Doctor
JUEZ PRIMERO PROMISCUO
MUNICIPAL DE ARAUCA
E. S. D.

REF. Proceso	:	Ejecutivo (Efectividad de la Garantía Real).
Radicado	:	**2017 – 00477 - 00**
Demandante	:	**IDEAR**
Demandado	:	CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS.-
Asunto	:	Entrega de AVALUO COMERCIAL.
SIN petición.		

MARITZA PÉREZ HUERTAS, Apoderada Judicial del Demandante en el proceso de la referencia, y de conformidad con trámite adelantado hasta ahora, me permito informar.

1. Se solicito y obtuvo el avaluó comercial con la inmobiliaria Arauca, del cual se anexa un original del trabajo que arrojo un valor total de $ **122'290.000.00**

NOTA:
Se solicitara por Derecho de petición a la Oficina del IGAC solicitando la entrega del certificado catastral.

Anexo:
Avalúo: 40 folios.

Una vez se obtenga la respuesta negativa de esta entidad se procederá a solicitar el certificado catastral mediante su orden.

Por lo anterior, ruego a Usted obrar de conformidad.-

Con altísima distinción.

MARITZA PÉREZ HUERTAS
C. C. No 51'718.323 de Bogotá
T. P. No 48357 del C. S. de J.

SOLICITANTE:
CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS
C.C.N°. 17.587.722

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

PROPIETARIO:
CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS
C.C.N°. 17.587.722.

DIRECCION:
DIAGONAL 1 # 0-182, MZ 2 LOTE # 23, BARRIO FUNDADORES, MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA

MARZO 17 DEL 2020

ARAUCA-ARAUCA

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

21. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

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

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

VALOR DE MERCADO:

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

VALOR RAZONABLE:

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

VALOR RESIDUAL:

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

VIDA ÚTIL:

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

VIDA UTIL REMANENTE:

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

1.2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado, 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.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO:
CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS
C.C.N°. 17.587.722

1.2. DESTINATARIO DEL AVALÚO:
INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR
NIT. 834.000.764-4

1.3. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:
VIVIENDA

1.4. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

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

1.5. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:
VIVIENDA- RESIDENCIAL.

1.6. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:
CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS
C.C.N°. 17.587.722

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:
Diagonal 1 # 0-182, MZ 2 Lote # 23, Barrio Fundadores (Según certificado de Matricula Inmobiliaria 410-29916 y Escritura Publicas # 1565 del 13 de Septiembre del 2013).

1.7.1. BARRIO: *Fundadores*

1.7.2. MUNICIPIO / CIUDAD: *Arauca*

1.7.3. DEPARTAMENTO: *Arauca*

1.8. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO

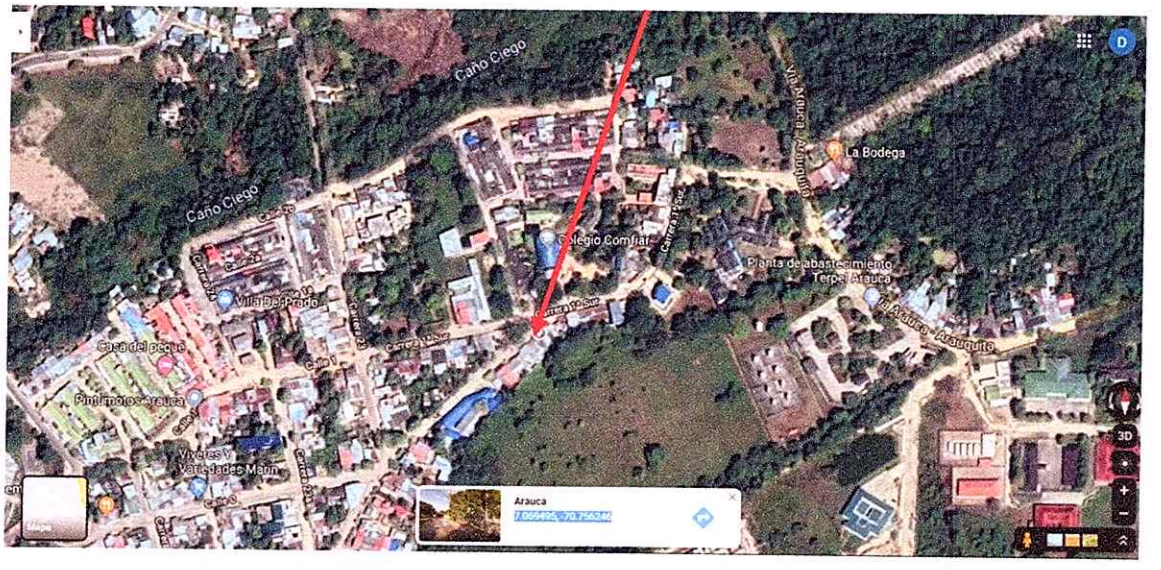
LATITUD	7.069495
LONGITUD	-70.756246

Fuente:Google Maps.

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

Norte: *Barrio Villa del Maestro*
Sur: *Barrio Olímpico*
Oriente: *Barrio San Carlos*
Occidente: *Urb/Villa del Prado*

1.10. MAPA DE LOCALIZACION:



1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

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

1.12. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

DESCRIPCION DETALLADA DE LA ZONA.	Inmueble ubicado en el barrio Fundadores, en una zona dentro del perímetro del casco urbano del municipio. Sector de uso residencial con tratamiento de consolidación. Cuenta con una infraestructura vial completa pavimentación nueva en la mayoría de sus vías del sector. Posee todos los servicios públicos básicos. No es zona de riesgo. Inmueble con cercanía de: Colegio Comfiar, Bienestar Familiar y puesto de salud Materno Infantil.

1.13. INFRAESTRUCTURA VIAL:

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
VÍAS FRENTE AL PREDIO	Diagonal 1	Pavimentada en buen estado de conservación. (Nueva)
VÍAS PRINCIPALES	Calle 1, Carrera 19 y 23	Pavimentada en buen estado de conservación. (Nueva).
VÍAS SECUNDARIAS	Carrera 26	Pavimentada en buen estado.

1.14. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

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

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

1.15. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA:

VIAS DE CIRCULACION	FRECUENCIA	ESTADO
Calle 1	DIURNA	BUENA
Carrera 19, 23 y 26	DIURNA	BUENA

1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Según la estratificación del municipio es estrato 1 Residencial.

1.17. FECHA DE LA VISITA: *16 de Marzo de 2020.*

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

**Certificado de tradición y libertad de Matricula inmobiliaria N°. 410-29916. Impreso del 10 de Septiembre del 2019*
**Escritura pública N°.1565 de 13 de Septiembre del 2.013*
**Uso del suelo TRD. 110.04- 103.19.634*

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	*CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS. C.C. 17.587.722*
ESCRITURA PÚBLICA N°	*1565 DE 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2.013*
NOTARIA	*UNICA DEL CÍRCULO DE ARAUCA*
MATRICULA INMOBILIARIA N°	*410-29916*

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

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

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

ARTÍCULO 9. SUELO URBANO.

El suelo urbano está conformado por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico

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

ARTÍCULO72. ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO.

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

1. TIPOS DE USO DEL SUELO

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

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

1. USO RESIDENCIAL

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

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

ARTÍCULO74.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.

