idear
OPORTUNIDADES PARA TODOS
NIT 834000764-4

OFICINA ASESORA JURÍDICA

ESTUDIO DE TÍTULO INMOBILIARIO	
FECHA DEL ESTUDIO	21 DE ENERO DE 2026

NOMENCLATURA OFICIAL DEL INMUEBLE	
DIRECCIÓN	CALLE 2 # 4 - 66 70 72•74 LT BARRIO CENTRO
MUNICIPIO	PUERTO RONDÓN / ARAUCA
ÁREA	538.56 M2
CODIGO CATASTRAL	81591010100000025001200000000
MATRICULA INMOBILIARIA	FMI NUMERO 410-49417 21 DE ENERO DE 2026.

TITULAR (ES) DEL DERECHO DE DOMINIO	MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO C.C. No. 98.471.459 DE SAN ROQUE
TRADICIÓN	MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO, ADQUIRIÓ EL BIEN INMUEBLE MEDIANTE COMPRAVENTA ESCRITURA 317 DEL 07-06-2005, DE LA NOTARIA UNICA DE TAME, REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARAUCA, EN LA ANOTACIÓN NÚMERO 001 DEL 29-06-2005, DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-49417.
LINDEROS	MUNERA AGUDELO, Un lote de terreno ubicado en la "Calle 2 No. 4-66-70-72-74", del Barrio El Centro, del Municipio de Puerto Rondon (Arauca), con ficha catastral de mejoras No. 01-01-0025-0017-001, con una extensión superficiaria aproximada de QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (538.56 M^2), con los siguientes linderos:-- ORIENTE: Colinda con LUIS EDUARDO VARGAS CORREDOR, en 40.80 mts.---------- OCCIDENTE: Colinda con ROSA ALVAREZ y FERNANDO PEREZ, en 40.80 mts.---------- NORTE: Colinda con COMITÉ GANADERO, en una extensión de 13.20 mts.---------- SUR: Colinda con la calle 2, en una extensión de 13.20 mts y encierra.----------
SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE	A LA FECHA DEL PRESENTE ESTUDIO EL BIEN INMUEBLE PRESENTA SITUACIONES JURÍDICAS INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-49417, ANOTACIÓN 2, ESCRITURA 207 DEL 31-01-2007 NOTARIA DE ARAUCA, HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA, LA CUAL, FUE CANCELADA POR LA ANOTACIÓN 3, ESCRITURA 98 DEL 17-12-2019

	NOTARIA UNICA DE PUERTO RONDON, CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.
SEGREGACIONES	A LA FECHA DEL PRESENTE ESTUDIO EL BIEN INMUEBLE NO PRESENTA SEGREGACIONES INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-49417.
GRAVÁMENES VIGENTES	A LA FECHA DEL PRESENTE ESTUDIO EL BIEN INMUEBLE PRESENTA GRAVÁMENES INSCRITOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-49417, ANOTACIÓN 4, ESCRITURA 80 DEL 22-12-2020 NOTARIA UNICA DE PUERTO RONDON, HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO.
MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS VIGENTES	A LA FECHA DEL PRESENTE ESTUDIO EL BIEN INMUEBLE NO PRESENTA MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-49417.
CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES	EN LOS DOCUMENTOS ESTUDIADOS SOPORTES DEL PRESENTE ESTUDIO, NO SE EVIDENCIA QUE EL BIEN INMUEBLE PRESENTE CONDICIONES RESOLUTORIAS VIGENTES.
LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTES	A LA FECHA DEL PRESENTE ESTUDIO EL BIEN INMUEBLE PRESENTA LIMITACIONES AL DOMINIO VIGENTES EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-49417, ANOTACIÓN 5, ESCRITURA 09 DEL 07-02-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO RONDON, CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO CIVIL A FAVOR DE GOMEZ MUNERA JULIANA.
TÍTULOS DE TENENCIA VIGENTES	A LA FECHA DEL PRESENTE ESTUDIO EL BIEN INMUEBLE NO PRESENTA NINGÚN TIPO DE TENENCIAS INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-49417.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES
SIN OBSERVACIONES.
DOCUMENTOS ANALIZADOS
1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD 410-49417. 2. ESCRITURA 317 DEL 07-06-2005 NOTARIA UNICA DE TAME.

KEIRIS TATIANA YUNG ABRIL
Jefe Oficina Asesora Jurídica

(178)

AA 17853257

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: **TRESCIENTOS DIECISIETE (317).**----------

FECHA: **JUNIO 7 Del 2005.**-------

CLASE DEL ACTO: VENTA TOTAL.--

PERSONAS QUE INTERVIENEN: EDGAR ELIÉCER RIAÑO CARREÑO Alcalde del Municipio de Puerto Rondón) Y JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO.----------

---

En la cabecera del Municipio de Tame, Departamento de Arauca, República de Colombia, a los **siete (7) días del mes de Nunio del Dos Mil Cinco (2005), la suscrita NELLY SUSANA SARMIENTO PARRA, Notaria Unica del Círculo de Tame.**--

---

---

da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quienes la otorgan:----------

---

Compareció el señor **EDGAR ELIÉCER RIAÑO CARREÑO,** varón, mayor de edad, vecino del Municipio de Puerto Rondón, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.586.140, expedida en Arauca-Arauca, y dijo:----------

---

P R I M E R O : Que en su carácter de Alcalde del Municipio de Puerto Rondón, Nit No. 800102798-9, debidamente posesionado ante la Notaría Unica de Arauca, según consta en el Acta de Posesión 047 de fecha 31-12-2.003, de conformidad con el acuerdo No. 030 del 28 de Agosto del 2001, emanada del Consejo Municipal de Puerto Rondón, obrando en

se expidió la 1ª copia en Junio 7/05.-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

nombre del Municipio, da en venta real y enajenación perpetua al(os) señor(es) JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO, Un lote de terreno ubicado en la "Calle 2 No. 4-66-70-72-74", del Barrio El Centro, del Municipio de Puerto Rondon (Arauca), con ficha catastral de mejoras No. 01-01-0025-0017-001, con una extensión superficiaria aproximada de QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (538.56 $M^{2)}$, con los siguientes linderos:-- ORIENTE: Colinda con LUIS EDUARDO VARGAS CORREDOR, en 40.80 mts.----------

OCCIDENTE: Colinda con ROSA ALVAREZ y FERNANDO PEREZ, en 40.80 mts.----------

NORTE: Colinda con COMITÉ GANADERO, en una extensión de 13.20 mts.----------

SUR: Colinda con la calle 2, en una extensión de 13.20 mts y encierra.----------

---

PARAGRAFO: Declara el comprador señor JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO, que dentro de este lote, objeto de esta compra, construyo a sus expensas y peculio propio unas mejoras de construcción, consiste en dos locales comerciales, en paredes de adobe, techo de zinc, pisos de cemento esmaltado, puertas y ventanas metálicas, con sus servicios públicos como agua, luz y alcantarillado.----------

---

S E G U N D O: Que el Municipio hubo el terreno que hoy vende por cesión que le hiciera la nación según ley 137 de 1.959.----------

---

T E R C E R O: Que para efectuar la venta a que se refiere la presente escritura, se llenaron los

2ª. Hoja de escritura No. (317).-

siguientes requisitos de ley anteriormente citada y su Decreto reglamentario 1943 de 1.960 y 3313 de1.965, según el edicto emplazatorio y en el acta de avaluó que se inserta.----------

