REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA

Arauca, cuatro (04) de agosto del 2026

AVISO DE REMATE

HACE SABER:

RADICADO: **81-001-40-03-002-2023-00759-00**
PROCESO: **EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL**
DEMANDADO: **JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ**
DEMANDANTE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
APODERADA: **MARITZA PEREZ HUERTAS**

Que, dentro del proceso **EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL**, radicado bajo No. **81-001-40-03-002-2023-00759-00**, adelantado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** en contra de **JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ**, se fijó el día **17 DE SEPTIEMBRE DE 2026 a las 2: 30 pm**, para para llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble urbano, ubicado en la calle 5 sur No. 20-51 este, Ciudadela Comfiar manzana 3, apartamento 402, bloque 4, del municipio de Arauca, Departamento de Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria 410-82144, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca, con área construida de 48.87 M2 y área habitacional 45.07 M2, comprende de los siguientes linderos: *Al NORTE en extensión del punto 125 al punto 126 en 2.42mts con área común y del punto 116 al punto 115 con apartamento 401, al SUR: en extensión del punto 119 al punto 120 en 1.51mts con vacíos sobre zonas verdes, en extensión del punto 121 al punto 122 en 4.51mts con vacíos sobre la zona verde y en extensión del punto 123 al punto 124 en 2.91mts con vacíos sobre la zona verde, al ORIENTE: en extensión del punto 115 al punto 119 en 3.56mts con vacíos sobre la zona verde y en extensión del punto 120 al punto 121 en 3.00mts con vacíos sobre la zona verde, al OCCIDENTE: en extensión del punto 122 al punto 123 en 0.99mts con vacíos zona verde con extensión del punto 124 al punto 125 en 4.62mts con área común y en extensión del punto 126 al punto 116 en 0.95mts con área común. Este apartamento tiene una altura de 2.40mts libre de piso según escritura No. 1595 del 7 de diciembre de 2018 de la Notaria Única de Arauca.*

Identificación del inmueble: *Apartamento construido en hormigón de concreto entrada principal puerta de hierro con reja en hierro, sala comedor, piso en cerámica, paredes estucadas y pintadas, techo en teja arquitectónica, ventana en vidrio con marco en aluminio, concina, piso en cerámica, mesón en cemento enchapado en cerámica, techo en teja arquitectónica, lava plato en acero inoxidable, lavadero y alberca en cemento, tres habitaciones que consta de marco de hierro sin puerta, ventana con vidrio en marco de aluminio, techo en teja arquitectónica, paredes sin pañetar , piso en cerámica, baño y ducha, piso y paredes en cerámica, puerta en hierro, se verificó los recibos de servicios públicos agua y luz encontrándose a la fecha.*

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE: Asciende a la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL QUINIENTOS PESOS M/TE ($56.200.500,00),** la base para licitar será del 70% del valor total del avalúo señalado, inciso 3 del Art. 448 del CGP.

La licitación iniciará a las dos y treinta de la tarde (02:30 p.m.) y se cerrará transcurrido una hora, siendo postura admisible la que cubra el 70% del avalúo del bien a rematar, previa consignación del porcentaje legal que lo habilite como postor, esto es 40% del avalúo del bien.

Avalúo comercial del inmueble:	**$56.200.500**
40% para hacer postura equivale a:	**$22.480.200**
70% valor total para hacer postura:	**$39.340.350**

Quien pretenda hacer postura e intervenir en la subasta deberá consignar previamente en dinero a órdenes del Juzgado, al menos el 40% del avalúo del bien, que equivale a **$22.480.200,** y el saldo restante hasta completar el 70% que equivale a **$ 16.860.150,** saldo restante que se debe cancelar dentro de los cinco (5) días siguientes de la diligencia de remate, sumando estos dos valores el total 70% del avalúo asciende a la suma de **$39.340.350,** de conformidad con lo previsto en el art. 451 y 453 del CGP, en la **cuenta del Juzgado No. 810012041002, del Banco Agrario de Colombia S.A.**

La diligencia de remate de que trata el numeral anterior se llevará a cabo bajo los parámetros fijados en el C.G.P. y en los protocolos adoptados en el Acuerdo PCSJA24- 12185, de fecha 27 de mayo de 2024, del Consejo Superior de la Judicatura y circulares DESAJCUC20-217 de fecha 12 de noviembre de 2020, y DESAJCUC21-84 de fecha 27 de septiembre del 2021 del Consejo Seccional de la Judicatura del Norte de Santander, así como lo establecido en la ley 2213 de 2022, la cual se celebrarán en FORMA VIRTUAL a través de la plataforma **MICROSOFT TEAMS PREMIUM,** ingresando al link o enlace web:

- **SALA VIRTUAL – AUDIENCIA DE REMATE**

En la diligencia, se deberá tener en cuenta el protocolo de audiencia establecido por la Rama Judicial, el cual, puede ser consultado en el siguiente enlace

- **PROTOCOLO DE AUDIENCIAS – RAMA JUDICIAL**

El AVISO, se publicará conforme a lo previsto por el Artículo 450 del C.G.P., en un diario de amplia circulación, o un periódico el domingo o en cualquier otro medio masivo de comunicación. Igualmente será publicitado en el micrositio de la página web de la Rama Judicial designado para este despacho judicial, Sección "REMATES".