De acuerdo el certificado del uso del suelo, el plan básico Territorial del Municipio de Arauca, Acuerdo 200.02.013 del 09 de septiembre 2015, el predio identificado con código catastral N° 810010101000002770037000O, matrícula inmobiliaria N° 410-29916, localizado en la Diagonal 1 N°. 0-182, Barrio Fundadores, área urbana del municipio de Arauca, se encuentra clasificado con uso del suelo Residencial Consolidado, tratamiento Consolidación, categoría Consolidación en ocupación y no está en zona de alto riesgo.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

CARACTERISTICAS	DESCRIPCION
TIPO DE SUELO	Arcilloso.
USO ACTUAL	Residencial.
UBICACION	Dentro del casco urbano del municipio
FORMA GEOMETRICA	Regular.
FRENTE	9,80 Metros. Aproximadamente.
FONDO PROMEDIO	15,35 Metros. Aproximadamente.
RELACION FRENTE - FONDO	0,63
TOPOGRAFIA DEL TERRENO	Plano.

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Comprende los siguientes linderos:
Por el Norte: Con Diagonal 1 en extensión de 19,80Mts.
Por el Sur: Con Terpel en extensión de 9,00 Mts.
Por el Oriente: Con Custodio Custodio Castillo en extensión de 15,35Mts.
Por el Occidente: Con Reina Iris Hernández en extensión de 15,30 Mts. y encierra.

Fuente: Escrituras públicas N° 1565 del 13 Septiembre de 2013.
Nota: Área de terreno según títulos es de 226,88m2, no coincide con los linderos registrados en la escritura pública N° 1565 del 13/09/2013, presentan inconsistencia.

5.2. AREA DEL TERRENO:

AREA SEGÚN TITULO	226,88 M².
AREA SEGÚN MEDIDA	160,00M².
AREA SEGÚN CONSULTA DEL IGAC	154,00M².
OBSERVACIONES	Las medidas no coinciden. Área de terreno a valorizar del predio en estudio es la del IGAC que es de **154,00m2**, son las que se aproximan a las medidas tomadas en el sitio.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE CONSTRUCCION	Vivienda Unifamiliar.
USO ACTUAL	Residencial.
VIDA UTIL	70 años.
EDAD APROXIMADA	15 años. Aproximados
VIDA REMANENTE	55 años.
NUMERO DE PISOS	1 piso.
NUMERO DE SOTANOS	No tiene.
DESCRIPCION DETALLADA DE LA CONSTRUCCION	Construida sobre cimientos y estructura en ferroconcreto; muros en bloque número 5, con pañete, con pintura vinilo; cubierta en teja de lamina de zinc y acerolit sobre correas y cerchas metálicas, cielo raso en icopor en una habitación, piso en concreto con acabados en porcelanato, carpintería de puertas y ventanas externas totalmente en lámina metálica, puertas y ventanas internas en carpintería metálica, baños con enchape tipo residencial y otros como mesón de cocina en concreto con enchape en cerámica, lavadero en concreto de cemento, y aparatos sanitarios.

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

6.1. DEPENDENCIAS:

PRIMER PISO	Sala, comedor, cocina, cinco habitaciones dos con baño privado, zona de lavandero, baño social, y patio de ropas.
SEGUNDO PISO	
TERCER PISO	
OTROS PISOS	
OTRAS CONSTRUCCIONES	

6.1.1. GARAJES:

PRIVADOS	USO EXCLUSIVO
0	0

COMUNALES	
UNIDADES	**RELACION**
No aplica.	No aplica.

6.1.2. DEPOSITOS:

PRIVADOS	USO EXCLUSIVO
No aplica	No aplica

6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION	AREA M2
PRIMER PISO	121,80M².
SEGUNDO PISO	
TERCER PISO	
OTROS PISOS	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	121,80M²
FUENTE	Medidas en el sitio.

6.3. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION	Ferroconcreto.
ESTRUCTURA	Ferroconcreto.
MUROS	Bloque de arcilla, pañete y pintura.
CUBIERTA	Teja de lámina de zinc y acerolit
FACHADA	Bloque de arcilla con pañete, pintura vinilo y carpintería metálica.
ESCALERA	No aplica
PISOS	Placa en concreto con acabado en porcelanato.
CIELO RASO	Icopor en una habitación.
PUERTAS EXTERIORES	Carpintería metálica cold rolled
PUERTAS INTERIORES	Carpintería metálica cold rolled y madera.
VENTANERÍA	Carpintería metálica cold rolled
INSTALACIONES	Hidráulicas, sanitaria y eléctricas las requeridas técnicamente
OTROS	Aparatos sanitarios, mesón en concreto con enchape en cerámica y lavadero.

6.3.1. ACABADOS DE BAÑOS

ENCHAPE DE MUROS	Cerámica
ENCHAPE DE PISOS	Cerámica
MESÓN-LAVAMANOS	Porcelana
MUEBLES	No tiene
SANITARIOS Y ACCESORIOS	Porcelana
DIVISIONES	No tiene.

6.3.2. ACABADOS DE COCINA

ENCHAPE DE MUROS	Cerámica.
ENCHAPE DE PISOS	Cerámica.
MESÓN	En concreto con enchape en cerámica y lavaplatos en Acero inoxidable.
MUEBLES Y GABINETES	No tiene
ESTUFA	No tiene
EQUIPOS ESPECIALES	No tiene

6.3.3. INSTALACIONES ESPECIALES

INSTALACIONES ESPECIALES	No aplica.

6.4. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

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

6.5. AREA DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCIÓN	*AREA M2*
Área construida	*121,80*

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

En el inmueble y en el sector no existe ninguna clase de riesgo de remoción, inundaciones etc.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no existe ninguna clase de problemas ambientales que afecten de manera negativa el inmueble objeto de valuación.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No existe ninguna clase de servidumbre, cesiones y afectaciones viales que afecten al inmueble objeto de este avalúo.

7.4. SEGURIDAD:

El orden público del municipio se encuentra estable.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

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

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

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

8.1.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

DESCRIPCION	SI	NO
La actividad edificadora de la zona es baja por cuanto está prácticamente consolidada		X
La actividad edificadora de la zona es moderada, se levantan construcciones dispersas para diferentes usos		X
La actividad edificadora de la zona es alta por cuanto está en proceso de consolidación urbanística	X	

OBSERVACIONES	Se realizan construcciones nuevas y remodelaciones de viviendas unifamiliares.

8.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

DESCRIPCION	SI	NO
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es mayor que la demanda	X	
En la zona de influencia la oferta de inmuebles es menor que la demanda		
En la zona de influencia la oferta y la demanda de inmuebles son equilibradas		
OBSERVACIONES	En el sector existe un equilibrio.	

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

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

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

DESCRIPCION	
El desarrollo urbanístico de la zona es incipiente	SI
El vecindario inmediato y la zona en general no están totalmente consolidados, corresponden a un área en proceso de renovación urbana o redesarrollo	SI
Las vías principales y locales están sin pavimentar y en regular estado de conservación para el tránsito peatonal y vehicular	NO
La localización del inmueble dentro de la zona es óptima	SI
La construcción se encuentra en regular estado de conservación	NO
La topografía del terreno es fuertemente inclinada, amenazando inestabilidad del suelo	NO
Se evidencia alguna situación exógena o endógena que pueda poner en riesgo la valorización del inmueble.	NO

OBSERVACIONES	El inmueble está en un área estable y consolidada.