---

C U A R T O: con el acta de avaluó hace la venta en la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($ 269.280.oo), de conformidad con el inciso 8 del articulo 4o. de la Ley 137 de 1.959, suma que el Municipio ha recibido a su entera satisfacción según recibo de caja Nos 000978 expedido en la Tesorería Municipal de Puerto Rondón.----------

---

Presente el(a) comprador(es) JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO, mayor(es) de edad, vecino(a) de Puerto Rondón (Arauca), de transito por esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 98.471.459, de San Roque-Antioquia., de estado civil soltero y expuso: Que acepta la presente escritura consecuencialmente la venta en ella contenida a su favor y que se encuentra en posesión quieta y pacifica del inmueble cuya propiedad y dominio adquiere.----------

---

Fueron presentados los siguientes comprobantes.----

Exentos de paz y salvo de renta.-Decreto 2503/87.--

ANEXOS: CERITIFICADO CATASTRAL: expedida por la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Tesorería Municipal de Puerto Rondón, donde certifica que JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO.- CC No. 00098471459.- aparece inscrito en el catastro, como propietaria del inmueble, ubicado en la Calle 2 No. 4-66-70-72-74- con ficha catastral No. 01-01-0025-0017-001.- Area 538.56 M2.- Avaluado en $ 269.280.oo, expedido el 16 de Mayo del 2005, y válido hasta el 31 de Diciembre del 2005 ----------

---

Acta de Posesión del Alcalde.----------

Certificación sobre no pago de valorización.--------

Fotocopias documentos de identidad de los comparecientes.----------

---

Derechos legales.-Resolución 6810/2.004.-$

Aporte superintendencia y fondo Especial.- $ 5.850.oo.----------

---

Fotocopia Resolución 122 y Acta de Avalúos.---------

Leído el presente público instrumento por los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal lo aprueban, aceptan y firman junto con la suscrita Notaria quien así lo autoriza y da fe.----------

---

La presente pública escritura se extendió en las hojas de papel Notarial Nos. AA-17853257.- AA-17853258.- AA-17853259.----------

---

Se cobró IVA.-$

AA 17853259 (180)

3ª. Hoja de escritura No. (317).-

Lo enmendado.-

EL(A) VENDEDOR(A),'

EDGAR ELIÉCER RIAÑO CARREÑO

Alcalde Municipal -Puerto Rondón

(Arauca)

EL (LOS) COMPRADOR(ES),

JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO

cc. 98.471.459 de San Roque (Ant.)

Superintendencia Nacional Notariado
y Registro - Notaría Única del
Círculo de Tame

NOTARIA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 2511183315124709092 **Nro Matrícula: 410-49417**

Pagina 1 TURNO: 2025-410-1-40024

Impreso el 18 de Noviembre de 2025 a las 10:48:32 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: PUERTO RONDON VEREDA: PUERTO RONDON
FECHA APERTURA: 30-06-2005 RADICACIÓN: 2005-2204 CON: ESCRITURA DE: 07-06-2005
CODIGO CATASTRAL: **81591010100000025001200000000**COD CATASTRAL ANT: 81591010100250012000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 251118331512470909 2 **Nro Matrícula: 410-49417**

Impreso el 18 de Noviembre de 2025 a las 10:48:32 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 ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-12-2019 Radicación: 2019-410-6-6952

Doc: ESCRITURA 98 DEL 17-12-2019 NOTARIA UNICA DE PUERTO RONDON VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA - IDEAR - **NIT# 8340007644**

A: MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO **CC# 98471459 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-12-2020 Radicación: 2020-410-6-5812

Doc: ESCRITURA 80 DEL 22-12-2020 NOTARIA UNICA DE PUERTO RONDON VALOR ACTO: $0

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: MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO CC# 98471459 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO" **NIT# 8000378008**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-2024 Radicación: 2024-410-6-806

Doc: ESCRITURA 09 DEL 07-02-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO RONDON VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO CC# 98471459 X

A: GOMEZ MUNERA JULIANA **TI# 1029404843**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-410-3-33 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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2020-410-3-193 Fecha: 17-12-2020

SE CORRIGE EL MUNICIPIO EN COMPLEMENTACION. (LEY 1579/12)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-410-3-182 Fecha: 15-12-2020

SE CORRIGE LA NOTARIA DE CONFORMIDAD CON LOS ANTECEDENTES REGISTRA.(LEY 1579/12)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-410-3-8 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)

---

* * *

* * *

* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511183315124709092 **Nro Matrícula: 410-49417**

Impreso el 18 de Noviembre de 2025 a las 10:48:32 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 ultima página

* * *

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-410-1-40024 **FECHA: 18-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6



AVALUO COMERCIAL DE RENTA
No. 20251201-6314 / ORIGINAL

PROPIETARIO:	JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO
DIRECCIÓN:	CALLE 2 No. 4 - 66/70/72/74 BARRIO CENTRO
MUNICIPIO:	PUERTO RONDON
DEPARTAMENTO:	ARAUCA
SOLICITANTE:	JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO
ENTIDAD:	IDEAR
VALOR COMERCIAL:	**$555.000.oo**
FECHA:	DICIEMBRE 01 DE 2.025

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

ÍNDICE

		Página
Presentación		
Índice		
Observaciones		
1.	Memoria Descriptiva.	5
	1.1 Clase de inmueble	
	1.2 Dirección	
	1.3 Tipo de Avaluó	
	1.4 Fecha de la visita	
	1.5 Fecha del informe	
	1.6 Solicitante	
	1.7 Localización	
	1.8 Vías de acceso	
	1.9 Transporte	
	1.10 Servicios públicos	
2.	Aspecto Jurídico.	7
	2.1 Documentos suministrados para el avaluó	
3.	Titulación.	7
	3.1 Propietario	
	3.2 Titulo de adquisición	
	3.3 Folio de matrícula inmobiliaria	
	3.4 Registro catastral	
	3.5 Observaciones jurídicas encontradas	
4.	Reglamentación Urbanística.	9
	4.1 Acuerdo y decretos reglamentarios	
5.	Determinación Física del bien Avaluado.	12
	5.1 Linderos y dimensiones	
	5.2 Ubicación	
	5.3 Topografía	
	5.4 Forma geométrica	
	5.5 Servidumbre	
	5.6 Cuadro de áreas	
6.	Aspecto económico.	14
	6.1 Utilización económica actual del inmueble	
	6.2 Actualidad edificadora de la zona	
	6.3 Comportamiento de la oferta y de la demanda en la zona	
7.	Descripción de la construcción.	14
8.	Método del Avaluó.	15

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

9. Registro fotográfico del inmueble. 19
10. Soportes y anexos allegados. 20

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

METODOLOGÍA

El precio de arrendamiento de un local comercial no es una cifra aleatoria. Está influenciado por una serie de factores que debes analizar cuidadosamente. Ignorar estos elementos puede llevar a errores costosos, ya sea infravalorando tu propiedad o espantando a los potenciales arrendatarios.

La ubicación: es sin duda, el factor más determinante; no es lo mismo un local en el centro de Puerto Rondón, con alto tráfico peatonal y vehicular, que uno en una zona residencial más apartada.