DEPOSITO PARA HACER POSTURA EN EL REMATE VIRTUAL:

Toda persona que pretenda hacer postura en el "Modulo de Subasta Judicial Virtual" deberá consignar en dinero, a órdenes del juzgado, y al correspondiente proceso judicial el porcentaje que se indique del avalúo del respectivo bien objeto de remate, en la forma y en la oportunidad señalada en los artículos 451 y 452 del Código General del Proceso.

POSTURA PARA EL REMATE VIRTUAL:

- Las ofertas serán reservadas y permanecerán bajo custodia del juez, en el buzón digital del despacho. En la celebración de la audiencia virtual será necesaria la presencia de los postores, que hubieren hecho ofertas.

- Para la postura en el remate virtual, la oferta deberá remitirse de forma digital, legible y debidamente suscrita; la clave será suministrada por el ofertante únicamente al Juez en el desarrollo de la audiencia virtual, en la forma y oportunidad prevista en el artículo 452 del Código General del Proceso.

• El juez o el encargado de realizar la audiencia virtual de remate abrirá la oferta digital y leerá las ofertas en la oportunidad con las formalidades y los requisitos señalados en el artículo 452 del Código General del Proceso.

• Solo se tendrán por presentadas en debida forma las posturas electrónicas que cumplan con los siguientes requisitos y que se allegadas dentro de las oportunidades previstas en los artículos 451 y 452.

CONTENIDO DE LA POSTURA:

Todas las posturas de remate presentadas deberán contener la siguiente información:

• Bien o bienes individualizados por los que se pretende hacer postura.

• Cuantía individualizada por cada bien al que se hace postura.

• El monto por el que se hace postura.

• La oferta deberá estar suscrita por el interesado. Si es persona natural se deberá indicar nombre completo e identificación del postor, número de teléfono y correo electrónico de este o su apoderado cuando se actué por intermedio de aquel. Si es una persona jurídica deberá informar la Razón Social de la entidad. Número de identificación Tributaria (NIT) nombre completo del representante legal, número de identificación del representante legal, número de teléfono y correo electrónico de la entidad o del apoderado judicial si se actúa a través de este.

• Copia del documento de identidad del postor si éste es persona natural, o de Certificado de Existencia y Representación si el postulante es una persona jurídica, con fecha de expedición no superior a 30 días.

• Copia del poder y documento de identidad del apoderado, con la facultad expresa cuando se pretenda licitar o solicitar adjudicación en nombre de su representado.

• Copia del comprobante de depósito judicial para hacer la postura correspondiente en los términos previstos en el artículo 451 del Código General del Proceso

• A fin salvaguardar la reserva y seguridad que debe contener la oferta digital conforme a las formalidades exigidas por el artículo 452 del Código General del Proceso, la postura electrónica y todos sus anexos, deberá constar en un único archivo PDF protegido con contraseña que le asigne el postulante. ESTE ARCHIVO DIGITAL DEBERA DENOMINARSE "OFERTA"

• La oferta digital deberá remitirse única y exclusivamente, al correo designado por el despacho.

Actúa como secuestre el señor **JOLMAN HAROLD BERMUDEZ FLOREZ**, quien se puede ubicar en la carrera 36B No. 15ª -67 Barrio El Bosque del Municipio de Arauca, correo electrónico **haroldbrimos@gmail.com**, celular 315 216 0609.

Como la diligencia de remate debe realizarse manera virtual conforme lo establece las circulares PCSJC21-26 del 17 de noviembre de 2021, DESAJCUC20-217 del 12 de noviembre de 2020 y DESAJCUC22-7 del 10/02/2022 expedidas por el Consejo Seccional de la Judicatura de Cúcuta – Norte de Santander, al igual que el ACUERDO PCSJA24-12185 del Consejo Superior de la Judicatura, las personas interesadas en la subasta deben tener presente el contenido de las circulares acá mencionadas.

YURGEN ELIUT MELÉNDEZ ROJAS
Secretario

Firmado Por:

Yurgen Eliut Meléndez Rojas
Secretario
Juzgado Municipal
Civil 002
Arauca - Arauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **144a57ff60e8fd03a701e5f84df2e3c94b366ee8e3ff2451ae45dabae9ff171b**
Documento generado en 04/08/2026 10:09:55 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

Outlook

RE: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No 2023 - 00759 Entrega de AVALUO COMERCIAL_Solicitud de Traslado

Desde Juzgado 02 Civil Municipal - Arauca - Arauca <j02cmpalarauca@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Fecha Lun 28/10/2024 4:00 PM
Para Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>

Cordial saludo.

Confirmo el recibido de la información.