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

DESCRIPCION	SI	NO
El uso que actualmente ostenta el inmueble corresponde al uso para lo cual fue construido	X	
El uso que actualmente ostenta el inmueble está permitido por la reglamentación urbanística vigente	X	
El uso que actualmente ostenta el inmueble corresponde a su mayor y mejor uso	X	
El mayor y mejor uso del predio se deriva de su destinación a un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad	X	
OBSERVACIONES	El inmueble corresponde a su mayor y mejor uso.	

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Los factores que incidieron en este avalúo es: Su ubicación en el sector y la construcción que presenta el inmueble.

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.

INVESTIGACION DE MERCADO													
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno Mª	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	BARRIO FUNDADORES/URB EL RODEO	$ 120.000.000,00	OFERTA -INMOBILIARIA INVESA	105,00	100,00	$ 850.000,00	$ 85.000.000	$ 35.000.000,00	$ 333.333,33	1,00	1,00	0,80	$ 266.666,67
2	BARRIO FUNDADORES	$ 280.000.000,00	OFERTA-317-2620629	516,00	170,00	$ 500.000,00	$ 85.000.000	$ 195.000.000,00	$ 377.906,98	1,00	1,00	0,80	$ 302.325,58
3	BARRIO FUNDADORES	$ 125.000.000,00	OFERTA-317-3956025	370,00	90,00	$ 280.000,00	$ 25.200.000,00	$ 99.800.000,00	$ 269.729,73	1,00	1,00	1,00	$ 269.729,73

Promedio	$ 279.573,99
Desv.Standar	$ 19.762,89
Coef. De Variación	7,07%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR Mª	$ 280.000,00

TERRENO		154,00 Mª

Valor de terreno adoptado es de $280.000.

COSTO DE REPOSICION

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

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

En cuanto al método del costo, se calculó el costo de reposición de la construcción y se le aplicaron deméritos por obsolescencia física y por ubicación, ajustando el resultado a los datos que en conjunto para el terreno y edificación arrojó la investigación de mercado, previas consultas:

El valor de construcción promedio m2 de $ 767.000,00.

12.2. El Costo de Reposición Depreciado.

DESCRIPCION	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONSTRUCCION	121,80	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 767.000	$116.639	$650.361

El valor de construcción promedio m2 de $ 650.000,00.

13. VALOR DE MERCADO

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Area de terreno -Registrada en el IGAC.	154,00	280.000,00	43.120.000,00
Area de construccion -Casa	121,80	650.000,00	79.170.000,00
VALOR TOTAL			**122.290.000,00**

SON: CIENTO VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS, MONEDA CORRIENTE.

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

16. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

Descripción	Vida útil sin NSR o con NSR	Vida Actual	% Vida	Conservación	Depreciación	Vr Actual M2 Construcción	Vr Real M2 menos Depreciación
Construcción	70	15	21,43	2,0	15,21%	767.000	650.361

17. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

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

18. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.
La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o

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

18.1. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición
NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente
NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

18.2. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

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

19.- VALOR RAZONABLE

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Area de terreno -Registrada en el IGAC.	154,00	280.000,00	43.120.000,00
Area de construccion -Casa	121,80	650.000,00	79.170.000,00
VALOR TOTAL			**122.290.000,00**

ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

20.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

21.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.
Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

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)

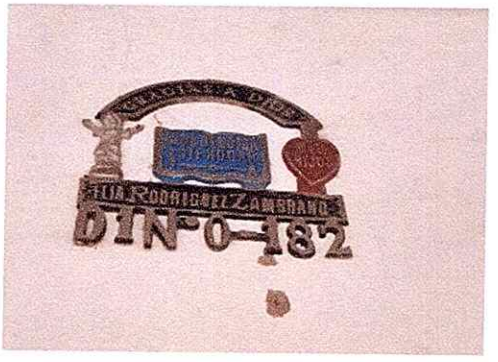
Artículo 15º.- *La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al Avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que Realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.*
La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

FECHA DEL INFORME: ***17 DE MARZO DE 2020***

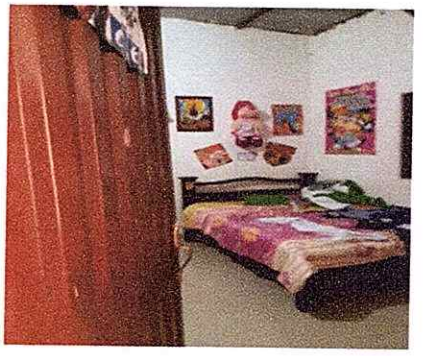
ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

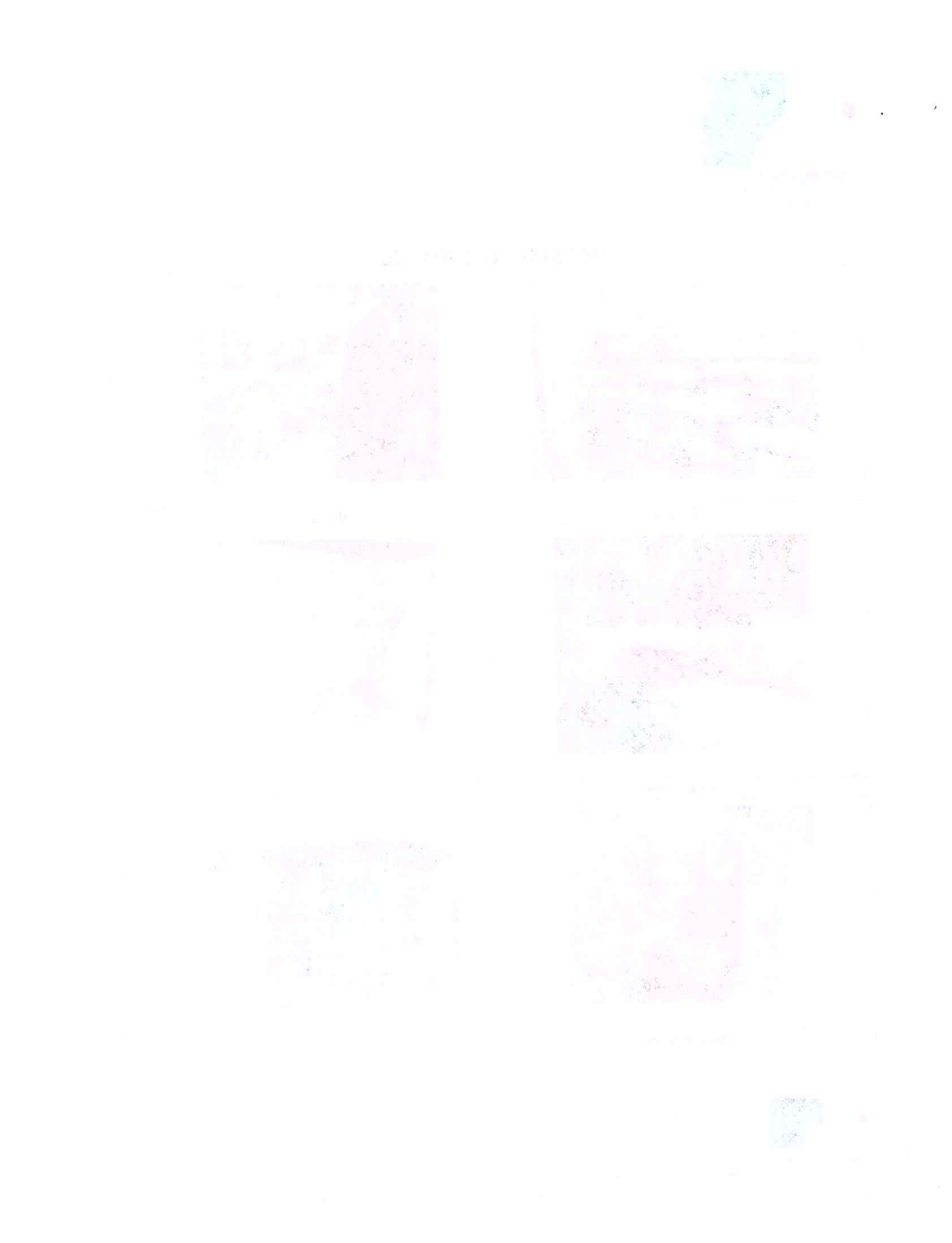
Anexos *: Fotografias, croquis del inmueble, consulta del IGAC*

