REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA
MUNICIPIO DE ARAUCA
SECRETARIA DE HACIENDA

LA PROFESIONAL UNIVERSITARIO

DEL AREA DE IMPUESTOS

CERTIFICA

Que una vez revisado el software de Impuesto Predial, se pudo constatar que el predio identificado con ficha catastral 01-02-0126-0025-000 ubicado en la carrera 12 N° 19-23 barrio las Américas de este Municipio, a nombre de la señora RIVEROS DELGADO SILVANA, identificado con C.C. 68.291377 de Arauca, realizo pago de este inmueble el dia 5 de Octubre de 2011 quedando a paz y salvo al 31 de Diciembre de 2011.

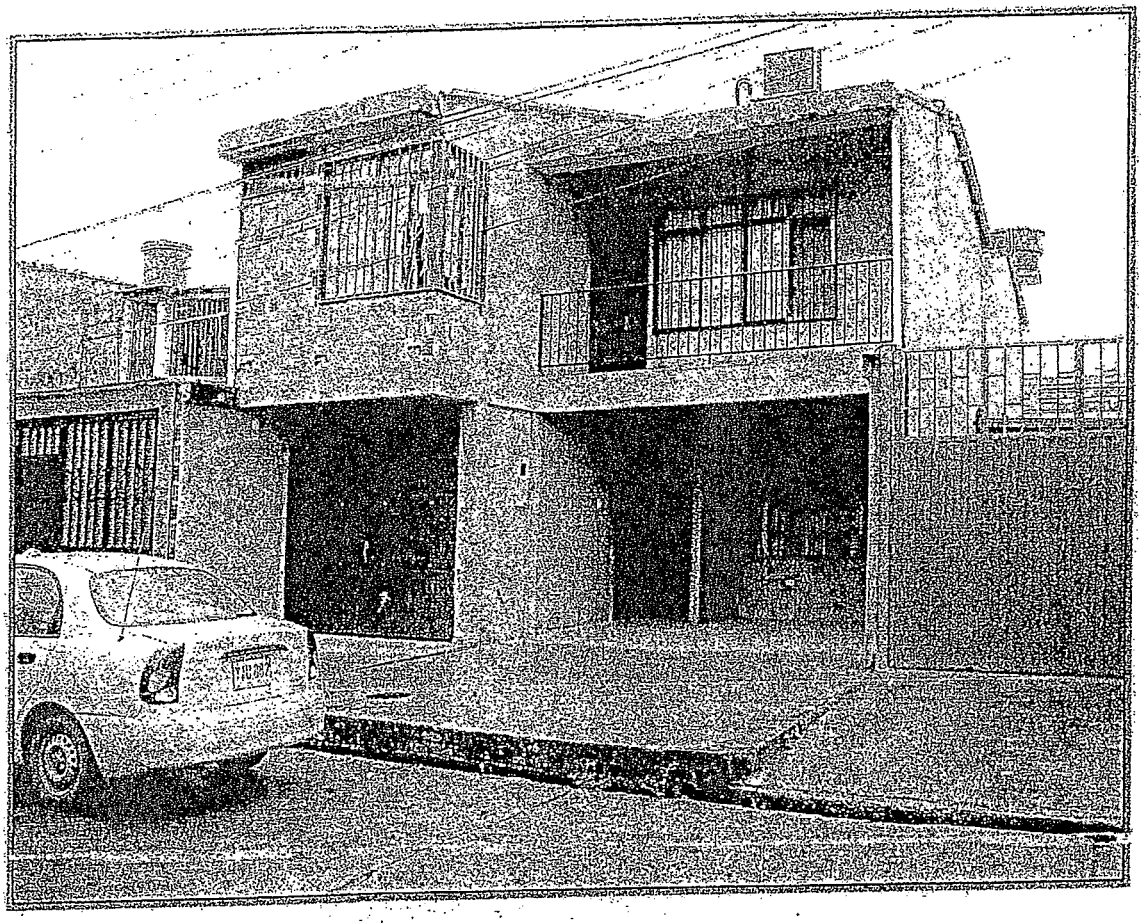
Se expide en Arauca, a los cinco (5) días del mes de Octubre de 2011,

Se anexa copia de recibo de pago.