Atentamente,

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional
de la Judicatura de
Norte de Santander y Arauca

ELIUT MELENDEZ
Escribiente
Juzgado Segundo Civil Municipal de Arauca
Palacio de Justicia Antiguo
Calle 19 No. 21-31 Tercer Piso Arauca (Arauca)

De: Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>
Enviado: lunes, 28 de octubre de 2024 10:10 a. m.
Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Arauca - Arauca <j02cmpalarauca@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Recreacion Comfiar <recreacionarauca@comfiar.com.co>
Asunto: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No 2023 - 00759 Entrega de AVALUO COMERCIAL_Solicitud de Traslado

Buen día Dra. **LEIDA P.**
Juez

Anexo Sra. JUEZ el memorial solicitando por favor el traslado del avaluo, anexo el avaluo comercial realizado por empresa registrada en la Lonja Inmobiliaria y, los documentos propios para hacer el avaluo.

BANCO DAVIVIENDA S.A. vs. JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ.

Sin otro particular.

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada parte actora

Doctora
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA
E. S. D.

Proceso	:	Ejecutivo con garantía real No 2023 - 00759 - **00**
Demandante:		**BANCO DAVIVIENDA S.A.**
Demandado		**JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ.**
Asunto	:	Solicitud de traslado de **AVALUO.**

MARITZA PÉREZ HUERTAS, Apoderada Judicial del actor en el proceso de la referencia, y atendiendo el estado actual del proceso, y siguiendo las instrucciones puntuales de mi mandante, solicito se proceda por parte del despacho a ORDENAR el tramite del avaluó judicial del predio embargado y legalmente secuestrado. Art. 444 No 4º del C.G.P.

- *Se radico en el correo del juzgado desde el 11.09.2024, el avaluó catastral año 2024 expedido por el IGAC.*
- *Se anexa en archivo separado el avalúo comercial establecido en la suma de la de $* ***52.200.500.00****.*

PETICION:

En ese orden de ideas si es de recibo de la señora Juez, se sirva dar trámite a mi petición de CORRER TRASLADO de este avaluó toda vez que cumple con lo ordenado por el CGP.

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 la J.

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada
Universidad Libre

Arauca, Agosto 30 de 2024.

Arquitecta.
MARIA JACQUELINE PARRA MORENO
Perito avaluadora.
Ciudad.-

REF: Asunto: Solicitud avalúo Comercial.
Proceso: Banco Davivienda S. A vs John Fredy Giraldo Ortiz C. C 17.589.346
Radicado No. 2022 – 00759 Juzg. 2° civil municipal de Arauca.
Inmueble: 410-82144: Calle 5 Sur No. 20-51 Este Ciudadela Comfiar apto 402.

Por medio de la presente me permito solicitar sus servicios profesionales para realizar el avalúo del predio del cliente de la referencia.

Para ello indico que aporto anexa a esta solicitud, los siguientes documentos:

1.- Copia de la escritura de Hipoteca No. 1.595 del 07.12.2018.
2.- Copia del certificado de tradición y libertad No. 410 – 82144.
3.- Copia de la diligencia de embargo y secuestro.

Sin otro particular,

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada

Recibí Katherine Osorio
02/09/2024.
10:14 A.M

CARRERA 20 No. 18 - 32 OFICINA 105 EDIFICIO APAMATE CEL. 3202805265
perezmaritza43@yahoo.es

Powered by CamScanner

M0126000100010570650600021506 3
ESCRITURA 1
05706506000215063

6865

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

NOTARIA UNICA
DEL CIRCULO DE ARAUCA

Primera COPIA DE LA ESCRITURA No. 1595.

DE: Diciembre 07 DEL 2018.

NATURALEZA DEL ACTO: Constitución Hipoteca (VIP)

OTORGADO POR: John Fredy Giraldo Ortiz

A FAVOR DE: Banco Davivienda S.A.

ARAUCA, 14 DIC 2018 DEL

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA
NOTARIO

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

Powered by CamScanner

República de Colombia

Aa055289056

DATA FILE S.A.
13234556

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (1.595) .....
MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO. .....
FECHA: DICIEMBRE 07 DE 2018. .....
.....

CLASE DE ACTOS: ----------
CÓDIGO 0125. COMPRAVENTA DE VIVIENDA INTERÉS PRIORITARIO (VIP) ----
CÓDIGO 0362. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" $0.00. ----------
CÓDIGO 0369. DERECHO DE PREFERENCIA "ART 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" $0.00. ----------
CÓDIGO 0315. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE $00,oo.----------
CÓDIGO 0304. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR $0.00 ----------
OTORGANTES: ----------
VENDEDORA: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA –COMFIAR NIT 800.219.488-4. REPRESENTADA POR EHIANA GALEANO REYES.----------
EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) E HIPOTECANTE(S): JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ C.C. #17.589.346 ----------
ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7. REPRESENTADA POR MARIA ALEJANDRA RODIL QUINTERO. ----------
INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: APARTAMENTO NUMERO 402 MANZANA 3 BLOQUE 4 UBICADO EN LA CALLE 5 SUR #20-51 ESTE CIUDADELA COMFIAR DE LA CIUDAD DE ARAUCA (DEPARTAMENTO DE ARAUCA).----------
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA. ----------
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 410-82144.----------
CEDULA CATASTRAL (EN MAYOR EXTENSIÓN) #: 000100090219000.----------
VALOR COMPRAVENTA: $54.686.940.----------
VALOR HIPOTECA: $33.593.406.----------
En la ciudad de Arauca, Departamento de Arauca, República de Colombia, a los SIETE (07) ..... días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL DIECIOCHO

