	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$30.273,78
883.333	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$19.724,83
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$1.445.888,65</b>

**7.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 25/10/2018 hasta 21/11/2023**

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
883.333	25-oct-18	31-oct-18	7	19,63%	29,45%	2,45%	\$5.057,45
883.333	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$21.520,20
883.333	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$22.134,85
883.333	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$21.861,02
883.333	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$20.301,94
883.333	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$22.100,62
883.333	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$21.332,49
883.333	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$22.066,39
883.333	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$21.310,41
883.333	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$21.997,94
883.333	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$22.043,58
883.333	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$21.321,45
883.333	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$21.792,56
883.333	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$21.012,28
883.333	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$21.416,04
883.333	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$20.343,90
883.333	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$21.621,42
883.333	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$20.636,87
883.333	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$20.754,28
883.333	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.007,49
883.333	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$20.674,41
883.333	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$20.868,37
883.333	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$20.261,45
883.333	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$20.643,98
883.333	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$19.698,33
883.333	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$19.761,63
883.333	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$18.075,94
883.333	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$19.868,12
883.333	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$19.116,80
883.333	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$19.647,53
883.333	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$19.006,38

883.333	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$19.601,90
883.333	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$19.670,35
883.333	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$18.984,30
883.333	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$19.487,80
883.333	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$19.072,63
883.333	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$19.921,37
883.333	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$20.149,56
883.333	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$18.859,16
883.333	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$20.397,63
883.333	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$21.038,05
883.333	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$22.492,36
883.333	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$22.524,99
883.333	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$24.279,88
883.333	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$25.344,79
883.333	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$25.947,91
883.333	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$28.083,12
883.333	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$28.465,41
883.333	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$31.536,46
883.333	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$32.905,63
883.333	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$31.102,15
883.333	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$35.187,57
883.333	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$34.663,46
883.333	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$34.541,02
883.333	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$32.859,99
883.333	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$33.498,93
883.333	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$32.806,74
883.333	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$30.953,46
883.333	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$30.273,78
883.333	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$19.724,83
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$1.424.174,12</b>

**8.1. Intereses moratorios sobre el capital acelerado contenido en el pagaré No. 359171469 desde el 30/11/2018 hasta 21/11/2023**

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
7.500.003	30-nov-18	30-nov-18	1	19,49%	29,24%	2,44%	\$6.090,63
7.500.003	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$187.937,58
7.500.003	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$185.612,57
7.500.003	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$172.375,07
7.500.003	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$187.646,95
7.500.003	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$181.125,07
7.500.003	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$187.356,32
7.500.003	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$180.937,57
7.500.003	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$186.775,07
7.500.003	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$187.162,57
7.500.003	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$181.031,32
7.500.003	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$185.031,32
7.500.003	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$178.406,32
7.500.003	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$183.578,20
7.500.003	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$181.834,45
7.500.003	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$172.731,32
7.500.003	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$183.578,20
7.500.003	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$175.218,82

7.500.003	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$176.215,70
7.500.003	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$169.875,07
7.500.003	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$175.537,57
7.500.003	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$177.184,45
7.500.003	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$172.031,32
7.500.003	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$175.279,24
7.500.003	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$167.250,07
7.500.003	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$169.143,82
7.500.003	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$167.787,57
7.500.003	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$153.475,06
7.500.003	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$168.691,73
7.500.003	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$162.312,56
7.500.003	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$166.818,82
7.500.003	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$161.375,06
7.500.003	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$166.431,32
7.500.003	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$167.012,57
7.500.003	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$161.187,56
7.500.003	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$165.462,57
7.500.003	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$161.937,56
7.500.003	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$169.143,82
7.500.003	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$171.081,32
7.500.003	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$160.125,06
7.500.003	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$173.187,57
7.500.003	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$178.625,07
7.500.003	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$190.972,99
7.500.003	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$191.250,08
7.500.003	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$206.150,08
7.500.003	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$215.191,75
7.500.003	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$220.312,59
7.500.003	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$238.441,76
7.500.003	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$241.687,60
7.500.003	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$267.762,61
7.500.003	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$279.387,61
7.500.003	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$264.075,11
7.500.003	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$298.762,62
7.500.003	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$294.312,62
7.500.003	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$293.273,03
7.500.003	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$279.000,11
7.500.003	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$284.425,11
7.500.003	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$278.548,03
7.500.003	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$262.812,61
7.500.003	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$257.041,77
7.500.003	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$167.475,07
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$11.872.484,96</b>