MARTHA KARIME ALVARADO BESTENE
Tesorera Municipal
Coordinadora del Área de Rentas, Tesorería y Pagaduría
Municipio de Arauca

Proyecto: Sandra Mendivelso
Oficina de Impuestos

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO
ARAUCA - ARAUCA



PROPIETARIO:	**SILVANA RIVEROS DELGADO.**
DIRECCIÓN:	**CARRERA 12 Nº 19 – 23 Barrio Américas**
AVALUO COMERCIAL:	**$ 200'351.750.00**
CIUDAD Y FECHA:	**ARAUCA, 02 DE NOVIEMBRE DE 2011**

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DE ARAUCA DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA REGIONAL ARAUCA NIT. 804006837-1	ELABORÓ ARQ. JAIRO ARMANDO CELY ARIZA R.N.A. sic 02073349 Carrera 20 Nº 20 - 13 Tel. 8852284 Cel. 3105571264	FECHA: 02-11-2011
Calle 20 No. 22-3 - Piso 2 Edificio Cámara Col. - Teléfono 8852277 - Arauca - Arauca e mail: sociedadarquitectosarauca@hotmail.com		

3

INDICE

		Página
		2
Índice		
Presentación		4
1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	4
1.1	Clase de inmueble	4
1.2	Dirección	4
1.3	Tipo de avalúo	4
1.4	Fecha de visita	4
1.5	Fecha de informe	4
1.6	Solicitante	4
1.7	Localización	4
1.8	Vecindario	5
1.9	Características del sector	
1.10	Servicios públicos	5
2.	ASPECTO JURÍDICO	5
2.1	Documentos suministrados	5
3.	TITULACION	5
3.1	Propietario	5
3.2	Titulación de adquisición	5
3.3	Folio Matricula inmobiliaria	5
3.4	Registro catastral	5
3.5	Observaciones jurídicas	6
4.	REGLAMENTACION URBANISTICA	6
4.1	Acuerdo y decretos reglamentarios	7
4.2	Usos del suelo y alturas permitidas	8
4.3	Área actividad y tratamiento	8
5.	DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUO	8
5.1	Identificación	8
5.2	Linderos y dimensiones	8
5.3	Topografía	8
5.4	Forma geométrica	8
5.5	Frente	8
5.6	Fondo	8
5.7	Servidumbre	8
5.8	Cuadro de Áreas	8
6.	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	

6.1	General	8
6.2	Detalle de la construcción	9
6.3	Comportamiento de la oferta y de la demanda	10
7.	CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN	10
7.1	Consideraciones de valuación	10
8.	AVALUO COMERCIAL	11
9.	CUADRO DE VALORES	12
	CONSIDERACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE LOS AVALUOS	13
	FOTOGRAFIAS	14
	LOCALIZACION CARTA CATASTRAL Y PLANO ARQUITECTONICO	17
	ESCRITURA	21
	CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD Y OTROS DOCUMENTOS	28

AVALUO COMERCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 CLASE DE INMUEBLE
Vivienda Unifamiliar

1.2 DIRECCIÓN
Carrera 12 Nº 19-23 Barrio Américas

1.3 TIPO DE AVALUO
Comercial

1.4 FECHA DE LA VISITA
27 de Octubre de 2011

1.5 FECHA DEL INFORME
02 de Noviembre de 2011

1.6 SOLICITANTE
"ALCALDIA MUNICIPAL"

1.7 LOCALIZACION
Zona Sur Oriental comuna 2 del Municipio de Arauca Departamento de Arauca Arauca-Arauca

1.8 VECINDARIO

Norte: Barrio La Unión, Santa fe, Dique Perimetral, Parroquia Señor de Los Milagros.

Sur: Barrio Cristo Rey, Meridiano 70, Calle 15, Colegio Gustavo Villa, Hospital San Vicente.