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

Powered by CamScanner

Sala-Comedor, habitación principal, habitación No 1, Habitación No 2, baño, cocina, Área de Ropa y corredor; comprende los siguientes linderos: Al Norte: En extensión del punto 125 al punto 126 en 2.42 mts, con área común y del punto 116 al punto 115 con apartamento 401 Al Sur: En extensión del punto 119 al punto 120 en 1.51 mts con vacío sobre zona verde; en extensión del punto 121 al punto 122 en 4.51 mts con vacío sobre zona verde y en extensión del punto 123 al punto 124 en 2.91 mts con vacío sobre zona verde. Al Oriente: En extensión del punto 115 al punto 119 en 3.56 mts con vacío sobre zona verde y en extensión del punto 120 al punto 121 en 3.00 mts con vacío sobre zona verde. Al Occidente: En extensión del punto 122 al punto 123 en 0.99 mts con vacío zona verde con extensión del punto 124 al punto 125 en 4.62 mts con área común y en extensión del punto 126 al punto 116 en 0.95 mts con área común– Este apartamento tiene una altura de 2.40 mts libre de piso.....

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #410-82144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca y la CEDULA CATASTRAL (En mayor extensión) #000100090219000.- COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 6.264%.----------

LINDEROS GENERALES DE LA CIUDADELA COMFIAR - El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, hace parte de la CIUDADELA COMFIAR, ubicado en un lote de terreno de mayor extensión, del perímetro urbano del Municipio de Arauca, MATA DE VENADO denominado LOTE 1, con ficha catastral No. 000100090219000, y matrícula inmobiliaria número 410–77058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca, con una cabida superficiaria aproximada de NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (9.665.00M2), cuyos linderos generales son los siguientes: POR EL NORTE: con LUIS ALEJANDRO PERDOMO RODRÍGUEZ, en extensión de setenta y ocho (78) metros con treinta y dos (32) centímetros; POR EL SUR: con JOLVER ALEXANDER SERRANO RUEDA, en extensión de setenta y siete (77) metros con veintisiete (27) centímetros; POR EL ORIENTE: con VÍA DE ACCESO, en extensión de ciento treinta (130) metros; y POR EL OCCIDENTE: con LUIS

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y demás documentos del archivo notarial

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

Powered by CamScanner

(2018), ante mí, ORLANDO CASTELLANOS POVEDA, Notario Único del Círculo de Arauca, comparecieron, EHIANA GALEANO REYES, quien presente dijo ser mujer, mayor de edad, vecina de la ciudad de Arauca, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 68.290.083 expedida en Arauca, quien actúa en su calidad de Representante Legal en calidad de Directora Administrativa, de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA – COMFIAR, designación aprobada mediante Resolución #0104 del 7 de marzo de 2006, y acta de posesión #229 del 10 de marzo de 2006, entidad privada sin ánimo de lucro, organizada como Corporación que cumple funciones de seguridad social, con domicilio en la ciudad de Arauca, con Nit No. 800.219.488-4, con personería jurídica conferida mediante RESOLUCION número 950 del 2 de diciembre de 1993 por la Superintendencia del Subsidio Familiar, documentos los cuales adjunta para su protocolización e inserción en copias que de las mismas se expidan, que para los efectos de la presente escritura se denominará LA VENDEDORA, por una parte y por otra JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ, quien presente dijo ser varón, mayor de edad, vecino(a) de la ciudad de Arauca, de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 17.589.346 expedida en Arauca quien dijo ser soltero(a) con unión marital de hecho vigente por más de dos (2) años y quien(es) en adelante para efectos de la presente escritura se denominará(n) (EL) (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES), y manifestó(aron) según minuta MEDIO CORREO ELECTRÓNICO, que ha(n) convenido en celebrar el contrato de compraventa contenido en las cláusulas: -------

PRIMERA: OBJETO.- LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y éste(a)(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejercita sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO NUMERO 402 MANZANA 3 BLOQUE 4 UBICADO EN LA CALLE 5 SUR #20-51 ESTE CIUDADELA COMFIAR DE LA CIUDAD DE ARAUCA (DEPARTAMENTO DE ARAUCA). El inmueble posee las siguientes áreas y linderos: un área total construida de 48,87 M2, Área Habitacional de 45.07 M2 y consta con lo siguiente:

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

Powered by CamScanner

ALEJANDRO PERDOMO RODRÍGUEZ, en extensión de ciento dieciséis (116) metros con setenta y cuatro (74) centímetros y por escritura de división material N° 1620 del 19 de septiembre del 2017, El lote de terreno de menor extensión sobre el cual se construyó EL BLOQUE 4 MANZANA 3, cuenta con una cabida superficiaria 233.21 M2 -, Matricula inmobiliaria No 410-82019 comprendido dentro de los siguientes linderos especiales Al NORTE: En extensión de 1.50+4.51+2.91+2.91+4.51+1.50 metros con zona verde y en 2.60 con alameda de acceso; AL SUR: En extensión de 1.50+4.51+2.91+2.91+4.51+1.50 metros con zona verde y 2.60 metros con alameda de acceso; AL ORIENTE: En extensión de 2.99+2.99+0.99+0.99 metros con zona verde; en extensión de 7.12 metros con Bloque 5; AL OCCIDENTE: En extensión de 2.99+7.12+2.99+0.99+0.99 metros con zona verde.....