## 2. Pagaré No. 1065885468-9700

### 1.1. Intereses moratorios sobre el capital contenido en el pagaré No. 1065885468-9700 desde el 02/10/2018 hasta 21/11/2023

INTERESES MORATORIOS							
CAPITAL	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACION	No. DIAS	INTERES ANUAL	INTERES MORA ANUAL	INTERES MORA MENSUAL	TOTAL
5.010.955	02-oct-18	31-oct-18	30	19,63%	29,45%	2,45%	\$122.956,31
5.010.955	01-nov-18	30-nov-18	30	19,49%	29,24%	2,44%	\$122.079,39

Carrera 20 No. 18 – 32 Ofic. 302 Edif. Apamate Telefax. 097-8851793  
Cel. 3208578407 Arauca- Colombia [dianamariacastaneda@gmail.com](mailto:dianamariacastaneda@gmail.com)

DIANA MARIA CASTAÑEDA FORERO  
Abogada U. Santo Tomas

5.010.955	01-dic-18	31-dic-18	31	19,40%	29,10%	2,43%	\$125.566,18
5.010.955	01-ene-19	31-ene-19	31	19,16%	28,74%	2,40%	\$124.012,78
5.010.955	01-feb-19	28-feb-19	28	19,70%	29,55%	2,46%	\$115.168,45
5.010.955	01-mar-19	31-mar-19	31	19,37%	29,06%	2,42%	\$125.372,01
5.010.955	01-abr-19	30-abr-19	30	19,32%	28,98%	2,42%	\$121.014,56
5.010.955	01-may-19	31-may-19	31	19,34%	29,01%	2,42%	\$125.177,83
5.010.955	01-jun-19	30-jun-19	30	19,30%	28,95%	2,41%	\$120.889,29
5.010.955	01-jul-19	31-jul-19	31	19,28%	28,92%	2,41%	\$124.789,48
5.010.955	01-ago-19	31-ago-19	31	19,32%	28,98%	2,42%	\$125.048,38
5.010.955	01-sep-19	30-sep-19	30	19,31%	28,97%	2,41%	\$120.951,93
5.010.955	01-oct-19	31-oct-19	31	19,10%	28,65%	2,39%	\$123.624,44
5.010.955	01-nov-19	30-nov-19	30	19,03%	28,55%	2,38%	\$119.198,09
5.010.955	01-dic-19	31-dic-19	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$122.653,56
5.010.955	01-ene-20	31-ene-20	31	18,77%	28,16%	2,35%	\$121.488,52
5.010.955	01-feb-20	29-feb-20	29	19,06%	28,59%	2,38%	\$115.406,47
5.010.955	01-mar-20	31-mar-20	31	18,95%	28,43%	2,37%	\$122.653,56
5.010.955	01-abr-20	30-abr-20	30	18,69%	28,04%	2,34%	\$117.068,44
5.010.955	01-may-20	31-may-20	31	18,19%	27,29%	2,27%	\$117.734,48
5.010.955	01-jun-20	30-jun-20	30	18,12%	27,18%	2,27%	\$113.498,13
5.010.955	01-jul-20	31-jul-20	31	18,12%	27,18%	2,27%	\$117.281,40
5.010.955	01-ago-20	31-ago-20	31	18,29%	27,44%	2,29%	\$118.381,72
5.010.955	01-sep-20	30-sep-20	30	18,35%	27,53%	2,29%	\$114.938,78
5.010.955	01-oct-20	31-oct-20	31	18,09%	27,14%	2,26%	\$117.108,80
5.010.955	01-nov-20	30-nov-20	30	17,84%	26,76%	2,23%	\$111.744,30
5.010.955	01-dic-20	31-dic-20	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$113.009,56