REGISTRO FOTOGRAFICO

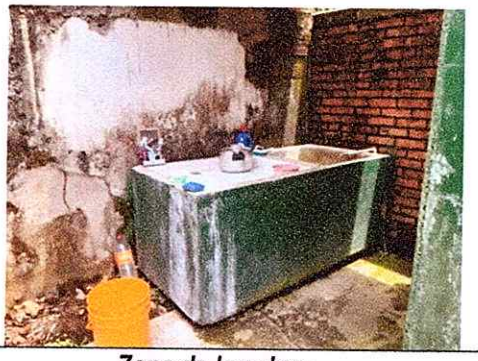
Fachada	*Vía de acceso*
	
Nomenclatura	*Entorno*
Comedor	*Sala*

REGISTRO FOTOGRAFICO

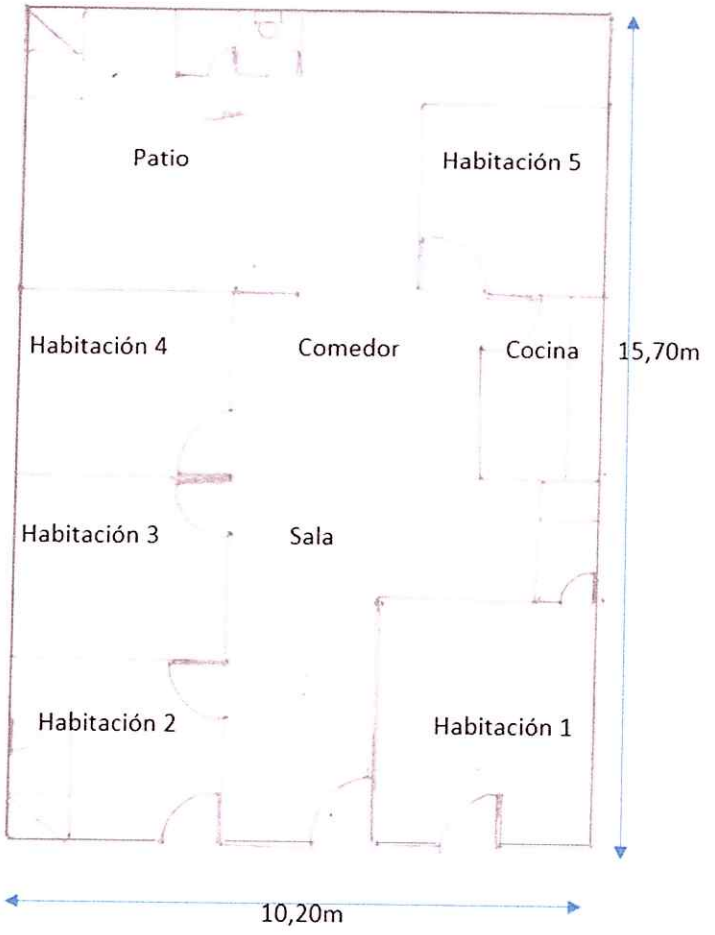
	
Cocina	**Habitación**
Habitación	**Habitación**
Baño Privado	**Baño Social**



REGISTRÓ FOTOGRAFICO

Zona de ropas	***Patio***
	
Zona de lavadero	***Contador de Luz***

Croquis del inmueble



Consulta por Igac

Consulta por Cédula Catastral

Departamento:	81 - Arauca
Municipio:	001 - Arauca
Código Predial Nacional:	810010101000002770037000000000
Código Predial:	81001010102770037000
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	D 1 0 182 BR FUNDADORES
Área de terreno:	154 m2
Área de construida:	27 m2
Cantidad de construcciones:	1

Construcción 1

Número de habitaciones:	1
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Uso:	Vivienda Hasta 3 Pisos
Puntaje:	17
Area Construida:	27 m2

CARNET REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: ae31da2f

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	Fecha	Regimen
• 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.	30 Mar 2017	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA
Dirección: CALLE 20 # 22 - 24, OF 201, 2 PISO.
Teléfono: 3142260464
Correo Electrónico: inmobiliariarauca@yahoo.es

Titulos 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 dia con el pago sus derechos de registro, asi 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

ab310a2f

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **17.587.722**
RODRIGUEZ BASTIDAS
APELLIDOS
CARLOS ALFONSO
NOMBRES

Carlos Rodriguez
FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **15-OCT-1971**
ARAUCA
(ARAUCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.67 ESTATURA | **O+** G.S. RH | **M** SEXO

11-DIC-1989 ARAUCA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA

A-4000100-00868829-M-0017587722-20161129 0052378975A 1 1734183008

3177000926 --> Maria Isabel
3166274234 → Carlos alfonso.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

NOTARIA UNICA
DEL CIRCULO DE ARAUCA

Primera COPIA DE LA ESCRITURA No. 1563.

: 13 de septiembre DEL 2013.

TURALEZA DEL ACTO: Constitucion de Hipoteca Abierta de primer grado y cuantia indeterminada

ORGADO POR: Carlos Alfonso Rodriguez Bastidas.

VOR DE: Instituto de Desarrollo de Arauca "IDEAR"

UCA, 17 SEP 2013 DEL

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA
NOTARIO

scrituras de Bienes Inmuebles deben ser presentad

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: (1565)..

MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO..

FECHA: SEPTIEMBRE 13 DE 2013 ....

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO REGISTRAL: 0205

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y CUANTIA INDETERMINADA (LEY 546 DE 1999)..............................

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

HIPOTECANTE: CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS. C.C. Nº 17.587.722 DE ARAUCA...

ACREEDOR: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR" NIT. 834.000.764-4 REPRESENTADO POR: MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUÑEZ, C.C. 60.402.647 DE VILLA DEL ROSARIO..

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCION: DIAGONAL 1 NO. 0-182 BARRIO FUNDADORES, DEL MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA..

MATRICULA INMOBILIARIA Nº 410-29916 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA...

FICHA CATASTRAL Nº: 01 01 0277 0037 000...