Oriente: Barrio Américas, colegio Américas, Avenida 5ª, Puente Internacional.

Occidente: Barrio Cristo Rey, Avenida Rondón, El Centro de la ciudad, Plaza de Mercado, Parque Simón Bolívar, Catedral Santa Barbará.

TRANSPORTE: Ruta de busetas por las vías que conducen a Barrios aledaños.

1.9 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

VIAS DE ACCESO: La principal vía de acceso al sector es la calle 20 con sentido de circulación occidente - oriente, es una vía importante que por medio de la Av. Rondón, con sentido Sur – Norte y viceversa se convierte en el

acceso principal al sector, barrio e inmueble, la calle 19 vía con sentido oriente – occidente vía importante que conduce al centro de la ciudad, ambas con pavimento rígido. Tienen andenes continuos, el sector tiene sus vías secundarias en buen estado.

TRANSPORTE: Ruta de busetas por ambas vías que conducen a Barrios aledaños.

1.10 SERVICIOS PUBLICOS
El barrio posee los servicios en estrato dos, y tres acueducto, alcantarillado y aseo urbano, energía eléctrica y teléfono.

2. ASPECTOS JURIDICOS

Las presentes indicaciones no constituyen estudio de títulos.

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO
- Escritura Nº 1.538 del 06 de Octubre de 2011
- Certificado de tradición y libertad Nº 410-52701

3. TITULACION

3.1 PROPIETARIO
El propietario según certificado de tradición y libertad escrito anteriormente es la señora **SILVANA RIVEROS D.** Identificada con cédula de ciudadanía Nº. 68'291.377 expedida en Arauca.

3.2 TITULO DE ADQUISICION
Escritura Pública No.1588 del 15 de Octubre de 2009, otorgada en la notaría única de Arauca.

3.3 FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA
Nº 410-52701

3.4 REGISTRO CATASTRAL
01-02-0126-0025-000

3.5 OBSERVACIONES JURIDICAS
Impreso el 28 de Octubre de 2011

ANOTACIÓN Nº 1 de fecha: 18-04-2007 Radicación: 2212
Doc: OFICIO 629 del: 22-03-2007 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: $ 7.500.000.00
ESPECIFICACIÓN: 0125 COMPRA VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (x- Titular de derecho real de dominio, I- Titular de dominio incompleto)
DE: AGUIRRE MEJIA LEONEL 75072922
A: ECHEVERRY ACOSTA LUIS ERNESTO 10122224 X
A: OSORIO HENAO IVAN SANTIAGO 98488027 X

ANOTACIÓN Nº 2 de fecha: 06-05-2009 Radicación: 2683
Doc: ESCRITURA 0558 del: 23-04-2009 NOTARIA de ARAUCA
VALOR ACTO: $ 4.000.000.00
ESPECIFICACIÓN: 0125 COMPRA VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (x- Titular de derecho real de dominio, I- Titular de dominio incompleto)
DE: ECHEVERRY ACOSTA LUIS ERNESTO. 10122224
DE: OSORIO HENAO IVAN SANTIAGO 98488027
A: MURCIA REYES NANACY MIREYA 40050850 X

ANOTACIÓN Nº 3 de fecha: 21-10-2009 Radicación: 6078
Doc: ESCRITURA 1588 del: 23-04-2009 NOTARIA de ARAUCA
VALOR ACTO: $5.000.000.00
ESPECIFICACIÓN: 0125 COMPRA VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (x- Titular de derecho real de dominio, I- Titular de dominio incompleto)
DE: MURCIA REYES NANCY MIREYA 40050850 X
A: RIVEROS DELGADO SILVANA 68291377 X

Nº TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

ANOTACIÓN Nº 4 de fecha: 28-10-2011 Radicación: 6124
Doc: ESCRITURA 1538 del: 06-10-2011 NOTARIA de ARAUCA
VALOR ACTO: $5.000.000.00
ESPECIFICACIÓN: 0911 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (x- Titular de derecho real de dominio, I- Titular de dominio incompleto)
A: RIVEROS DELGADO SILVANA 68291377 X

Nº TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

4.1 ACUERDO Y / O DECRETOS REGLAMENTARIOS

El en estatuto urbanístico – acuerdo 031 del 22 de diciembre de 1997, del Municipio de Arauca, se reglamenta el área de tratamiento en consolidación (ADR).