5.010.955	01-ene-21	31-ene-21	31	17,32%	25,98%	2,17%	\$112.103,41
5.010.955	01-feb-21	28-feb-21	28	17,54%	26,31%	2,19%	\$102.540,84
5.010.955	01-mar-21	31-mar-21	31	17,41%	26,12%	2,18%	\$112.707,51
5.010.955	01-abr-21	30-abr-21	30	17,31%	25,97%	2,16%	\$108.445,42
5.010.955	01-may-21	31-may-21	31	17,22%	25,83%	2,15%	\$111.456,17
5.010.955	01-jun-21	30-jun-21	30	17,21%	25,82%	2,15%	\$107.819,05
5.010.955	01-jul-21	31-jul-21	31	17,18%	25,77%	2,15%	\$111.197,27
5.010.955	01-ago-21	31-ago-21	31	17,24%	25,86%	2,16%	\$111.585,62
5.010.955	01-sep-21	30-sep-21	30	17,19%	25,79%	2,15%	\$107.693,77
5.010.955	01-oct-21	31-oct-21	31	17,08%	25,62%	2,14%	\$110.550,02
5.010.955	01-nov-21	30-nov-21	30	17,27%	25,91%	2,16%	\$108.194,87
5.010.955	01-dic-21	31-dic-21	31	17,46%	26,19%	2,18%	\$113.009,56
5.010.955	01-ene-22	31-ene-22	31	17,66%	26,49%	2,21%	\$114.304,06
5.010.955	01-feb-22	28-feb-22	28	18,30%	27,45%	2,29%	\$106.983,89
5.010.955	01-mar-22	30-mar-22	30	18,47%	27,71%	2,31%	\$115.711,30
5.010.955	01-abr-22	30-abr-22	30	19,05%	28,58%	2,38%	\$119.344,24
5.010.955	01-may-22	31-may-22	31	19,71%	29,57%	2,46%	\$127.594,23
5.010.955	01-jun-22	30-jun-22	30	20,40%	30,60%	2,55%	\$127.779,35
5.010.955	01-jul-22	31-jul-22	31	21,28%	31,92%	2,66%	\$137.734,45
5.010.955	01-ago-22	31-ago-22	31	22,21%	33,32%	2,78%	\$143.775,43
5.010.955	01-sep-22	30-sep-22	30	23,50%	35,25%	2,94%	\$147.196,80
5.010.955	01-oct-22	31-oct-22	31	24,61%	36,92%	3,08%	\$159.309,39
5.010.955	01-nov-22	30-nov-22	30	25,78%	38,67%	3,22%	\$161.478,02
5.010.955	01-dic-22	31-dic-22	31	27,64%	41,46%	3,46%	\$178.899,45
5.010.955	01-ene-23	31-ene-23	31	28,84%	43,26%	3,61%	\$186.666,43
5.010.955	01-feb-23	28-feb-23	28	30,18%	45,27%	3,77%	\$176.435,73
5.010.955	01-mar-23	31-mar-23	31	30,84%	46,26%	3,86%	\$199.611,39
5.010.955	01-abr-23	30-abr-23	30	31,39%	47,09%	3,92%	\$196.638,23
5.010.955	01-may-23	31-may-23	31	30,27%	45,41%	3,78%	\$195.943,65
5.010.955	01-jun-23	30-jun-23	30	29,76%	44,64%	3,72%	\$186.407,53
5.010.955	01-jul-23	31-jul-23	31	29,36%	44,04%	3,67%	\$190.032,12
5.010.955	01-ago-23	31-ago-23	31	28,75%	43,13%	3,59%	\$186.105,48
5.010.955	01-sep-23	30-sep-23	30	28,03%	42,05%	3,50%	\$175.592,21

Carrera 20 No. 18 – 32 Ofic. 302 Edif. Apamate Telefax. 097-8851793  
Cel. 3208578407 Arauca- Colombia [dianamariacastaneda@gmail.com](mailto:dianamariacastaneda@gmail.com)