EN LA CIUDAD DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, REPÚBLICA DE COLOMBIA, DONDE SE ENCUENTRA UBICADA LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE ARAUCA, A CARGO DEL ABOGADO ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, NOTARIO EN PROPIEDAD, EN ESTA FECHA SE OTORGO LA ESCRITURA PÚBLICA QUE SE CONSIGNA EN LOS SIGUIENTES TERMINOS Comparecieron con minuta escrita y en medio magnético: 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

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

sionada ante el Gobernador del Departamento de Arauca tal como consta en ta de posesión No. 117 de fecha 02 de Enero del 2012 adjunta y que presenta que sea protocolizada con éste instrumento y quién en adelante se ominará EL ACREEDOR HIPOTECARIO y por otra parte CARLOS ALFONSO RIGUEZ BASTIDAS, varón, dijo ser mayor de edad, domiciliado (a) y residente sta ciudad, quien se identificó con la cédula de ciudadania numero 17.587.722 RAUCA quien manifestó bajo la gravedad del juramento que su estado civil es ro (a), sin unión libre y sin unión marital de hecho vigente, persona hábil para ratar, quién en este acto obra en nombre propio, y que en adelante se ominará LA PARTE HIPÒTECANTE, manifestaron:.....

MERO: LA PARTE HIPOTECANTE, para seguridad de todas las sumas idadas o que llegare a deber al ACREEDOR HIPOTECARIO en razón de los tamos que este le ha otorgado y de las demás obligaciones adquiridas en el aré o pagarés otorgados en desarrollo del préstamo o préstamos otorgados a constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTIA ETERMINADA a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, sobre el siguiente ueble de su propiedad: UN LOTE DE TERRENO Y LA CASA DE HABITACION RE EL CONSTRUIDA, ubicado en la DIAGONAL 1 No. O-182 BARRIO DADORES MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, con RICULA INMOBILIARIA 410-29916 LA OFICINA DE REGISTRO DE RUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA y FICHA CATASTRAL: 01 01 0277 000; con una extensión superficiaria aproximada de DOSCIENTOS NTISEIS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMETROS DRADOS (226.88M2) alinderado de la siguiente manera: POR EL NORTE: la DIAGONAL 1 en extensión de diecinueve (19) metros con ochenta (80) imetros; POR EL SUR: Con TERPEL en extensión de nueve (9) metros con nta (80) centímetros; POR EL ORIENTE: Con CUSTODIO CASTILLO; en nsión de quince (15) metros con treinta y cinco (35) centimetros; POR EL CIDENTE: con REINA IRIS HERNANDEZ en extensión de quince (15) metros

con treinta (30) centimetros y encierra .....

SEGUNDA: TRADICIÓN: LA PARTE HIPOTECANTE obtuvo el derecho de dominio y posesión derivada de la Compraventa que hizo a JOSE ANDRES BALTA mediante escritura número 1.314 de fecha 30 de noviembre de 1.998 otorgada en la notaria unica de Arauca e inscrita en la oficina de registro de instrumentos publicos de Arauca bajo el folio de matricula inmobiliaria numero 410-29916..-

TERCERA. LA PARTE HIPOTECANTE garantiza: que el inmueble que se hipoteca lo posee real, material, quieta pacifica 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 desmembración o arrendamiento por escritura pública y libre de cualquier condición susceptible de desmembrarlo o resolverlo. Además, que está libre de cualquier tipo de gravámenes o condiciones resolutorias de dominio, embargos, censo, patrimonio familiar, uso, usufructo, habitación y litigios pendientes, obligándose LA PARTE HIPOTECANTE a entregar al ACREEDOR, el folio de matrícula 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 mérito ejecutivo a favor del ACREEDOR. .....

CUARTA: Que el gravamen hipotecario comprende, no solo el inmueble descrito y alinderado 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 articulo 658 del Código Civil se consideran inmuebles por destinación extendiéndose a los cánones devengados por arrendamiento y a la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes de acuerdo con el artículo 2446 del Código Civil. .....

QUINTA: Que las obligaciones garantizadas con esta hipoteca pueden haber sido adquiridas o creadas en el pasado o pueden serlo en el futuro a favor del

ACREEDOR, por razón de los contratos de mutuo o por cualquier otra causa en que LA PARTE HIPOTECANTE quede obligado para con el ACREEDOR HIPOTECARIO por cualquier concepto, ya sea obrando exclusivamente en su propio nombre, con una u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos o de créditos de otro orden o cualquier otro género de obligaciones, ya no consten o estén incorporados en títulos valores o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, garantizados en cualquier otra forma, endosados, cedidos. aceptados, o firmados por LA PARTE HIPOTECANTE, en forma tal que ésta quede obligada ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan otorgado, girado, avalado, garantizado en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedido a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO directamente a su favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido al ACREEDOR. Así mismo manifiesta la PARTE HIPOTECANTE que el presente gravamen real tiene por objeto garantizarle al ACREEDOR toda clase de obligaciones que se causen y que en el futuro se causen por cualquier concepto durante el término de los veinte (20) años siguientes a la fecha del presente instrumento, contraídas por LA PARTE HIPOTECANTE, a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, sin determinación alguna respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses. gastos, honorarios de abogado y demás accesorios, ya sea que consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados o documentos oficiales de deuda o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles girados, endosados, aceptados, cedidos o firmados por LA PARTE HIPOTECANTE. Es entendido que los préstamos y obligaciones cuyo pago respalda y garantiza el presente gravamen hipotecario podrán costar o no en documentos separados y de fechas diferentes. fechas diferentes. PARAGRAFO I . Para los efectos previsto en la Ley 546 de 1999, el INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR, otorga préstamos a largo plazo por un término no inferior de cinco (5) años, en moneda legal colombiana, cuya finalidad es la adquisición de vivienda individual, mejoramiento o construcción

de la misma, garantizada con Hipoteca de primer grado constituida sobre el mismo bien inmueble. PARAGRAFO II. En razón de su característica de garantía hipotecaria abierta y cuantía indeterminada. EXCLUSIVAMENTE PARA LA LIQUIDACION Y EL PAGO DE LOS DERECHOS QUE CAUSE LA CONSTITUCION DEL GRAVAMEN Y RELATIVOS A GASTOS NOTARIALES Y DE INSCRIPCION EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA SE FIJA LA SUMA DE TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($30.000.000.OO) cifra que en todo caso no debe entenderse como limitativa del margen hipotecario que se repite es indeterminado. Sin perjuicio de lo anterior, la cuantía de la hipoteca, será del duplo de las obligaciones, sus intereses y accesorios en el evento de cobrarse mediante acción judicial, en concordancia con el artículo 2455 del Código Civil. PARAGRAFO II .- De común acuerdo y en forma expresa convenimos la reserva de esta garantía a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO para garantizar las obligaciones en forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes; y no se extingue por le hecho de novarse, prorrogarse, cambiarse, subrogarse, renovarse o reestructurarse con el nuevo vínculo obligacional, continuando vigente hasta la cancelación total de la misma . .....

SEXTA: LA PARTE HIPOTECANTE no podrá hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de las obligaciones amparadas por este contrato, sin la autorización previa, expresa y escrita del ACREEDOR. .....

SEPTIMA. Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito, y adicionarse al presente instrumento mediante escritura pública y registrarse en la oficina de registro de instrumentos públicos de Arauca. .....