El plan de ordenamiento territorial (POT) fue promulgado en diciembre de 2000 y está en el proceso de aplicación. Se plantea la consolidación de sectores residenciales existentes.

Tienen tendencia a la subdivisión de predios e inmuebles y las edificaciones, aparecen unidas por medianerías continuas conformando manzanas tradicionales, situación que dificulta la aplicación de normas que impliquen retiros de paramentos a eje de vía y laterales.

Zona de uso mixto comercial-residencial, para lo cual en su desarrollo deberán prevalecer el uso residencial.

Para toda la zona, la Administración Municipal según la necesidad, localizará predios estratégicos para implementación de equipamientos y espacios públicos, para lo cual deberá realizar las afectaciones respectivas en el momento que considere conveniente dentro de la vigencia de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de conformidad con el plan de espacio público y de equipamiento.

4.2 USOS DEL SUELO Y ALTURAS PERMITIDAS

1. USO PRINCIPAL
   Residencial: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

2. USO COMPATIBLE

   Comercio Tipo A Grupo I, Institucional Tipo I, II, Recreativo Grupo I, II, Industria Grupo I.

3. USO CONDICIONADO
   Comercio Tipo B, Grupo I, II, Industria Grupo II.

4. USO PROHIBIDO
   Industria II y III, Comercial III, minero, forestal y agropecuario.

En el sector se encuentran edificaciones de uno, dos y hasta tres pisos, determinadas por construcciones para uso comercial y vivienda.

4.3 AREA DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO
Zona de uso residencial con tratamiento de consolidación y recuperación.

5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

5.1 IDENTIFICACIÓN
Inmueble de uso residencial, funciona actualmente como casa de habitación.
Lote medianero rectangular.

5.2 LINDEROS Y DIMENSIONES

Norte:	Con Carlos Baquero, en extensión de 21.90 Metros.
	Con Anaderlis Tinoco, en extensión de 3.00 Metros.
Sur:	Con Leonel Aguirre, en extensión de 24.90 Metros.
Oriente:	Con Carrera 12, en extensión de 7.70 Metros.
Occidente:	Con Zoila Jiménez, en extensión de 4.70 Metros y
	Anaderlis Tinoco, en extensión de 3 .00 Metros y encierra.

5.3 TOPOGRAFÍA
Lote plano con nivel superior a la calzada.

5.4 FORMA GEOMETRICA
Lote rectangular.

5.5 FRENTE: 7.70 Metros

5.6 FONDO: 24.90 Metros

5.7 SERVIDUMBRES

Ninguna prevista ni observada por el perito

5.8 CUADRO DE AREAS

Área lote	182.00 M2
Área construida	252.75 M2
Índice de ocupación	90 %
Índice de construcción	152 %

6. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 GENERAL
Inmueble familiar constituido por una vivienda unifamiliar, con todos los servicios básicos. La vivienda está compuesta por: Porche, Garaje, Sala,

Comedor, Estudio, Cocina, alcoba de servicio, tres alcobas, cuatro baños, lavadero y patio.

6.2 DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

VIVIENDA EDIFICADA EN DOS PLANTAS.

PRIMERA PLANTA:

* Fachada: En bloque de arcilla Nº 5 con pañete, sin estuco y pintura, puerta, portón y ventanas en carpintería metálica pintadas.

* Sala - Comedor:
Piso: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: Placa de entrepiso.
Muros: Mampostería en bloque de arcilla con pañete, sin estuco y pintura.

*Estudio:
Pisos: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: Placa de entrepiso.
Muros: En bloque de arcilla Nº 5 con pañete y pintura

*Alcoba de servicio:
Piso: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: Placa de entrepiso.
Muros: En bloque de arcilla Nº 5 con pañete y pintura.