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el derecho de dominio y posesión del inmueble se transfiere como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos, servidumbres que legalmente y naturalmente le correspondan y las dependencias que accedan a los mismos.- .....

PARAGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CIUDADELA COMFIAR-MANZANA 3 BLOQUE 4- PROPIEDAD HORIZONTAL: El Inmueble objeto de venta se encuentra sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos de la escritura pública número 1940 de fecha 23 de noviembre de 2017, otorgada en la Notaria Única de Arauca, debidamente registrada al FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 410-82144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca.-

PARAGRAFO TERCERO: La transferencia del inmueble aquí descrito e identificado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y uso exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino adicionalmente el derecho de copropiedad que para ellos señaló el miso reglamento sobre los bienes comunes, descritos e identificados en el régimen de propiedad horizontal. - .....

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

Powered by CamScanner

República de Colombia

Aa055289058

PARAGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) expresamente declara(n) conocer y aceptar que en desarrollo de la presente venta solo adquiere (n) el derecho a que se le(s) transfiera por parte de LA VENDEDORA el derecho de dominio y la posesión del apartamento que se establece en este acto, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal, al que está sometido el inmueble. - .....

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que: El inmueble objeto de venta se encuentra sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. - PARÁGRAFO SÉXTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que deben abstenerse de intervenir, directa o indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO. –.....

SEGUNDA: TRADICIÓN: Que el inmueble objeto de venta lo adquirió LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA COMFIAR, en mayor extensión así: a) En los términos de la escritura pública número 938 de 3 de julio de 2015 de la Notaria Única del Circulo de Arauca debidamente registrada bajo el Folio de Matricula inmobiliaria número 410-77058 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Arauca. b) Posteriormente efectuó división material en los términos de la escritura pública número 1.620 del 19 de septiembre de 2017 de la Notaria Única de Arauca, surgiendo así entre otros el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 410-82019, el cual fue posteriormente sometido a Régimen de Propiedad Horizontal en los términos en los términos de la escritura pública número 1940 de fecha 23 de noviembre de 2017, otorgada en la Notaria Única de Arauca, correspondiéndole al inmueble objeto de venta la MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 410-82144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca. .....

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Powered by CamScanner

TERCERA: El precio de esta compraventa es la cantidad de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($54.686.940), que EL (LA,LAS,LOS) COMPRADOR (A,ES). Pagará(n) a LA SOCIEDAD VENDEDORA así: 1) La suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($5.468.694) que LA SOCIEDAD VENDEDORA, manifiesta haber recibido a entera satisfacción de manos de EL(LA,LAS,LOS) COMPRADOR(A,ES); 2) La suma de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($15.624.840), provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA –COMFIAR, al comprador mediante Acta Número 082 del 05 de JUNIO de 2018, Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio número 1077 del 26 de mayo de 2015, la cual se presenta para su protocolización e inserción en copias que de este instrumento se expidan, al hogar conformado por JEFE DE HOGAR JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ, identificado con cédula de ciudadanía número 17.589.346, COMPAÑERA PERMANENTE LEDY ASTRID CASTRO PORRAS identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1.098.635.510 y por HIJO JEFFRY SLADER GIRALDO PERDOMO; Para tal efecto, EL(LA,LOS) COMPRADOR(ES) AUTORIZA(N) expresamente a la ENTIDAD VENDEDORA a reclamar el valor del subsidio previa la presentación de esta escritura debidamente registrada y; 3) El saldo o sea la suma de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS M/CTE. ($33.593.406), lo paga EL COMPRADOR con el producto de un crédito, que con garantía hipotecaria le concederá el BANCO DAVIVIENDA S.A., y de que adelante se trata. En consecuencia, EL(LA,LAS,LOS) COMPRADOR(A,ES) pagará(n) a dicho Banco el valor de este saldo en los términos que se estipulan en el contrato de hipoteca de que da cuenta este instrumento.– .....

PARÁGRAFO PRIMERO. Por su parte la sociedad vendedora y EL(LA,LAS,LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) satisfactoriamente recibido el precio de la venta y

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

Powered by CamScanner

Aa055289059 Ca296514381

por consiguiente, renuncia(n) a la condición resolutoria que se pueda derivar de la forma de pago estipulada y de la no entrega del inmueble y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble, quedando como única alternativa para las partes, exigir el cumplimento de las obligaciones que a cada una les corresponde. - .....