OCTAVA: EL ACREEDOR podrá dar por extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago total de cualquiera de las obligaciones contraídas por LA PARTE HIPOTECANTE y exigir ejecutivamente el pago completo e inmediato de lo adeudado junto con los intereses y gastos efectuados haciendo efectiva esta garantía en cualquiera de los siguientes casos: A) Cuando al Deudor de la

obligación adquirida con el ACREEDOR, le sean embargados o secuestrados bienes dentro de cualquier proceso judicial. B) Ante la mora de TRES (3) MESES en el pago de las cuotas de capital e intereses pactados, para lo cual LA PARTE HIPOTECANTE renuncia a los requerimientos respectivos. C) Cuando exista demora injustificada a juicio del IDEAR para la constitución de las garantías que se otorgaran con anterioridad a la entrega de los recursos. D) Cuando no se de cumplimiento a los compromisos adquiridos con el ACREEDOR, en relación con la destinación del crédito. Además de las anteriores, también se hace efectiva la siguiente cláusula aceleratoria por las siguientes causas: 1) Si LA PARTE HIPOTECANTE incumpliere el pago de las primas de seguros de que trata la cláusula décima segunda del presente instrumento o incumpliere con la obligación de renovarlas y/o mantenerlas vigentes durante el tiempo que se mantenga el gravamen aquí constituido.2) En caso de que LA PARTE HIPOTECANTE transfiera total o parcialmente el derecho de dominio o que constituya gravámenes adicionales sin consentimiento expreso y escrito del ACREEDOR.3) Si LA PARTE HIPOTECANTE dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas en esta escritura, en los pagarés, o en cualquier otro documento de deber que suscriba en favor del ACREEDOR. 4) Si alguno de los documentos o informaciones presentados por LA PARTE HIPOTECANTE, para la obtención de los préstamos, resultare falso o inexacto, o fuere incumplido por LA PARTE HIPOTECANTE.5) Si las condiciones patrimoniales de LA PARTE HIPOTECANTE se alteran a juicio del ACREEDOR en forma tal que se haga difícil el incumplimiento de las obligaciones.6) Si LA PARTE HIPOTECANTE es declarada en quiebra, concordato, liquidación forzosa administrativa o es intervenida en cualquier forma por las autoridades gubernamentales o judiciales.7 Si LA PARTE HIPOTECANTE perdiere la titularidad o posesión inscrita del bien hipotecado por cualquiera de los tres medios previstos en el artículo 789 del Código Civil, o si perdiere la posesión del mismo y no ejerciere las acciones civiles o de policía, requeridas para conservarlas en el tiempo que para el efecto señalan las disposiciones legales pertinentes.8) Si

dicho inmueble fuere perseguido por un tercero o sufriere desmejoras tales, que así desmejorados o depreciados no prestaren suficiente garantías a juicio del ACREEDOR. Tanto en el caso de persecución de un tercero como en el desmejoramiento o deprecio, EL ACREEDOR podrá optar por la subsistencia del préstamo y del plazo estipulado en el pagaré o en los respectivos documentos de deber, si se reemplazan las garantías a su entera satisfacción. PARAGRAFO. - Basta para los efectos de que trata la presente cláusula la declaración escrita del ACREEDOR en carta dirigida a LA PARTE HIPOTECANTE, o la solicitud a la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración esta que LA PARTE HIPOTECANTE acepta como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento. .....

NOVENA: LA PARTE HIPOTECANTE, acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la Ley y sin necesidad de notificación o aceptación alguna, cualquier traspaso o cesión que EL ACREEDOR, haga de la presente garantía y de todos los créditos amparados por la misma. .....

DÉCIMA: Serán de cargo de LA PARTE HIPOTECANTE todos los gastos de cobro 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, los del folio de matricula inmobiliaria (o certificado de tradición y libertad) del inmueble hipotecado en el contrato, debidamente complementado por un período 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. .....

DÉCIMA PRIMERA: LA PARTE HIPOTECANTE y EL ACREEDOR actuando según lo establecido por el artículo 81 de Decreto 960 de 1.970, solicitan al Notario por esta escritura, que si en algún momento o por cualquier circunstancia la copia de este instrumento que presta mérito ejecutivo, se extraviara o destruyere, se sirva expedir una copia sustitutiva que preste el mismo mérito ejecutivo a favor del

ACREEDOR. Con la reproducción de la nota de registro correspondiente. LA PARTE HIPOTECANTE confiere poder especial al representante del ACREEDOR para solicitar se sirva compulsar una copia sustitutiva de igual mérito. .....
DÉCIMA SEGUNDA. LA PARTE HIPOTECANTE se obliga de manera inmediata a obtener y presentar a satisfacción del ACREEDOR una póliza que asegure contra los riesgos de incendio y terremoto, el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato, en la cual figuren como asegurados y beneficiados LA PARTE HIPOTECANTE y EL ACREEDOR. Esta póliza deberá contratarse con una compañía legalmente autorizada para operar en Colombia y el valor asegurado no podrá ser inferior al valor comercialmente del inmueble que aquí se hipoteca. PARAGRAFO PRIMERO: LA PARTE HIPOTECANTE cede a favor del ACREEDOR l importe o valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarles en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes si el valor reconocido por la compañía de seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. PARAGRAFO SEGUNDO: Si LA PARTE HIPOTECANTE no pagaré oportunamente las primas de los seguros mencionados, dentro de los términos y condiciones estipuladas en las respectivas pólizas y demás documentos, podrá hacer pago de ellas EL ACREEDOR por cuenta de la PARTE HIPOTECANTE y ésta queda obligada a rembolsar al ACREEDOR las cantidades que por dichas causas haya erogado junto con los intereses moratorios de acuerdo a las tasas máximas legalmente permitidas, pudiendo EL ACREEDOR aplicar preferencialmente cualquier abono que de él reciba al pago de dichos seguros. Es entendido y así lo aceptan las partes que estas facultades y autorizaciones concedidas al ACREEDOR no lo comprometen ni responsabilizan en ningún caso, ya que por ser potestativas la citada entidad bien puede hacer uso o no de las mismas. PARAGRAFO TERCERO. Las certificaciones de pago de las primas de los seguros expedidas por la Compañía Aseguradora y la manifestación por parte del ACREEDOR de haber efectuado esos pagos por cuenta de la PARTE HIPOTECANTE sin que estas los

hubiere reembolsado, constituirán título ejecutivo suficiente para su cobro PARAGRAFO CUARTO: El seguro con los amparos aquí detallados debe estar vigente durante todo el tiempo que el inmueble permanezca hipotecado a favor del ACREEDOR, igualmente se obliga a reajustar anualmente el valor asegurado según el valor comercial del inmueble. .....

DÉCIMA TERCERA. Advierten las partes que como este contrato se refiere a la constitución de una HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, ni la constitución de una hipoteca, ni la firma de este instrumento obligan al ACREEDOR 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 mutuo, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes que constarán en documentos o títulos valores separados y que responderán únicamente a las posibilidades financieras y legales del ACREEDOR.....

DÉCIMA CUARTA: Que en caso de acción judicial LA PARTE HIPOTECANTE, se adhiere al nombramiento de secuestre que haga EL ACREEDOR de acuerdo con lo establecido en el numeral 4o. del artículo 9o. el Código de Procedimiento Civil y renuncia al derecho establecido en el Artículo 520 del mismo Código .....