El tamaño y la distribución de los espacios: Los metros cuadrados no lo son todo. La distribución interna del local también es fundamental. Un espacio diáfano y flexible siempre será más atractivo que uno con muchas divisiones y recovecos.

Fachada: Una fachada amplia y bien iluminada aumenta la visibilidad y el atractivo.

Altura: Los locales con techos altos suelen ser más valorados, especialmente para ciertos tipos de negocio.

Un local en buen estado, con buenos acabados y servicios actualizados, siempre tendrá una mayor demanda.

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

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

Método de Renta

Hace énfasis en la relación directa que existe entre el valor de mercado de los bienes inmuebles, especialmente los destinados a comercio y el comportamiento de la economía regional o nacional. Se debe determinar el valor del Capital Inmueble.

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

Debe tenerse en cuenta que el capital Inmueble no siempre es el valor de venta del inmueble.

Valor del capital –mejoras o capital-construcción. Para su determinación se aplica el método del costo de reproducción o costo de construcción nueva.

El valor no se elabora sino se pone de manifiesto y no considera ningún valor efectivo o bienes subjetivo.

GENERALIDADES DEL INMUEBLE

El local comercial, hace parte de un predio de mayor extensión ubicado en el centro del Municipio de Puerto Rondón (Arauca); el local tiene aproximadamente 22,40 m^2, donde actualmente se encuentra el servicio técnico e insumos de telefonía celular.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 CLASE DE INMUEBLE

Local comercial, que hace parte de un predio de mayor extensión.

1.2 DIRECCIÓN

Calle 2 No. 4 – 66/70/72/74 B. Centro.

1.3 TIPO DE AVALUO

Comercial Renta.

1.4 FECHA DE LA VISITA

20-11-2.025.

1.5 FECHA DEL INFORME

01-12-2.025.

1.6 SOLICITANTE

Jairo Alberto Munera Agudelo

1.7 LOCALIZACIÓN

Microlocalización



Macrolocalización



Fuente: Google Maps 2025.

El local comercial, se encuentra ubicado en el Barrio Centro del Municipio de Puerto Rondón, sobre la Calle 2 entre Carreras 4 y 5; sus coordenadas geográficas son 6°16'42.3"N 71°05'57.1"W.

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

1.8 VÍAS DE ACCESO

La ruta de acceso principal es la calle 2.

1.9 TRANSPORTE

En Puerto Rondón, Arauca, no hay un sistema de transporte urbano de microbuses o busetas; sino que el transporte público se realiza principalmente a través de taxis, mototaxis y transporte intermunicipal.

1.10 SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Sí, Ingeniería y Multisoluciones ESP S.A.
ALCANTARILLADO	Sí, Ingeniería y Multisoluciones ESP S.A.
ENERGÍA	Sí, ENELAR E.S.P.
GAS NATURAL	No.
RED TELEFÓNICA	No.
ALUMBRADO PÚBLICO	Sí.
ANDENES	Sí.
SARDINELES	Sí.
CALZADA	Pavimento rígido.

2. ASPECTO JURÍDICO

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

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Copia de la Escritura Pública No. 317 del 07 de junio de 2005 de la Notaria Única de Tame.
- Copia del certificado de tradición y libertad No. 410-49417, de fecha 18 de noviembre de 2025.

3. TITULACIÓN

3.1 PROPIETARIO

Jairo Alberto Munera Agudelo, C.c 98.471.459

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

El predio objeto de estudio (local), fue adquirido mediante escritura pública No. 317 del 07 de junio de 2005 de la Notaría Única de Tame, Compraventa realizada con el Municipio de Puerto Rondón, según anotación No. 001 del certificado de tradición y libertad aportado al estudio.

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-06-2005 Radicación: 2005-410-6-2204	
Doc: ESCRITURA 317 DEL 07-06-2005 NOTARIA UNICA DE TAME	VALOR ACTO: $269,280
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: MUNICIPIO DE PUERTO RONDON	NIT# 8001027980
A: MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO	CC# 98471459 X

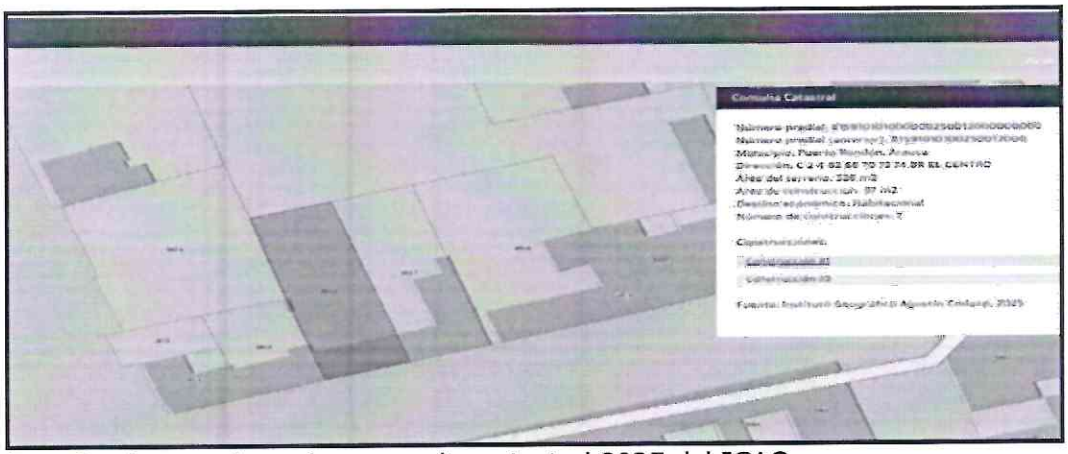
Fuente: Imagen tomada al CTL aportado al estudio.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

410-49417.

3.4 REGISTRO CATASTRAL

81591010100000025001200000000



Fuente: Imagen tomada a consulta catastral 2025 del IGAC.

3.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS ENCONTRADAS

De acuerdo al certificado de tradición y libertad no se evidencia alguna situación jurídica.

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

4. REGLAMENTACION URBANISTICA

ACUERDO Y DECRETOS REGLAMENTARIOS

De acuerdo a concordancia con lo estipulado por el acuerdo Municipal No. 022 del 28 de diciembre de 2012, por medio del cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Puerto Rondón; el predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado dentro del área Urbana vigente del Municipio y presenta área de actividad comercial.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO			Ficha NUG - U - 08	
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS				
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Institucional	Comercio
Área mínima de Lote	120M²	160 M²	200 M²	150 M²
Frente mínimo de lote	8 ML	12 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	80%	80%	70%	80%

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

CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

Artículo 85. Norma urbanística general relativa a alturas: El manejo de las alturas en desarrollo por construcción en el suelo urbano, se hará conforme a los siguientes parámetros:

1. Altura de fachada: Es la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas, etc).

2. Altura de Edificación: Es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso. Esto indica que para la zona urbana no se permiten las cubiertas planas en último piso (o terrazas), es decir que todas las cubiertas deberán ser inclinadas e involucrar al interior de ellas los tanques de reserva de agua potable.

3. Las alturas permitidas de edificación, de fachada y entre pisos en el Área de Actividad Residencial y en el Área de Actividad de Comercio y Servicios, son las siguientes:

   a. Para construcciones de un (1) piso.

   - Altura de Edificación: Cinco metros (5 ML).
   - Altura de Fachada: Cuatro metros (4 ML).

   b. Para construcciones de dos (2) pisos.