5.010.955	01-oct-23	31-oct-23	31	26,53%	39,80%	3,32%	\$171.736,56
5.010.955	01-nov-23	21-nov-23	21	25,52%	38,28%	3,19%	\$111.894,63
<b>TOTAL INTERES MORATORIO</b>							<b>\$8.173.294,93</b>

### 1. Pagaré No. 359171469

1.	Capital.....	\$ 883.333,00
1.1.	Intereses moratorios..... Desde 25/04/2018 hasta 21/11/2023	\$ 1.558.494,84
2.	Capital.....	\$ 883.333,00
2.1.	Intereses moratorios..... Desde 25/05/2018 hasta 21/11/2023	\$ 1.535.916,85
3.	Capital.....	\$ 883.333,00
3.1.	Intereses moratorios..... Desde 25/06/2018 hasta 21/11/2023	\$ 1.512.736,72
4.	Capital.....	\$ 883.333,00
4.1.	Intereses moratorios..... Desde 25/07/2018 hasta 21/11/2023	\$ 1.490.565,06
5.	Capital.....	\$ 883.333,00
5.1.	Intereses moratorios..... Desde 25/08/2018 hasta 21/11/2023	\$ 1.467.790,89
6.	Capital.....	\$ 883.333,00
6.1.	Intereses moratorios..... Desde 25/09/2018 hasta 21/11/2023	\$ 1.445.888,65
7.	Capital.....	\$ 883.333,00
7.1.	Intereses moratorios..... Desde 25/10/2018 hasta 21/11/2023	\$ 1.424.174,12
8.	Saldo en subrogación al FNG..... Aplicado como abono al capital acelerado	\$ 13.333.334,00
8.	Capital acelerado – saldo en subrogación al FNG.....	\$ 7.500.003,00
8.1.	Intereses moratorios..... Desde 30/11/2018 hasta 21/11/2023	\$ 11.872.484,96
9.	Intereses corrientes..... Desde 07/07/2017 hasta 29/10/2018	\$ 3.669.323,06

### 2. Pagaré No. 13489736-4118

1.	Capital.....	\$ 5.010.955,00
1.1.	Intereses moratorios..... Desde 02/10/2018 hasta 21/11/2023	\$ 8.173.294,93

Carrera 20 No. 18 – 32 Ofic. 302 Edif. Apamate Telefax. 097-8851793  
Cel. 3208578407 Arauca- Colombia [dianamariacastaneda@gmail.com](mailto:dianamariacastaneda@gmail.com)

**Total liquidación..... \$ 52.844.959,08**

Atentamente,



**DIANA MARIA CASTAÑEDA FORERO**

C.C. 51847706 expedida en Bogotá

T.P. No. 82283 del C.S.J.



ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO

--- ABOGADO ---

Doctor

**LUIS ARNULFO SARMIENTO PÉREZ**

Juez Primero Civil Municipal de Arauca

[j01cmpalarauca@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmpalarauca@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**REF.:** Radicado : **2021-00141-00**  
Proceso : **EJECUTIVO POR PAGAR SUMAS DE DINERO**  
Demandante : **MANUEL ALBERTO ROJAS MOLANO**  
Demandado : **JOHN FREDY MESA LEÓN**  
  
Asunto : **RECURSO DE REPOSICIÓN** (Contra auto del 13-07-2023)

**ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO**, identificado como figura junto a mi rúbrica, obrando en mi condición de apoderado especial del señor **JOHN FREDY MESA LEÓN**, quien tiene la calidad de demandado al interior del proceso señalado en la referencia, por medio del presente documento formulo recurso de reposición en contra del auto fechado 13 de julio de 2.023, notificado en estado electrónico No. 100 del 14 de julio hogaño, mediante el cual el juzgado se abstuvo de pronunciarse sobre la solicitud de terminación del proceso solicitado por el demandante y demandado, por las razones que se exponen líneas adelante.

### Procedencia y oportunidad

Con forme a lo establecido en el artículo 318 del C. G. P. el recurso de reposición procede, salvo norma en contrario "**contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen**".