PARÁGRAFO PRIMERO: ORIGEN DE FONDOS.- EL(LA,LAS,LOS) COMPRADOR (A,ES), Declara(n) que el origen de los recursos con los que está(n) adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, proviene de actividades lícitas y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos, sancionados por la Ley Penal Colombiana.....

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA VENDEDORA garantiza a EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) que la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA COMFIAR, no ha enajenado a ninguna persona el inmueble en venta por medio de esta escritura, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública y tranquila del predio y declara que en su calidad de VENDEDORA, hará su entrega real y material del inmueble, libre de cualquier tipo de limitación y/o afectación, inscripción de demanda civil, hipoteca, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, embargo, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, distintas de las derivadas de las leyes que regulan la propiedad horizontal y del reglamento de propiedad horizontal al que se encuentra sometido la CIUDADELA COMFIAR MANZANA 3 BLOQUE 4-PROPIEDAD HORIZONTAL- En todo caso se obliga a salir al saneamiento en los casos previstos en la ley incluidos los vicios por evicción o redhibitorios. --------

QUINTA: CONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS Y PAGO DE DERECHOS: LA VENDEDORA entregará instalados y en funcionamiento los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, cancelados el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a las exigencias de las Entidades Competentes. ----------

SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble y de las áreas comunes esenciales de la copropiedad, se efectuará directamente por LA VENDEDORA a (EL) (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) al día siguiente de la fecha de

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

Powered by CamScanner

firma de la presente escritura pública; siempre y cuando haya sido cancelado el total del valor pactado en el presente acto. En el evento en el cual el pago final se encuentre sujeto al desembolso del subsidio y del crédito hipotecario aprobado por el BANCO DAVIVIENDA, la entrega del inmueble se realizará al octavo (8º) día hábil siguiente a la fecha en la cual se haga efectivo el desembolso en la cuenta de LA VENDEDORA. - PARÁGRAFO PRIMERO: Si EL (LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha indicada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio o que impidan la habitabilidad del inmueble] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) en las oficinas de LA VENDEDORA.....

SEPTIMA: GASTOS: Los gastos notariales de esta escritura, así como los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria objeto de esta venta o cualquier otra figura en que requieran los bancos o compañías de financiamiento serán a cargo del comprador, todo de conformidad con la ley vigente. ----------

OCTAVA: AUTORIZACIÓN: EL(LA,LAS,LOS) COMPRADOR(A,ES). Autoriza(n) a la VENDEDORA en su condición de suministrador de la solución de vivienda objeto de la presente venta para que le sea entregado por la entidad otorgante el valor del SUBSIDIO, previo cumplimiento de la legislación vigente. El subsidio se aplicará al precio de venta conforme a lo manifestado en este instrumento. ----------

NOVENA: Manifiesta la vendedora que los servicios públicos del bien inmueble que transfiere se encuentran a paz y salvo hasta la fecha. ----------

DECIMA: Con la suscripción del presente contrato EL(LA,LAS,LOS) COMPRADOR (A,ES) y LA SOCIEDAD VENDEDORA declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrita entre las

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

Powered by CamScanner

partes, al cual se da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. –.....

DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: LA VENDEDORA se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, salvo en lo que se refiere a la imposición eventual de algún impuesto, tasa o contribución (ejemplo valorización, gravamen de plusvalía, etc.) que se causasen, cobrasen o liquidasen por parte del Municipio, hasta la fecha en que se firme la escritura, después de suscrito este documento, serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture, liquidase o cobrase, y deberán ser cancelados antes de la firma de la correspondiente escritura pública. ----------

DECIMA SEGUNDA: LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: LA VENDEDORA hará entrega del inmueble objeto de esta venta, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de la entrega del inmueble; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA VENDEDORA de conformidad con lo dispuesto en la ley 1480 de 2011 y el decreto 735 de 2013. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega las cuotas de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por LA VENDEDORA o por el ADMINISTRADOR PROVISIONAL, Si EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no concurren o se niegan a recibir el(los) inmueble(s) sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio o que impidan la habitabilidad del inmueble] serán de su cuenta el pago de todos los gastos correspondientes a administración, servicios públicos, impuestos tasas y contribuciones a partir de la fecha de entrega presunta.

PARAGRAFO: Si efectuada la entrega del inmueble EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), este (estos) efectúa(n) cualquier modificación(es) al(los) bien(es) objeto de

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas certificados y documentos del archivo notarial

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

esta venta o realiza un uso no autorizado de esta escritura o realizan un uso no autorizado contrario a las indicaciones del fabricante o instalador o a las recomendaciones del Manual del Propietario que será entregado por LA VENDEDORA al momento de la entrega de los mismos; LA VENDEDORA no responderá por los daños estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que por razón de dichas modificaciones y/o usos se causen en el(los) inmueble(s); situaciones que EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES) declaran expresamente conocer y aceptar. .....