   - Altura de Edificación: Ocho y medio metros (8.5 ML).
   - Altura de Fachada: Siete y medio metros (7.50 ML).

   - Altura entre pisos: Tres metros y medio, máximo, en primer piso, sin incluir estructura.

4. Las alturas permitidas de edificación, de fachada y entre pisos en el Área de Actividad Institucional y en el Área de Actividad Recreacional, son las siguientes:

   a. Los usos institucionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en tres (3) pisos. La altura de edificación será de trece metros (13 ML) y la altura de fachada será de doce metros (12 ML). La altura entre pisos se dará según la necesidad técnica.
   b. Los usos recreacionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en tres (3) pisos, con alturas como las establecidas para los usos institucionales; para escenarios deportivos la altura será adecuada a los requerimientos técnicos.

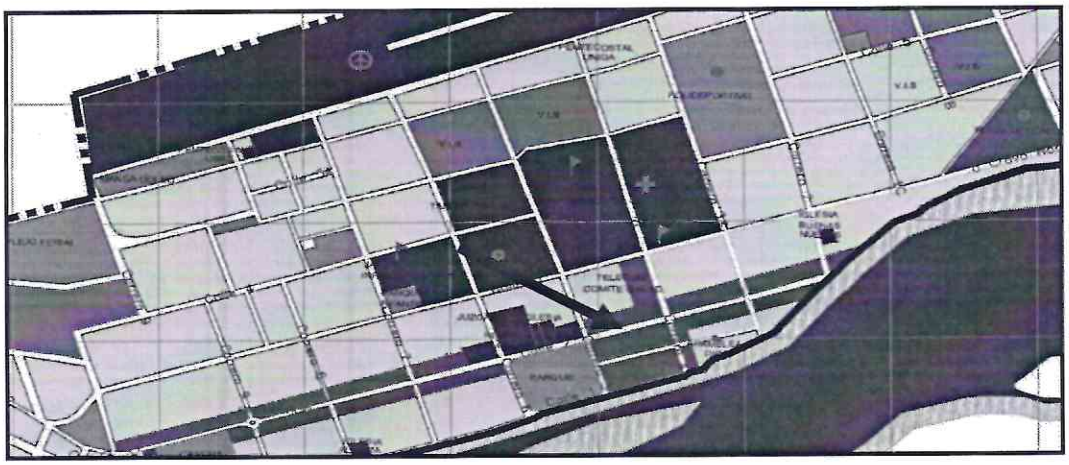
5. Empate: Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, ó en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas. Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona en donde aplique el tratamiento de conservación arquitectónica, en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

6. Voladizos: Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.2 ML sobre el nivel oficial del predio, o la misma de los voladizos ya existentes en las construcciones vecinas, proponiendo empates, si fuera necesario, sin sobrepasar la altura de 2.50 ML, la profundidad del voladizo será de 0.6 ML en todas las vías del municipio, con la siguiente excepción:

   - En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Secretaría de Planeación establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.

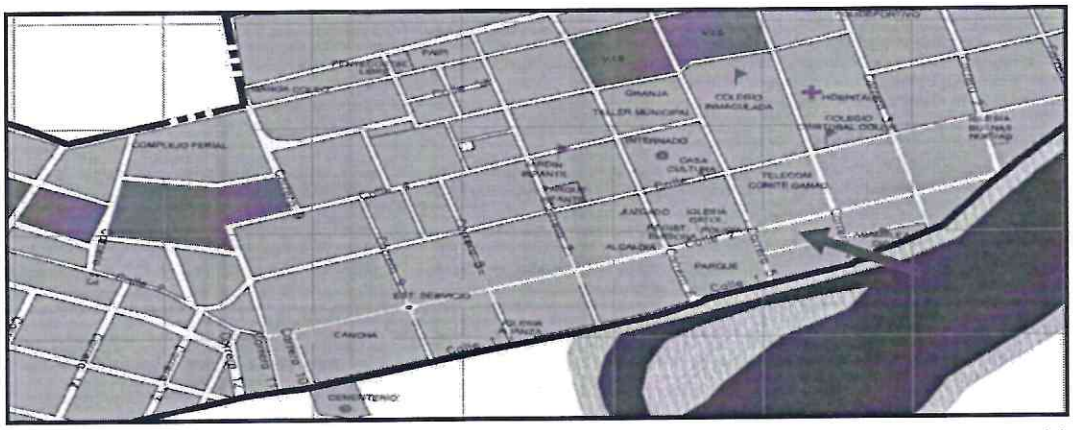
CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

CARTOGRAFIA URBANA SEGÚN CONSULTA CATASTRAL

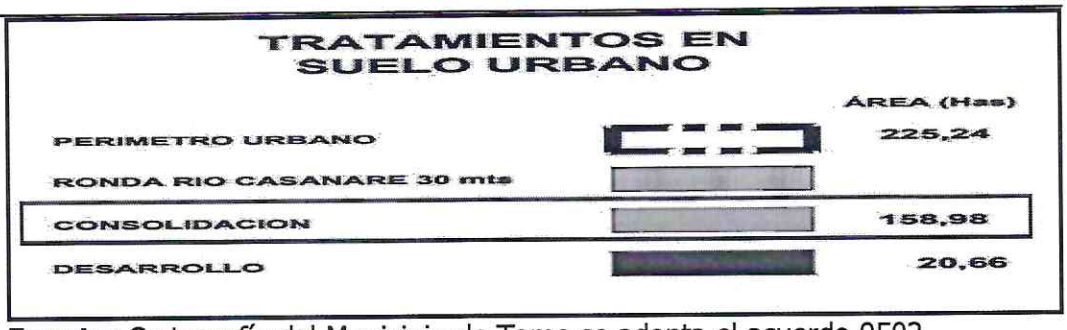


AREAS ACTIVIDAD URBANA

	ÁREA (Has)
PERÍMETRO URBANO	225.24
RONDA RÍO CASANARE 30 mts	
RESIDENCIAL	83,17
VIVIENDA INTERES SOCIAL V.I.S.	20,66
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	9.25
COMERCIO ALTO IMPACTO	0,80
INSTITUCIONAL	29.02
RECREACIONAL Y ESP. PUBLICO	13,75
INFRAESTRUCTURA SERV. PUBLICOS	2,33



CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855



Fuente: Cartografía del Municipio de Tame se adopta el acuerdo 0502. https://puertorondonarauca.micolombiadigital.gov.co/sites/puertorondonarauca/content/files/000024/1156_copia-de-cu06-tratamiento-suelo-urbanolayout1.pdf

5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

5.1 LINDEROS Y DIMENSIONES

De acuerdo a su escritura pública No. 317 del 07 de junio de 2005, así:

"Calle 2 No. 4-66-70-72-74", del Barrio El Centro, del Municipio de Puerto Rondon (Arauca), con ficha catastral de mejoras No. 01-01-0025-0017-001, con una extensión superficiaria aproximada de QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (538.56 M^2), con los siguientes linderos:-- ORIENTE: Colinda con LUIS EDUARDO VARGAS CORREDOR, en 40.80 mts.---------- OCCIDENTE: Colinda con ROSA ALVAREZ Y FERNANDO PEREZ, en 40.80 mts.---------- NORTE: Colinda con COMITÉ GANADERO, en una extensión de 13.20 mts.---------- SUR: Colinda con la calle 2, en una extensión de 13.20 mts y encierra.----------

Fuente: Imagen tomada a la EP 317.