DÉCIMA QUINTA: -LA PARTE HIPOTECANTE queda obligada a presentar anualmente a El ACREEDOR 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 o el cesionario de esta garantía declare de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados por la presente hipoteca en los mismos términos y efectos de los contemplados en las cláusula Séptima. -.....

Presente EL ACREEDOR HIPOTECARIO MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUÑEZ, en su condición de Gerente del INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR, manifiesta que acepta la hipoteca que por ésta escritura se le constituye y las declaraciones que en ella consten a su favor, HASTA AQUÍ LA

MINUTA.....

INSERTOS: El otorgante presentó los siguientes documentos: *Fotocopia de la cédula del (la) compareciente. *PAZ Y SALVO Impuesto Predial Unificado Nº 2427 ficha catastral número 01 01 0277 0037 000, dirección D 1 0 182 BR FUNDADORES, propietario CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS; Fecha de expedición 22-08-2013, valido hasta el 31-12-2013. *Certificado catastral Nº 00224722 de fecha 22-08-2013; *Certificado de Valorización Departamental de fecha 22-08-2013 *Copia del Decreto de nombramiento 022 del 02-01-2012. *Copia del Acta de posesión Nº 117 de fecha 02-01-2012 de la Doctora MYRIAM CONSTANZA CRISTIANO NUÑEZ; *Carta de aprobación del crédito por valor de $30.000.000.00 y sobre este valor se cobran derechos notariales.....

NOTA 1. El Notario les informa a los otorgantes: .....

Que únicamente responde de la regularidad formal de (los) instrumentos (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las Declaraciones de los interesados (Art. 9° Decreto 960 de 1970.....

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 (es), el numero de su documento (s) de identificación, y aprueba (n) esta escritura sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.....

2.- Las declaraciones consignadas en esta escritura corresponden a la verdad y en consecuencia asume (n) la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.....

3.- Conoce (n) la ley y sabe (n) que el notario responde de la regularidad formal de (los) instrumentos (s) que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del (los) otorgante (s). Ni de la autenticidad del (los) documento (s) que forma (n) parte de este instrumento.....

EN CONSECUENCIA LA NOTARIA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL (LOS) OTORGANTE (S) Y DEL NOTARIO. EN TAL CASO

ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS DE LA MANERA PREVISTA EN EL DECRETO 960 DE 1970.....

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

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

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales, especialmente la de su registro dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento de la presente escritura de constitución de patrimonio e hipoteca, lo aprobaron en todas sus partes y en testimonio de ello lo firman conmigo el Notario que doy fe y por eso lo autorizo.....

CONSTANCIA: Este documento se extendió en las hojas de papel notarial número Aa008052401, Aa008052402, Aa008052403, Aa008052404, Aa008052405 y Aa008052406 .....

Derechos notariales según resolución 0188 del 12 de febrero de 2013 y Ley 546 de 1999 $ 166.581.oo---------- Superintendencia $6.650.00 Fondo Nacional de Notariado $6.650.00 ....se cobra el 16% de IVA $ 30.205.oo----------

Enmendados: MUNICIPIO, Vale.

PARTE HIPOTECANTE: CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS

C.C: 7258722 Arauca

Dirección: Diagonal 1-0 782

Teléfono: 3213473002

Profesión u Oficio: obrero

EL ACREEDOR: MYRIAM CONSTANZA ~~CRISTIANO~~ NUÑEZ, Gerente de IDEAR.

NOTARIO (A): ORLANDO CASTELLANOS POVEDA

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, Notario Único del Círculo de Arauca
Certifica: Que la presente es fiel y exacta reproducción de su original que se halla en el protocolo de este Notaría, bajo el número y hojas que le corresponde y que se expide hoy 17 SEP 2013
para uso de: Instituto de Desarrollo de Arauca IDEAR.
LA PRESENTE ES PRIMERA COPIA Y PRESTA MÉRITO EJECUTIVO A FAVOR DEL ACREEDOR. DECRETO 960 DE 1970 ARTICULO 80.

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

Nro Matricula: 410-29916

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 10:38:46 a.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 410 ARAUCA DEPTO:ARAUCA MUNICIPIO:ARAUCA VEREDA:ARAUCA
FECHA APERTURA: 24-10-1994 RADICACION: 4807 CON: ESCRITURA DE: 05-10-1994
CODIGO CATASTRAL: **81001010100000027700370000** COD. CATASTRAL ANT.: 81001010102770037000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
"LOTE" AREA: DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (226.88 M2): ESCRITURA 1717 DE 05-10-94- NOTARIA UNICA DE ARAUCA.

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

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) DIAGONAL 1 0-182 "LOTE"
2) DIAGONAL 1 0-182 B/FUNDADORES

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

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 24-10-1994 Radicacion: 4807 VALOR ACTO: $ 2,456.00
Documento: ESCRITURA 1717 del: 05-10-1994 NOTARIA de ARAUCA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE ARAUCA
A: BALTA JOSE ANDRES X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-12-1998 Radicacion: 1998-4448 VALOR ACTO: $ 1,500,000.00
Documento: ESCRITURA 1314 del: 30-11-1998 NOTARIA UNICA de ARAUCA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BALTA JOSE ANDRES 1191223
A: RODRIGUEZ BASTIDAS CARLOS ALFONSO 17587722 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 20-09-2013 Radicacion: 2013-5385 VALOR ACTO: $
Documento: ESCRITURA 1565 del: 13-09-2013 NOTARIA UNICA de ARAUCA
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA LEY 546/99 (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ BASTIDAS CARLOS ALFONSO 17587722 X
A: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - 8340007644

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 23-03-2018 Radicacion: 2018-1610 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1119 del: 06-03-2018 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL de ARAUCA
ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2017-00477 (MEDIDA CAUTELAR)

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

Nro Matricula: 410-29916

Impreso el 10 de Septiembre de 2019 a las 10:38:46 a.m

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

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

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - 8340007644

A: RODRIGUEZ BASTIDAS CARLOS ALFONSO **17587722** **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2011-33 fecha 25-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 2 Radicacion: C2014-8 fecha 14-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJERO3 **Impreso por:CAJERO3**

TURNO: 2019-27046 **FECHA: 10-09-2019**

El Registrador Principal ARMANDO KLELE PRECIADO :

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

TRD.110.04
103.19.634

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arauca, Acuerdo 200.02.013 del 9 de Septiembre 2015, el predio con Código Catastral 810010101000002770037000O, matrícula No. 410-29916, localizado en la Diagonal 1 No. 0-182, barrio Fundadores, área urbana del municipio de Arauca, se encuentra clasificado con uso del suelo Residencial Consolidado, tratamiento Consolidación, categoría Consolidación en Ocupación y no está en zona de alto riesgo.

Dado en Arauca a los once (11) días del mes de octubre de 2019 a solicitud del interesado.

DELIO RAMSES SUAVITA CORDERO
Secretario de Planeación Municipal (E)
Resolución No. 1401 del 04 de octubre de 2019

Digitó: Gustavo Pastrán.
Revisó: Delio S.