El auto objeto de recurso fue notificado en estado electrónico No. 100 del 14 de julio de 2.023, por lo que al presentarse hoy 19 de julio hogaño, se está dentro de los 3 días que señala el precitado artículo.

### Lo que se decidió y es objeto de impugnación

El auto que se recurre mediante esta reposición, al decidir abstenerse de pronunciarse sobre la solicitud de terminación del proceso formuladas tanto por la parte demandada como la demandante, estableció que:

*"Si bien es cierto que los presupuestos de la norma se cumplen dentro de éste proceso para que se declare terminado el proceso y se disponga la cancelación de los embargos y secuestros, no es menos cierto, que para los días en que*

3173705354

elvinabril@hotmail.com

Carrera 42 No 13-35

Br. Chorreras Arauca - Colombia





ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO

--- ABOGADO ---

*se presentaron las peticiones de desistimiento y de terminación del proceso, 14 y 15 de diciembre de 2021, ya existía una solicitud de incidente de levantamiento de embargo y secuestro del vehículo de propiedad del demandado presentada el día 16 de noviembre de 2021 y por auto del 29 de agosto de 2022, se dispuso que previamente a resolver sobre terminación del proceso presentada por el apoderado de la parte demandante se prestara caución, obviamente para dar trámite al incidente presentado por el opositor por el señor NELSON ENRIQUE SANABRIA DIAZ, (folios 60 y 61 cuad. de incidente), el que fue admitido el 12 de diciembre de 2022 (folio 76 cuad. Incidente), razón por la cual no se ha resuelto dicha solicitud de terminación del proceso, en cuanto que no se ha definido el incidente.*

*De otra parte, debemos decir, que si bien es cierto los incidentes no suspenden el curso del proceso, como lo señala el Art. 129 del C.G.P., también es cierto que el incidente guarda estrecha relación con el proceso, en cuanto que dentro del mismo fue que se decretó la medida cautelar de embargo y secuestro del vehículo sobre la cual gira el incidente de levantamiento de la misma con miras a que se garantice si fuere el caso, los derechos del poseedor ante la presunta posesión que dice tener sobre el vehículo, motivo por el cual se abstendrá el despacho de pronunciarse la terminación del proceso o por desistimiento, hasta tanto no se resuelva el incidente”.*

Si bien es cierto el auto que mediante el presente escrito se recurre contiene otras consideraciones, los apartes antes transcritos son, grosso modo, las razones en las que el Despacho basó su decisión de abstener de declarar la terminación del proceso. Ello muy a pesar de encontrarse reunidos los requisitos para que éste sea terminado y así fuese decretado.

### **Razones de inconformidad frente al auto recurrido, y naturaleza de la decisión que debe proferirse para resolver los incidentes**

De una lectura de las consideraciones consignadas en el acápite denominado **"Para resolver el Juzgado considera"**, del auto objeto de solicitud de reposición, se deduce que el Despacho arrima a la conclusión que el proceso no puede terminarse hasta tanto, sí o sí, se resuelva el incidente de desembargo propuesto por quien se considera tercero poseedor del rodante embargado y secuestrado.

Frente a tal determinación, respetuosamente se considera que yerra el despacho por las siguientes razones, y por las que estamos inconformes:

Es menester recordar que nos encontramos frente a un proceso de naturaleza ejecutiva y cuyo objeto gira en torno a la existencia de una obligación clara, expresa y exigible; y que la misma se encuentra (o, al menos, se encontraba así al momento de presentarse la demanda) contenida en una letra de cambio que sirvió como base de la ejecución.

3173705354

elvinabril@hotmail.com

Carrera 42 No 13-35  
Br. Chorreras Arauca - Colombia





ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO

--- ABOGADO ---

Que así, la naturaleza misma del proceso nos enseña que frente al mandamiento de pago librado el demandado tenía dos opciones: **i)** pagar las sumas señaladas y cobradas o; **ii)** formular excepciones, con las que se estaría oponiendo a la prosperidad de las pretensiones del cobro.

El demandado escogió la segunda de las opciones y pagó la obligación a su cargo y en favor del ejecutante. En razón de la anterior y por la naturaleza del proceso, tanto el demandante como el demandado presentaron solicitud de terminación del mismo por pago total de la obligación.