5.2 UBICACIÓN

El lote de terreno corresponde a un local con frente a la calle 2 en el barrio el centro del casco urbano de Puerto Rondón (Arauca).

5.3 TOPOGRAFÍA

El lote en general es plano con nivel superior a la calzada.

5.4 FORMA GEOMÉTRICA

Lote medianero de configuración regular.

5.5 SERVIDUMBRES

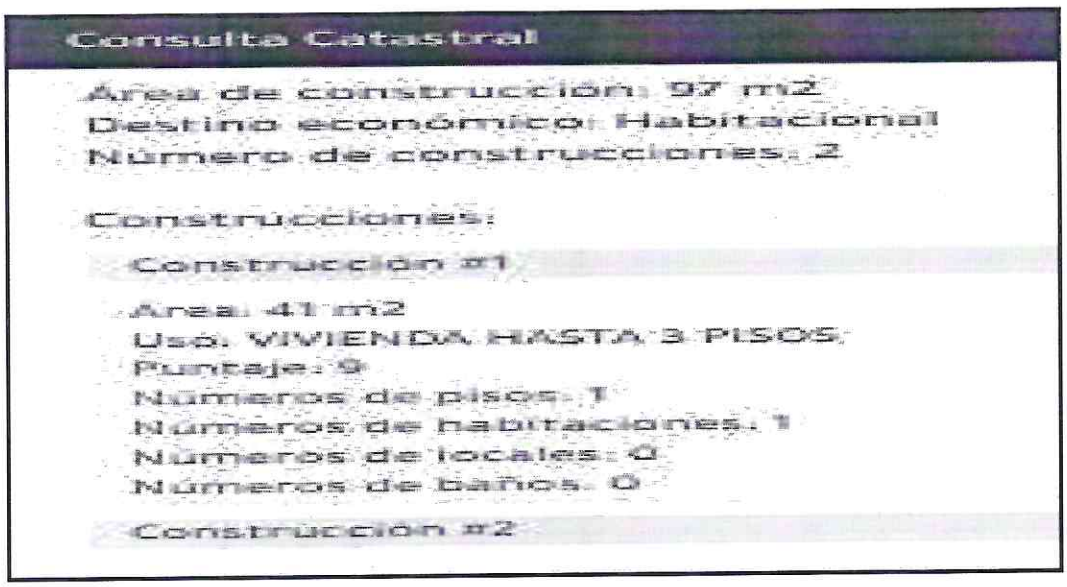
Ninguna prevista ni observada por el perito.

5.6 CUADRO DE ÁREAS

El área objeto de estudio de rentabilidad correspondiente a un local comercial es de 22,40 m^2 el cual hace parte de un predio de mayor extensión.

Nota: El área aquí mencionada es la información entregada por su propietario e inspeccionada en sitio.

En consulta realizada en la plataforma catastral del inmueble general, tenemos la siguiente información:


Consulta Catastral

Área de construcción: 97 m2
Destino económico: Habitacional
Número de construcciones: 2

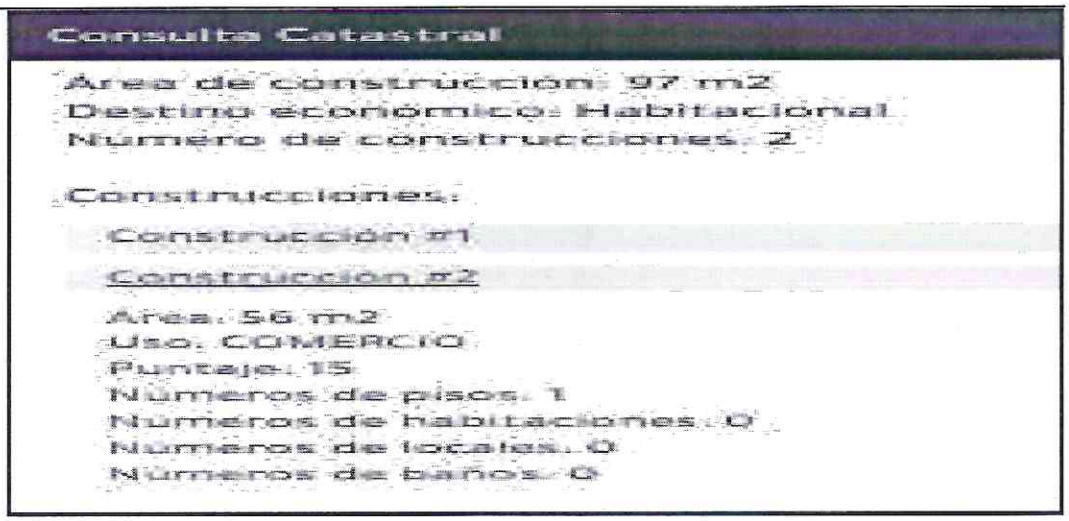
Construcciones:

Construcción #1

Area: 41 m2
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
Puntaje: 9
Numeros de pisos: 1
Numeros de habitaciones: 1
Numeros de locales: 0
Números de baños: 0

Construcción #2

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855



6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1 UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

Actualmente el local objeto de estudio, esta arrendado para el servicio técnico de telefonía celular e insumos para los mismos.

6.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

En la actualidad se observa una baja actividad edificadora, con algunas remodelaciones en fachadas e internas para un mejor funcionamiento de las mismas.

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

De la investigación económica del inmueble en el sector, se establece que ofrece una oferta media.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1 DETALLES DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO (LOCAL)

El local como tal pertenece a una edificación que presenta las siguientes especificaciones:

I. CIMENTACION:

Zapatas en concreto de 3000 PSI con refuerzos en acero, que hacen parte del edificio general, vigas de cimentación en concreto de 3000 PSI con refuerzos en acero, que hacen parte del edificio general.

II. ESTRUCTURA:
Columnas en concreto de 3000 PSI.

III. MUROS Y ENCHAPES:
Acabado de masilla y pintura en vinilo blanco.

IV. INSTALACIONES:
Hidráulicas, sanitarias y eléctricas de acuerdo a las normas técnicas.

V. CUBIERTA:
En lámina de zinc y cielo raso en PVC plástico color blanco.

VI. CARPINTERIA:
Marco de puerta en lámina de aluminio figurada con vidrio templado plano.

8. MÉTODO DEL AVALÚO

AVALÚO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE RENTA

Para determinar el valor del local es importante tener en cuenta, por parte del arrendador y el arrendatario lo siguiente:

Se busca establecer el valor comercial de la renta del inmueble a partir del estudio de las ofertas de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Se debe determinar el valor del Capital Inmueble.

Debe tenerse en cuenta que el capital inmueble no siempre es el valor de venta del inmueble.

Valor del capital –mejoras o capital-construcción. Para su determinación se aplica el método del costo de reproducción o costo de construcción nueva.

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

VALOR DE LA RENTA

En el Municipio y más en el sector del centro, tenemos baja oferta de locales similares a los del estudio, especialmente en la condición de locales modernos, lo recomendado en este caso es tomar como referencia las pocas muestras que se puedan encontrar, homogeneizarlas y equipararlas, de acuerdo a la categoría del aeropuerto y su uso.

Se pudo considerar entre el mercado investigado y encontrado en los Municipios de Puerto Rondón, Tame y Saravena.