DECIMA TERCERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PROCEDER A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.- LA VENDEDORA se encuentra autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato de compraventa por la Secretaría de Planeación Municipal de Arauca, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida, el día 5 de diciembre de 2017 en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 71 de la ley 962 de 2005. ----------

DECIMA CUARTA. DECLARACION DE CONFORMIDAD. EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) expresamente haber identificado íntegramente el inmueble objeto de la presente venta, sus características y las de las zonas comunes, condiciones y calidades, los derechos que adquiere y obligaciones que contrae con la venta, declarando su completa satisfacción al respecto. Todo de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. ----------

EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER INDAGADO A LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA VENDEDORA DE SI EL INMUEBLE ESTA O NO AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1.996, REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 2.003, QUIEN, BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO, MANIFESTO QUE POR SER PERSONA JURIDICA NO LO ESTA. .....

EL SUSCRITO NOTARIO PROCEDIÓ A PREGUNTAR A LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD ENAJENANTE SI EL PREDIO TRANSFERIDO, SE ENCUENTRA O NO, PROTEGIDO CON MEDIDAS DE PROTECCION

Powered by CamScanner

PATRIMONIAL INDIVIDUAL A LA POBLACIÓN DESPLAZADA. A CONTINUACION LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD ENAJENANTE A SABIENDAS DE LAS IMPLICACIONES LEGALES QUE ACARREA JURAR EN FALSO, EXPRESA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL BIEN RAÍZ ENAJENADO, NO LO ESTA. .....

MANIFIESTA LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD VENDEDORA BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NO PRESENTA LA SOLICITUD DE PAZ Y SALVO DIRIGIDA AL ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD, POR NO EXISTIR ADMINISTRACION EN LA CIUDADELA COMFIAR MANZANA 3 BLOQUE 4- PROPIEDAD HORIZONTAL- UBICADO EN LA CIUDAD DE ARAUCA (DEPARTAMENTO DE ARAUCA). EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER SOLICITADO A LA VENDEDORA EL PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES, CONFORME LO ESTABLECE LA LEY 675 DE 2.001.- ANTE LA FALTA DE ESTE ADVIERTE AL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) DE LA SOLIDARIDAD CON RELACION A LA OBLIGACION DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE EXPENSAS COMUNES. ----------

Presente(s) nuevamente EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), de las condiciones civiles antes señaladas, quien(es) manifestó(aron): a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que acepta(n) la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble. c) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo en todas sus partes. d) Que para todos los efectos a que haya lugar declara(n) su expresa aceptación a lo pactado en la cláusula TERCERA del presente contrato de compraventa. e) Que autoriza(n) al BANCO DAVIVIENDA S.A., para que el saldo correspondiente al crédito que le(s) ha sido otorgado sea girado a favor de LA VENDEDORA. f) Que con el otorgamiento de este instrumento. LA VENDEDORA da cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho (s) en el

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

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Powered by CamScanner

sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. g) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato. h) Que conoce(n) y acepta(n) que el bien inmueble está a paz y salvo hasta la fecha por concepto de servicios públicos. i) MANIFESTACIONES SOBRE EL ART.34 C.N., LEY 190 DE 1.995, LEY 333 DE 1.996 Y LEY 365 DE 1.997. Que de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara(n) que los recursos entregados y que se entregarán para el pago del inmueble objeto de venta provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollamos lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia. Dicha declaración de fuente de fondos a la entidad financiera BANCO se realiza con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la Circular externa 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, el Decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sector Financiero. j) Que pagará(n) al BANCO DAVIVIENDA S.A. la suma estipulada en la cláusula TERCERA, relacionada con el precio de la venta en los términos que se estipulan en el contrato de hipoteca de que da cuenta este instrumento. k) Que autoriza(n) expresamente a la sociedad vendedora en su condición de suministrador de la solución de vivienda objeto de la presente venta, para que le sea entregado, el valor del subsidio previa presentación de la escritura debidamente registrada. El subsidio se aplicará al precio de venta conforme a lo manifestado en esta escritura. .....

l) CONSTANCIA DE INDAGACION NOTARIAL Y MANIFESTACIÓN SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. El suscrito Notario hace constar que ha indagado a EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho con ~~sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, y si posee(n) otro bien~~ inmueble afectado a vivienda familiar, indagación que hace a efectos de cumplir con

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

Powered by CamScanner

Aa055289062

lo dispuesto en el artículo sexto (6º) de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003. EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES), manifiesta(n), bajo la gravedad del juramento, y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso, que tal como ya lo expresara(n) en esta escritura pública, su estado civil actual es, de soltero(a) con unión marital de hecho vigente por más de dos (2) años, con el(la) señor(a) LEDY ASTRID CASTRO PORRAS, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número 1.098.635.510, expedida en Bucaramanga y que no posee(n) ningún otro bien con esta destinación y afectación. En consecuencia, EL SUSCRITO NOTARIO, con sujeción a lo dispuesto en la normatividad mencionada, DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE LA CONSTITUCIÓN DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, del inmueble objeto de la presente negociación, por ministerio de la ley.----------

m) MANIFESTACIONES SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. Compareció(eron) nuevamente: EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la ley 9a de 1.989, modificado por el artículo 38 de la ley 3a de 1.991, Ley 70 de 1.931, Ley 91 de 1.936 y demás normas concordantes, constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito por su ubicación cabida y linderos en la cláusula PRIMERA del contrato de compraventa a favor de: JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ, jefe de hogar, identificado con la cedula de ciudadanía número 17.589.346 expedida en Arauca y de su compañera permanente LEDY ASTRID CASTRO PORRAS, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número 1.098.635.510, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) JEFFRY SLADER GIRALDO PERDOMO y de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas, reconociendo desde ya que la única persona que pueda perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el patrimonio de familia es BANCO DAVIVIENDA S.A., entidad que financia la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato, quien legalmente represente sus derechos o a la persona a quien éste le transfiera