Centro Administrativo Municipal Arauca (CAM)
Carrera 24 entre 18 y 20. PBX:(7) 8853156
Línea gratuita Nacional: 01 8000 977781
www.arauca-arauca.gov.co
Correo: contactenos@arauca-arauca.gov.co
Código postal: 810001. Arauca - Arauca (Colombia)

En Arauca CREEMOS Y PODEMOS
ARAUCA, TIERRA DEL JOROPO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CORRECCIONES

Impreso el 07 de Octubre de 2019 a las 11:08:10 a.m
No tiene validez sin la firma y sello en la ultima pagina

Con el turno C2019-95 se Corrigieron las siguientes matriculas:
29916

Nro Matricula: 29916

CIRCULO DE REGISTRO: 410 ARAUCA No. Catastro: 810010101000002770037000O
MUNICIPIO: ARAUCA DEPARTAMENTO: ARAUCA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) DIAGONAL 1 0-182 "LOTE"
2) DIAGONAL 1 0-182 B/FUNDADORES

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 23-03-2018 Radicacion: 2018-1610 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 1119 del: 06-03-2018 JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ORALIDAD de ARAUCA
ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2017-00477 (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - 8340007644
A: RODRIGUEZ BASTIDAS CARLOS ALFONSO 17587722 X

SALVEDADES:
Anot: 4 No. Salve: 1 Fecha Salve: 07-10-2019
CORREGIDO JUZGADO ES PRIMERO NO SEGUNDO (LEY 1579/12)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Firma del Registrador
07 OCT 2019

CORREC2.

MUNICIPIO DE ARAUCA

110.06

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE INMUEBLE ORDENADO POR EL JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARAUCA - ARAUCA, EN COMISORIO No 0001 RADICADO No. 2017-00477-00 SIENDO DEMANDANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA "IDEAR". CONTRA: CARLOS ALFONSO RODRIGUEZ BASTIDAS.

En Arauca a los quince (15) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019), siendo la hora de las 10:00 de la mañana, día y hora señalada previamente en el despacho de la inspección Municipal de policía de Arauca, la suscrita inspectora de Policía en asocio de la auxiliar administrativa da inicio a la diligencia de secuestro de inmueble, con matrícula inmobiliaria **410-29916**, ordenado en el comisorio de la referencia y en concordancia al auto de fecha 9 de julio del 2019 diligencia de, emanado de este despacho. Se presenta el secuestre: **PABLO ANTONIO SARMIENTO GUTIERREZ,** quien se identifica con la cedula de ciudadanía número: 1.191.998 expedida en Tame - Arauca, residente en: manzana c, casa 10, urbanización el villa maría, Celular No. 3113293378, email pablosar14@hotmail.com, a quien la señora Inspectora procede a darle posesión del cargo, de conformidad a lo preestablecido en los Arts. 389 del C.P.P. y 442 del C.P. por cuya gravedad del juramento prometió cumplir bien y fielmente con los deberes del cargo quedando de esta forma debidamente posesionado. También se presenta la señora apoderada: **MARITZA PEREZ HUERTAS**, identificado con cédula número 51.718.323 de Bogotá, tarjeta profesional 48357 del consejo superior de la J, celular 320 280 5265, dirección de notificación carrera 20 No 18 - 32 oficina 105 Arauca, email perezmaritza43@yahoo.es, quien presta los medios logísticos al despacho para el traslado al sitio donde ha de continuar la diligencia. Conformado de esta forma el despacho ordena el traslado al sitio donde ha de continuarse con la diligencia, inmueble ubicado en la diagonal 1 No. 0 -182 del Barrio Fundadores, Lugar que al llegar somos atendidos por: **JHOAN MARTIN BASTIDAS ROBAYO**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía No 1.116.795678, expedida en: Arauca, y a quien el despacho le da a conocer el objeto de nuestra presencia y enterado de ella manifiesta: quien enterado se comunica vía telefónica con la señora MARIA, quien informa que ella es la esposa del demandado y que los autoriza al ingreso de la casa por el personal de la diligencia, y habito una parte de este inmueble con la esposa y un hijo, además hay dos arrendatarios más. Seguidamente Procede el despacho en compañía de la apoderada y el secuestre a identificar el inmueble por sus linderos y mejoras así: **NORTE**: con la diagonal 1, extensión de 19 metros con 80 centímetros; **SUR**: con TERPEL, en extensión de 9 metros con 80 centímetros; **ORIENTE**: con Custodio Castillo, en extensión de 15 metros con 35 centímetros; **OCCIDENTE**: con Reina Iris Hernández, en extensión de 15 metros con 30 centímetros y encierra para una área aproximada de doscientos veintiséis metros cuadrados con ochenta y ocho centímetros (226.88M2). El despacho deja constancia que áreas y linderos coinciden con los de la escritura pública número 1565 de la Notaría única del Círculo de Arauca, de fecha 13 de septiembre de 2013. Seguidamente se identifica el inmueble por sus mejoras así: se trata de un inmueble que consta de:

un piso con tres puertas de acceso a la parte interna del inmueble donde encontramos una sala comedor, 5 habitaciones, dos de ellas con baño privado enchapados, cada una de ellas cuanta con su respectiva puerta metálica, ventanas con marco metálico y vidrios. una cocina con mesón de cemento enchapado y su respectivo lavaplatos en aluminio, un patio interno donde se encuentran dos compartimientos, uno para baño y otro para ducha enchapados, cada uno de ellos con su puerta metálica, las paredes del patio son comunales, un tanque lavadero, el piso del patio es en cemento rustico y esta techado en lamina de zinc sobre cerchas metálicas en un 50% aproximadamente. El inmueble está construido en los siguientes materiales. Pisos en cerámica. Muros pañetados y pintados. Techo en láminas de zinc sobre cerchas metálicas. El inmueble cuenta con los servicios de agua, luz y alcantarillado y según quien atiende la diligencia estos servicios se encuentran al día. El inmueble en general se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación. Habiéndose identificado el inmueble plenamente por linderos y mejoras, se le concede el uso de la palabra a la doctora: MARITZA PEREZ HUERTAS, y manifiesta: toda vez que no existe duda por parte del despacho que el inmueble objeto de la diligencia es el mismo donde nos encontramos, solicito se dar cabal cumplimiento a la comisión, y se haga entrega del inmueble al secuestre para que lo administre conforme a los parámetros de ley. El despacho no habiendo oposición que resolver declara legalmente secuestrado el inmueble que se acaba de identificar por sus linderos, áreas y mejoras y procede a hacer entrega del mismo al señor secuestre, quien estando presente manifiesta: Recibo el inmueble que se acaba de identificar por sus linderos, área y mejoras en forma real y material, en las condiciones antes anotadas y me comprometo a responder por el penal y civilmente y rendir los informes de ley. Se le fijan como honorarios al señor secuestre la suma de: doscientos cuarenta mil $240.000 pesos, que serán cancelados por fuera de esta diligencia, con cargo a la obligación. No siendo otro el objeto de la presente se firma por los que en ella intervinieron

Inspectora de Policía: MARIA CLEMENCIA ABRIL CASTILLO.

Apoderada parte actora: MARITZA PEREZ HUERTAS

Quien atendió la Diligencia: JHOAN MARTIN BASTIDAS ROBAYO

Secuestre: PABLO ANTONIO GUTIERREZ SARMIENTO

Auxiliar Administrativo: MELBA MUÑOZ PINEDA

Patrullero: JUAN ALEJANDRO CRUZ