Sin embargo, es conveniente tener presente lo siguiente:

En materia de legislación vigente que regule los contratos de arriendo comercial, es evidente que es bastante escasa. Básicamente para estos casos el Código de Comercio es quien regula la actividad, pero no establece muchos elementos.

Por esta razón se hace necesario referenciarse en normas de carácter similar que son un poco más amplias, especialmente para vivienda.

SEGÚN LA LEY LA RENTA. Artículo 7o. Modificación del artículo 10 de la Ley 56 de 1985. El artículo 10 de la Ley 56 de 1985 quedará de la siguiente forma:

Reajuste del canon de arrendamiento; cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon en una proporción que no sea superior a la meta de inflación siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 9o. de la presente Ley.

Parágrafo. Si se presentan diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el Dane, que acumulen más de tres puntos porcentuales en un solo año, el Gobierno Nacional podrá autorizar un incremento adicional en los cánones de arrendamiento.

Cada año de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año anterior. El precio mensual no podrá exceder el 1,2 por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte que se esté dando en arriendo.

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

El IPC es una de las variables que más afecta a nuestra economía personal. El IPC es la abreviatura de Índice de Precios de Consumo y mide la evolución del conjunto de precios de los bienes y servicios.

CALCULO DE LA RENTA

Existen precedentes en cuanto a avalúos de renta de locales en el mercado local y otros municipios del mismo Departamento de Arauca; por esta razón se toma como referencia los avalúos de rentabilidad en el mercado encontrado según tabla anexa con características similares.

ESTUDIO DE MERCADO - RENTABILIDAD

COMPARACION DE MERCADO

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA LOCAL	VALOR RENTA	VALOR M2	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	B. CENTRO RONDON	LOCAL	31,50	$ 650.000,00	$ 20.635	$ 19.603	CARLOS ROBINSON 310-2643193	LOCAL COMERCIAL CON BAÑO. AGUA COMPARTIDA Y LUZ INDEPENDIENTE
2	B. CENTRO RONDON	LOCAL	26,50	$ 650.000,00	$ 24.528	$ 24.528	ENGRIS CASTRO CEL. 322-2864841	LOCAL COMERCIAL CON SUS CONTADORES PUBLICOS INDEPENDIENTES.
3	B. CENTRO ARAUCA	OFICINA	21,00	$ 560.000,00	$ 26.667	$ 26.133	https://inmobiliariarauca.com/property/oficina-amoblada-en-arriendo-edificio-la-romana-en-arauca	Se ARRIENDA oficina amoblada en el centro de la ciudad de Arauca a un precio super económico!Consta de 2 escritorios con su silla, 2 sillas interlocutoras, mesa de juntas con 4 sillas, aire acondicionado y baño privado. Ubicada en el edificio La Romana, esta oficina cuenta con todo lo que necesitas para iniciar o continuar tus actividades profesionales.
4	B. CENTRO SARAVENA	LOCAL	21,40	$ 650.000,00	$ 30.374	$ 28.855	JAIR RODRIGUEZ 3216934980	LOCAL COMERCIAL, CON SUS MEDIDORES PUBLICOS DE AGUA Y LUZ INDEPENDIENTES, BAÑO PRIVADO.

PROMEDIO	$ 24.780
A. PROMEDIO	$ 25
VR. M2 RENTA	$ 555.072

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

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Se certifica el valor de canon de la renta del local objeto de estudio con un área de 22,40 m^2 y que hace parte de un lote de mayor extensión en el Municipio de Puerto Rondón (Arauca) es de: **QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($555.000.oo).**

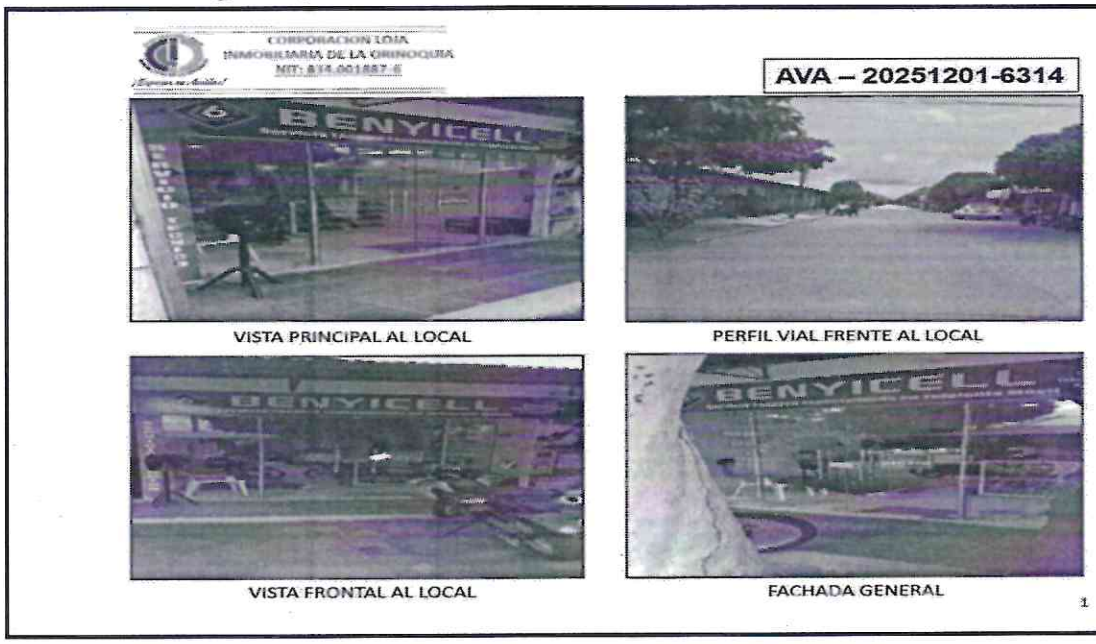
Avaluador designado

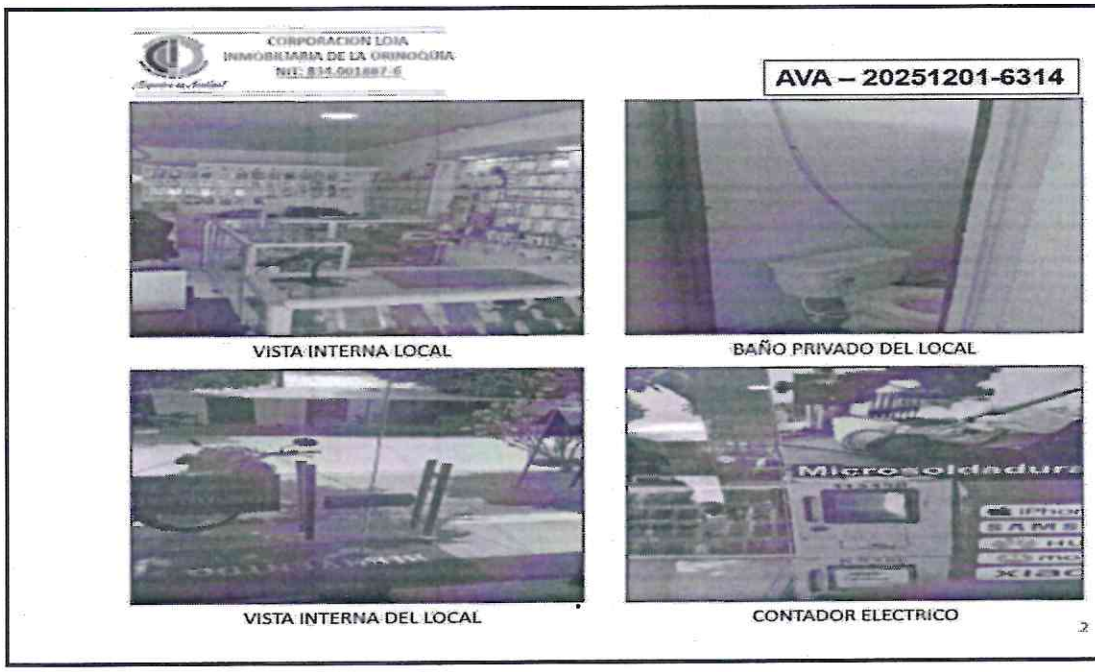
WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA
Avaluador
R.A.A AVAL-17335254