* Cocina:
Piso: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: Placa de entrepiso.
Muros: En bloque de arcilla Nº 5 con pañete y enchape en cerámica.
Muebles: Aéreo y bajo en formica, tipo integral.

*Baños:
Pisos: Cerámica.
Cubierta: Placa de entrepiso.
Muros: Mampostería en bloque de arcilla Nº 5 con pañete y enchape en cerámica.

*Lavadero y patio de ropas:
Pisos: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: En teja de Eternit.
Muros: Mampostería en bloque de arcilla Nº 5 con pañete sin enchape.

*Puertas y ventanas exteriores: En carpintería metálica.

SEGUNDA PLANTA:

*Estudio:
Piso: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: En teja de Eternit.
Muros: En bloque de arcilla Nº 5 con pañete y pintura.

*Alcoba Principal:
Piso: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: En teja de Eternit.
Muros: En bloque de arcilla Nº 5 con pañete y pintura.

*Alcobas Principal, 2 y 3:
Piso: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: En teja de Eternit.
Muros: En bloque de arcilla Nº 5 con pañete y pintura.

*Baños alcoba principal, 2 y 3:
Pisos: En cemento con mortero de nivelación.
Cubierta: En teja de Eternit.
Muros: Mampostería en bloque de arcilla Nº 5 con pañete y enchape en cerámica.

6.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA EN LA ZONA
En la actualidad no se ejecutan proyectos de construcción en el sector, solamente se ven construcciones y mejoramiento de viviendas privadas que se ejecutan por parte de los propietarios con sus propios recursos.

Es de anotar que en la actualidad en el mercado hay demanda de vivienda y locales comerciales.

7. CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN

7.1 CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN
Para la realización del avalúo al inmueble es necesario utilizar el método comparativo de mercado que establece las características y cualidades determinantes del valor del inmueble, analiza el segmento del mercado inmobiliario correspondiente, homogeniza los valores, somete a análisis estadístico y determina el valor tanto del terreno como de la construcción.

ANALISIS ESTADISTICO DE VALORES

Fecha, 02 de Noviembre de 2011

Tipo de predio: Residencial

Ubicación: Carera 12 N° 19 - 23 Barrio Américas

MUESTRA	DIRECCION	AÑO	CARAC	AREA	VALOR M²	FACTOR	V/HOMOGENI
Américas	Cra 13 N° 19-39	2011	Venta	330.00	90,000	1.00	90,000.00
Américas	Cra 13 N° 19-29	2011	Venta	630.00	100,000	1.00	100,000.00
Américas	Calle 21 N° 12-27	2011	Oferta	180.00	90,000	0.98	88,200.00
Américas	Calle 20 N° 14-37	2011	Avalúo	525.00	98,000	0.97	95,060.00
Américas	Cra 13 N° 19-57	2011	Avalúo	345.40	95,000	0.97	92,150.00
TOTAL							375,410.00
MEDIA ARITMETICA							92,150.00
MEDIANA							88,200.00
MODA							-
S = DESVIACIÓN ESTANDÁR							6,086.83
r= COEFICIENTE DE VARIACION							6.49
A = COEFICIENTE DE ASIMETRIA							15.42

La muestra tiene un coeficiente de variación de 6.49 %, inferior al rango permisible del 7.50%. Es una muestra valida.

Para determinar qué valor tomamos, dependiendo del coeficiente de asimetría (15.42) el cual es positivo (+) indica que se puede tomar el valor superior al promedio aritmético, es decir la media.

Para el efecto de determinar el valor del mercado, se puede decir que el valor del mercado es de: $ 94.000.00 el M2.

8. AVALUÓ COMERCIAL

El valor comercial del lote esta determinado, por el valor del metro cuadrado de terreno el cual se estableció por el método comparativo de mercado y arrojo un valor de de $90.000.00, el M2, según el análisis estadístico.

Es importante tener en cuenta que las expectativas de valorización del sector son altas.