Para resolver dichas solicitudes el juzgado únicamente tenía el deber de verificar que se cumplieran los requisitos contenidos en el artículo 461 del estatuto procesal general que reza que *"Si antes de iniciada la audiencia de remate, se presentare escrito proveniente del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, que acredite el pago de la obligación demandada y las costas, el juez declarará terminado el proceso y dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente. (...)"*

Ahora bien, el despacho se abstuvo de pronunciarse frente a dichas solicitudes muy a pesar de haber encontrado acreditados los requisitos para declarar la terminación del proceso, puesto que así lo consignó el juez en la providencia (auto) objeto de disenso. Y la razón de ello, dice el mencionado auto, es que *"(...) si bien es cierto los incidentes no suspenden el curso del proceso, como lo señala el Art. 129 del C.G.P., también es cierto que el incidente guarda estrecha relación con el proceso, en cuanto que dentro del mismo fue que se decretó la medida cautelar de embargo y secuestro del vehículo sobre la cual gira el incidente de levantamiento de la misma con miras a que se garantice si fuere el caso, los derechos del poseedor ante la presunta posesión que dice tener sobre el vehículo, motivo por el cual se abstendrá el despacho de pronunciarse la terminación del proceso o por desistimiento, hasta tanto no se resuelva el incidente."*

Como fácilmente puede observarse de lo considerado por el juez, el despacho pretende primero resolver el incidente formulado por un tercero para lograr el desembargo del vehículo secuestrado, antes que preferir declarar la terminación del proceso como legalmente corresponde, configurando así una flagrante y grosera violación al debido proceso.

Corresponde al juez analizar de manera diáfana cómo debe proceder frente a este caso en el que las partes solicitan la terminación del proceso, cuando al interior del mismo se ha promovido un incidente, especialmente como el caso que nuestra atención ocupa, de desembargo.

Para abordar ese estudio, el despacho debe responder al siguiente interrogante o problema jurídico **¿Cuál es la providencia mediante la cual se resuelven los incidentes?**

La respuesta a este interrogante se resuelve consultado el artículo 129 del Código General del Proceso, que establece:

**"Proposición, trámite y efecto de los incidentes.** Quien promueva un incidente deberá expresar lo que pide, los hechos en que se funda y las pruebas que pretenda hacer valer.

3173705354

elvinabril@hotmail.com

Carrera 42 No 13-35  
Br. Chorreras Arauca - Colombia





ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO

--- ABOGADO ---

*Las partes solo podrán promover incidentes en audiencia, salvo cuando se haya proferido sentencia. Del incidente promovido por una parte se correrá traslado a la otra para que se pronuncie y en seguida se decretarán y practicarán las pruebas necesarias.*

*En los casos en que el incidente puede promoverse fuera de audiencia, del escrito se correrá traslado por tres (3) días, vencidos los cuales el juez convocará a audiencia mediante auto en el que decretará las pruebas pedidas por las partes y las que de oficio considere pertinentes.*

**Los incidentes no suspenden el curso del proceso y serán resueltos en la sentencia, salvo disposición legal en contrario.**

*Cuando el incidente no guarde relación con el objeto de la audiencia en que se promueva, se tramitará por fuera de ella en la forma señalada en el inciso tercero”.*

Como se aprecia del texto normativo antes citado, salvo disposición legal en contrario, los incidentes, sí o sí, se resuelven en la sentencia.

De lo anterior se desprende, y por obvias razones, que un incidente no puede resolverse mediante auto, que es lo que al aparecer pretende el despacho.

En este punto es pertinente señalar los asuntos que se resuelven en la sentencia. Para ello necesariamente debemos acudir al artículo 278 ibídem, que establece:

*"Clases de providencias. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*

***Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que decide el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.***

*(...)"*

El texto legal arriba señalado nos permite entender los asuntos que le atañe al juez resolver en la sentencia, que, como se destacó, son las pretensiones de la demanda y las excepciones de mérito que eventualmente se formulen en la contestación que a la misma se haga. Igualmente indica que allí mismo se resuelve sobre el incidente de liquidación de perjuicios.