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

CARRERA 28 No. 18 - 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B - 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 - 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO





CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

10. SOPORTES Y ANEXOS ALLEGADOS

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900799614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: 23 Mar 2018 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 09 Jul 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: 09 Jul 2021 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 5

CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

PIN de Validación: [illegible]

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
30 Dic 2018	Régimen Académico

CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

PIN de Validación: b0df0b07

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
08 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
08 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
08 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
06 Oct 2018	Régimen Académico

CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

PIN de Validación: WoRtsS7

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Jul 2021	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Jul 2021	Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 15 # 47 - 21 B. BUQUE CASA 6 CONJUNTO RESIDENCIAL GUADUALES
Teléfono: 3134066855
Correo Electrónico: betanwf@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN
Ingeniero Industrial . Universidad Antonio Nariño.
Especialista en Alta Gerencia y Economía Solidaria- Universidad Cooperativa de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17336254.

CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

Pin de Validación: b5d0b37

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información así contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b5d0b37

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CARRERA 28 No. 18 – 41 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE PUERTO RONDON
NIT. 800102798-9

PAZ Y SALVO No. 58

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

LA SUSCRITA SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE PUERTO RONDON - ARAUCA

C E R T I F I C A:

Que en el listado de la Agencia Catastral del Arauca, para la Alcaldía de Puerto Rondon - Arauca, aparece el predio con código Catastral **010100250012000** a nombre de **JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO**, identificada(o) con cedula de ciudadanía **98471459** las siguientes especificaciones:

NÚMERO CATASTRAL:	010100250012000
NOMBRE PREDIO:	C 2 4 62 66 70 72 74 BR EL CENTRO
TOTAL HECTAREAS:	0,05
TOTAL AREA:	526,00
AREA CONSTRUIDA:	97
AVALUO ACTUAL:	$ 10.756.000,00
MATRICULA:	410-49417
VALOR DEL PAGO:	61.847,00
RECIBO DE PAGO PREDIAL:	PGP2025000056
NUMERO DE CUENTA:	

El cual está registrado con los siguientes propietarios:

JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO

El predio se encuentra a **PAZ Y SALVO** por concepto de impuesto predial unificado, hasta la vigencia 2025.

Dada en la Secretaria de Hacienda de Puerto Rondon - Arauca a solicitud del interesado a 5 dias del mes de febrero del año 2025.

DEYIS ALONDRA CARRERO LOPEZ

Tesorera

E-mail: secretariadehacienda@puertorondon-arauca.gov.co
http://www.puertorondon-arauca.gov.co
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL
Calle 2 #6 12

Puerto Rondon – Arauca.

Señores
INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA – IDEAR
ATT: GEOVANNY ALEXIS SUAREZ CASTELLANOS
GERENTE.

Asunto: Presentación Propuesta.

Por medio de la presente me permito presentar la propuesta económica para el arrendamiento de un bien inmueble, cuyas características y condiciones se detallan a continuación:

Ubicación del inmueble: Calle 2 No. 4-66, Barrio Centro, Municipio de Puerto Rondón.

Destino del inmueble: Arrendamiento sede IDEAR

Canon de arrendamiento: El valor del canon mensual es de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($550.000).**

Servicios públicos: El valor del canon de arrendamiento no incluye servicios públicos, los cuales deberán ser asumidos en su totalidad por el arrendatario.

Forma de pago: Prorrata y/o mensuales, conforme al tiempo convenido.

Vigencia del contrato: Conforme lo indique la Entidad.

La presente propuesta se formula en condiciones normales de mercado y estará sujeta a la firma del respectivo contrato de arrendamiento, de conformidad con la normatividad vigente.

Cordialmente,

JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO
C.C. 98.471.459



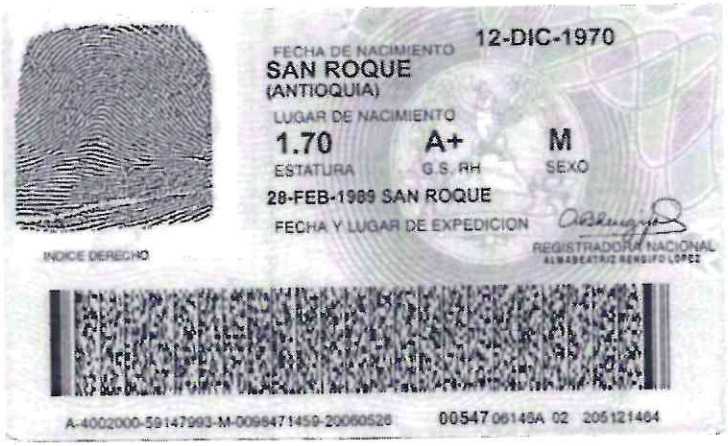
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 98.471.459

MUNERA AGUDELO
APELLIDOS

JAIRO ALBERTO
NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 12-DIC-1970
SAN ROQUE
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 A+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

28-FEB-1989 SAN ROQUE
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ

A-4002000-59147993-M-0098471459-20060526 00547 06148A 02 205121464

POLICÍA NACIONAL
DE COLOMBIA

Consulta en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que siendo las 08:39:31 AM horas del 27/01/2026, el ciudadano identificado con:

Cédula de Ciudadanía Nº **98471459**

Apellidos y Nombres: **MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO**

NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES

de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Constitución Política de Colombia.

En cumplimiento de la Sentencia SU-458 del 21 de junio de 2012, proferida por la Honorable Corte Constitucional, la leyenda "NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES" aplica para todas aquellas personas que no registran antecedentes y para quienes la autoridad judicial competente haya decretado la extinción de la condena o la prescripción de la pena.

Esta consulta es válida siempre y cuando el número de identificación y nombres, correspondan con el documento de identidad registrado y solo aplica para el territorio colombiano de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento constitucional.

Si tiene alguna duda con el resultado, consulte las **preguntas frecuentes** o acérquese a las instalaciones de la **Policía Nacional** más cercanas.

DIJIN

Dirección: Avenida El Dorado # 75 – 25 barrio Modelia, Bogotá D.C.
Atención administrativa: Lunes a Viernes 8:00 am a 12:00 pm y 2:00 pm a 5:00 pm
Línea de atención al ciudadano: 5159700 ext. 30552 (Bogotá)
Resto del país: 018000 910 112
E-mail: dijin.araic-atc@policia.gov.co

Presidencia de la República
Ministerio de Defensa Nacional
Portal Único de Contratación
GOV.CO

Todos los derechos reservados.