9. CUADRO DE VALORES

VALOR TOTAL DEL AVALUO

CONCEPTO	AREA M²	V. UNITARIO	V.TOTAL
LOTE O TERRENO	182.00	94,000.00	17,108,000.00
CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	252.75	725,000.00	183,243,750.00
TOTAL			**200,351,750.00**

SON: DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS ($200'351.750.00) M/CTE.

ARQ. JAIRO ARMANDO CELY ARIZA
R.N.A. SIC. 02073349. SCA
LONJA INMOBILIARIA DE LA S.C.A.

Anexos: Copia de escrituras, Certificados de Tradición y Libertad, Planos de: Localización, Plano esquemático del inmueble, Fotografías y Consideraciones.

CONSIDERACIONES PARA LOS ESTUDIOS DEL AVALUÓ

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

- No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco de las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

- Aceptamos que el título de propiedad, consignado en el documento y en la escritura y en la matricula inmobiliaria es correcto; por lo cual no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.

- Damos por aceptado como correspondiente a la realidad todos los planos, tanto Arquitectónicos como estructurales y demás material ilustrativo que nos ha sido suministrado. No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos, como tampoco responder por su precisión.

- Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.

- Hemos asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental y municipal y en particular de aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar la propiedad objeto del presente estudio.

- No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avaluó encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.

- Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avaluó. Los datos aquí consignados fueron tomados de documentos que nos fueron facilitado por el interesado y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.

- El presente avaluó fue practicado en la fecha de inspección con visita ocular del inmueble el día **27 de Octubre de 2011** y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos, socio-económicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado. Cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud del mismo.

El estudio realización conduce a un valor objetivo del inmueble, en el valor de la negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposible de prever tales como habilidad en los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pago pactado o demasiado interés del comprador

ARQ. JAIRO ARMANDO CELY ARIZA
M.P. A68212001-91487672
Registro Nacional de Valuadores. SIC., 02073349

34
15

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
PRESIDENCIA NACIONAL

JAIRO ARMANDO CELY ARIZA
Cédula de Ciudadanía: 91.487.762
T.P. A68212001-91487762
R.N.A. SIC # 2073349
Registro Nacional de Avaluadores
Rango: SENIOR



REGIONAL ARAUCA
LONJA INMOBILIARIA SCA

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

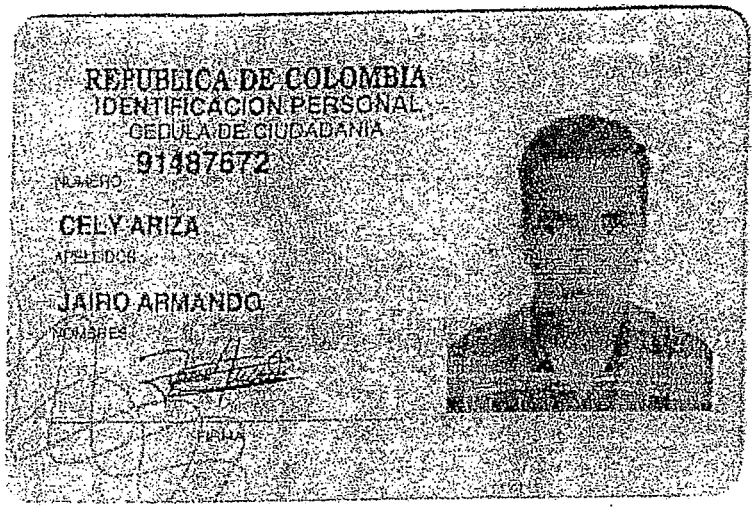


Titular
JAIRO ARMANDO
CELY ARIZA

Arquitecto

C.C.
91.487.672 de Bucaramanga

Matrícula Profesional
A68212001-91487672



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
91487672
NUMERO
CELY ARIZA
APELLIDOS
JAIRO ARMANDO
NOMBRES
FIRMA



26-MAR-1976
FECHA DE NACIMIENTO
BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.72
ESTATURA
A+
G.S. RH
M
SEXO
20-JUN-1994 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
INDICE DERECHO