El anterior artículo debe armonizarse con lo señalado en el citado, líneas atrás, artículo 129 del C. G. P. que establece que, salvo disposición legal en contrario, los incidentes, sí o sí, se resuelven en la sentencia.

3173705354



elvinabril@hotmail.com



Carrera 42 No 13-35  
Br. Chorreras Arauca - Colombia





ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO

--- ABOGADO ---

Finalmente y para apoyar con mayor ahínco lo que a lo largo de este escrito se ha venido sosteniendo, debe igualmente observarse el texto del artículo 280 ejusdem, frente al contenido de la sentencia, que preceptúa:

**"Contenido de la sentencia.** La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

La parte resolutive se proferirá bajo la fórmula "administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley"; **deberá contener decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas, las costas y perjuicios a cargo de las partes y sus apoderados, y demás asuntos que corresponda decidir con arreglo a lo dispuesto en este código.**

Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación".

Lo anterior, indubitablemente nos lleva a afirmar que el juez debe obligatoriamente pronunciarse sobre el incidente de embargo propuesto, exclusivamente en la Sentencia y no mediante auto. Pero para que se produzca sentencia debe existir controversia entre las partes, valga decir, sobre las pretensiones y sobre las excepciones de mérito que se hubieren propuesto.

En el asunto de marras brilla por su ausencia controversia entre las partes, por lo que no hay objeto dentro del proceso que deba decidirse en sentencia. Y no existe porque precisamente el asunto sobre lo que debía girar el proceso desapareció cuando mi prohijado pagó la obligación demandada antes de que se profiriera sentencia.

Las normas procesales son de orden público y de obligatorio cumplimiento tanto por el juez como por las partes. Y en el presente asunto la ley 1564 de 2012 señala cómo debe procederse en caso de acreditarse el pago de la obligación ejecutada, como en efecto se encuentra acreditado, y reunidos los requisitos para declarar la terminación como consecuencia del pago y, a la fecha, la inexistencia de sentencia.

Otro argumento contenido en el auto censurado, y que no puede ser de recibo ni quedar incólume, es aquel en el que juez sostiene que **"también es cierto que el incidente guarda estrecha relación con el proceso, en cuanto que dentro del mismo fue que se decretó la medida cautelar de embargo y secuestro del vehículo sobre la cual gira el incidente de levantamiento de la misma con miras a que se garantice si fuere el caso, los derechos del poseedor ante la presunta posesión que dice tener sobre el vehículo, motivo por el cual se abstendrá el despacho de pronunciarse la terminación del proceso"**.

3173705354

elvinabril@hotmail.com

Carrera 42 No 13-35  
Br. Chorreras Arauca - Colombia





**ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO**

--- ABOGADO ---

Frente a ello, resulta necesario recordar que el objeto del proceso no gira en torno a presuntos derechos de posesión sobre bienes afectados a embargos y secuestro; sino sobre la existencia o no de la obligación que judicialmente está en cobro. Cosa distinta es que al interior del proceso ejecutivo se promueva incidente de desembargo que, como ha quedado anotado, el mismo se resuelve en la sentencia.

La posesión sobre bienes sometidos a registro se ventila a través de un proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio; el incidente de desembargo es un "proceso" accesorio de uno principal que, en este caso, el proceso principal es el ejecutivo por sumas de dinero. Lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

### **Petición**

Señor juez, por las razones anotadas en las líneas que anteceden, respetuosamente solicito a Usted reponer el auto recurrido y en tal sentido sea revocado, y como consecuencia de ello declarar la terminación del proceso por pago de la obligación, y el consecuente levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas, y la entrega de los bienes al propietario.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elvin Joney Abril Guerrero', written over a white rectangular background.

**ELVIN JONEY ABRIL GUERRERO**

C.C. 1.116.784.176 de Arauca

T. P. 248671 del C. S. de la J.

3173705354



elvinabril@hotmail.com



Carrera 42 No 13-35  
Br. Chorreras Arauca - Colombia