Policía Nacional de Colombia

(Default.aspx)

Portal de Servicios al Ciudadano PSC

Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC

Consulta Ciudadano

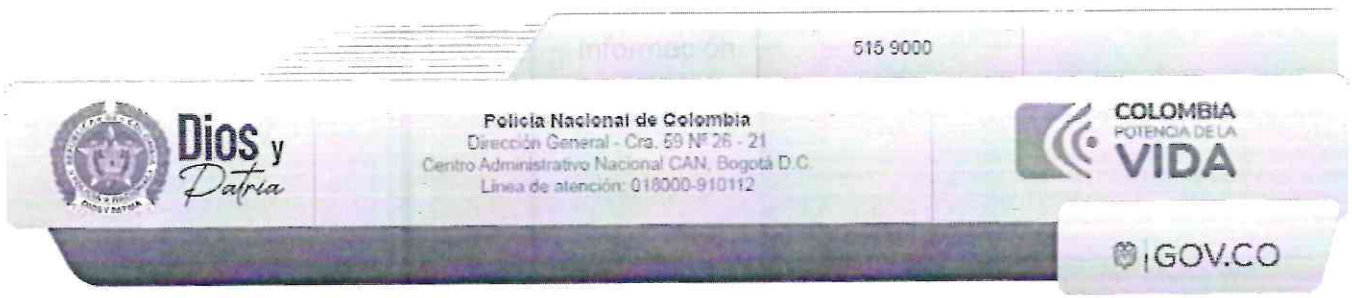
La Policía Nacional de Colombia informa:

Que a la fecha, 27/01/2026 08:42:35 a. m. el ciudadano con Cédula de Ciudadanía Nº. **98471459** y Nombre: **JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO.**

NO TIENE MEDIDAS CORRECTIVAS PENDIENTES POR CUMPLIR.

De conformidad con la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana". Registro interno de validación No. **133543367** . La persona interesada podrá verificar la autenticidad del presente documento a través de la página web institucional digitando https://www.policia.gov.co, menú ciudadanos/ consulta medidas correctivas, con el documento de identidad y la fecha de expedición del mismo. Esta consulta es válida siempre y cuando el número de cédula corresponda con el documento de identidad suministrado.

Nueva Busqueda | Imprimir



PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO
No. 290002487

PIB
08:41:18

Bogotá DC, 27 de enero del 2026

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) JAIRO ALBERTO MUNERA AGUDELO identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 98471459:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes contiene las anotaciones de las sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes. Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. Anterior, de acuerdo a los incisos 3o. y 4o. del artículo 238 Ley 1952 de 2019.

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la Constitución Politica y la ley particular o demás disposiciones vigentes.** El Sistema SIRI reporta como antecedentes solamente las sanciones con debida ejecutoria recibidas de las autoridades nacionales colombianas. En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el Estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información de antecedentes del aspirante en la página web: https://www.procuraduria.gov.co/Pages/certificado-antecedentes.aspx

Carlos William Rodríguez Millán
Jefe División de Relacionamiento Con El Ciudadano (C)

ATENCIÓN :
ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

LA CONTRALORÍA DELEGADA PARA RESPONSABILIDAD FISCAL , INTERVENCIÓN JUDICIAL Y COBRO COACTIVO

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy martes 27 de enero de 2026, a las 08:40:19, el número de identificación, relacionado a continuación, NO SE ENCUENTRA REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL.

Tipo Documento	Cédula de Ciudadanía
No. Identificación	98471459
Código de Verificación	98471459260127084019

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.

HERNÁN GUILLERMO JOJOA SANTACRUZ
Contralor Delegado

Generó: WEB

CONSULTA EN LÍNEA DE INHABILIDADES DE QUIENES HAYAN SIDO CONDENADOS POR DELITOS SEXUALES COMETIDOS CONTRA MENORES DE 18 AÑOS

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que siendo las 08:45:24 horas del 27/01/2026, el ciudadano identificado con cédula de ciudadanía No. **98471459,** Apellidos y Nombres **MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO**

NO REGISTRA INHABILIDAD

La presente consulta se tendrá en consideración por la entidad o empresa **INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA** , con NIT **834000764-4** y su utilización es exclusivamente dentro del proceso de selección al cargo, oficio o profesión, en cumplimiento de la Ley 1918 del 12/07/2018 *"por medio de la cual se establece el régimen de inhabilidades a quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores, se crea el registro de inhabilidades y se dictan otras disposiciones"* y su Decreto Reglamentario 753 del 30/04/2019 *"por medio del cual se reglamenta la Ley 1918 de 2018"*, con observancia de las Leyes 1581 del 17/10/2012, 1712 del 06/03/2014 y demás normatividad rectora frente al tratamiento de datos.

© 2026 Policía Nacional de Colombia - Grupo Tecnologías de la Información y las Comunicaciones DIJIN

ASOPAGOS s.a.

Certificación de Pago

Se certifica que la empresa , identificada con CC-98471459 sucursal 0, canceló los aportes de seguridad social y parafiscales de la siguiente manera:

REFERENCIA POR TIPO DE PLANILLA		CÓDIGO ENTIDAD	NIT	NOMBRE ADMINISTRADORA	Nro. AFILIADOS	DÍAS MORA	COTIZACIÓN	INTERES	VALOR TOTAL
Período pensión:	2025-10	230301	800224808	PORVENIR	1	0	227.800	0	227.800
Período salud:	2025-10	EPS037	900156264	NUEVA E.P.S. S.A.	1	0	178.000	0	178.000
Planilla Nro.:	8638113344 Tipo I	SINARP	0	SINARP	0	0	0	0	0
Clase de aportante:	I	SINCCF	0	SIN CCF	1	0	0	0	0
Fecha transacción:	2025-10-20	PASENA	899999034	SENA	0	0	0	0	0
Banco:	RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.	PAICBF	899999239	ICBF	0	0	0	0	0
Transacción:		PAESAP	899999054	ESAP	0	0	0	0	0
		PAMIED	899999001	MINEDU	0	0	0	0	0
						GRAN TOTAL			$ 405.800

PAGADO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 141202503264

(415)7707212489984(8020) 000014120250326 4

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 8 4 7 1 4 5 9	3	Impuestos y Aduanas de Arauca 3 4	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	9 8 4 7 1 4 5 9	

Lugar de expedición 28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Antioquia 0 5	San Roque 6 7 0

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
MUNERA	AGUDELO	JAIRO	ALBERTO

35. Razón social

36. Nombre comercial | 37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Arauca 8 1	Puerto Rondón 5 9 1

41. Dirección principal
CALLE 2 4 70 BRR CENTRO

42. Correo electrónico puntorondon@hotmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 1 4 4 4 5 8 4 2 8	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	1	2	51. Código	52. Número establecimientos
8 2 1 9	2 0 0 9 0 5 0 1	5 3 2 0	2 0 2 0 0 9 0 2		4 9 2 1	4 7 3 1	1 3 1 4	

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 5 4 9

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar

49 - No responsable de IVA

Usuarios aduaneros

54. Código

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre MUNERA AGUDELO JAIRO ALBERTO

985. Cargo CONTRIBUYENTE

CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

Fecha generación documento PDF: 29-08-2025 11:46:51AM