Powered by CamScanner

o ceda a cualquier titulo el crédito y las garantías que lo amparan. .....
n) RESTITUCION DEL SUBSIDIO. Que declara(n) tener conocimiento de las sanciones previstas en el artículo 30 de la Ley 3ª. de 1991, el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 y artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, en cuanto a la obligación de restituir el subsidio de vivienda cuando transfiera cualquier derecho real de la solución de vivienda, en el caso en que la vivienda sea objeto de remate o deje de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento, o cuando la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA – COMFIAR, compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con certificación de la autoridad competente. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente. De igual forma manifiesta saber que la persona que presente documentos o información falsa con el objeto de que le sea asignado el subsidio de vivienda, quedará inhabilitado por diez (10) años para volver a solicitarlo y será investigado por el delito de Fraude en subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000. ñ) DERECHO DE PREFERENCIA. Una vez vencido el plazo de diez (10) años, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso que concurran varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el

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

Powered by CamScanner

Aa055289063

Gobierno Nacional. Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda. - .....

PARÁGRAFO: REMATE JUDICIAL.- En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "...luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el presente parágrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución". o) BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO. El (la,los) comprador(es) declara(n) que es(son) beneficiario(s) del subsidio de vivienda asignado al hogar del cual forma(n) parte las siguientes personas: JEFE DE HOGAR JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ C.C. 17.589.346, COMPAÑERA PERMANENTE LEDY ASTRID CASTRO PORRAS C.C. 1.098.635.510 y, JEFFRY SLADER GIRALDO PERDOMO, HIJO. .....

----------HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. ----------

Compareció nuevamente el(la) señor(a), JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ, quien presente dijo ser varón, mayor de edad, vecino(a) de la ciudad de Arauca, de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 17.589.346 expedida en Arauca quien dijo ser soltero(a) con unión marital de hecho vigente por más de dos (2) años, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s) y manifestó(aron):----------

PRIMERO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., establecimiento de crédito con domicilio en Arauca, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará EL

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

Powered by CamScanner

ACREEDOR, sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO NUMERO 402 MANZANA 3 BLOQUE 4 UBICADO EN LA CALLE 5 SUR #20-51 ESTE CIUDADELA COMFIAR DE LA CIUDAD DE ARAUCA (DEPARTAMENTO DE ARAUCA), cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula PRIMERA del contrato de compraventa contenido en este instrumento, y que antecede al presente contrato de hipoteca. --- El inmueble objeto de la presente HIPOTECA tiene asignado el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #410-82144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca y la CEDULA CATASTRAL (En mayor extensión) #000100090219000.- COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 6.264%.----------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. - .....

PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CIUDADELA COMFIAR MANZANA 3 BLOQUE 4 -PROPIEDAD HORIZONTAL: El Inmueble objeto de hipoteca se encuentra sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos de la escritura pública número 1940 de fecha 23 de noviembre de 2017, otorgada en la Notaria Única de Arauca, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria antes indicado. ---

SEGUNDO: Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.----------

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue (ron) adquirido(s) por el(la)(los) deudor(a)(es) hipotecante(s) por compra hecha a CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA – COMFIAR. NIT 800.219.488-4., Mediante esta misma escritura tal como consta en la primera parte de este instrumento. .....

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS

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

Powered by CamScanner

NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS M/CTE. ($33.593.406), así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREEDOR no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, y los ajustes por variación de la UVR cuando el crédito este denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR o que los negociare, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. .....

QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor

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

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Aa055289064

Powered by CamScanner

que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. - Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica (n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.--- SEXTO: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre (s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo (s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad, salvo de las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido la CIUDADELA COMFIAR MANZANA 3 BLOQUE 4- PROPIEDAD HORIZONTAL-. En todo caso El (Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s)

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

Powered by CamScanner

desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a EL ACREEDOR para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. .....

SÉPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio, terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. - Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por EL ACREEDOR obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). - Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior EL ACREEDOR está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del EL ACREEDOR. .....

OCTAVO: Que El Hipotecante autoriza a EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos

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

Aa055289065 Ca296514375

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Powered by CamScanner

títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de EL ACREEDOR derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a El(Los) Hipotecante(s). b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de EL ACREEDOR. c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes , situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. f. Cuando el (los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s), hipotecado(s), sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de EL ACREEDOR. g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de EL ACREEDOR no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. h. Cuando El (Los) Hipotecante(s) no den al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de

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

Powered by CamScanner

Aa055289066 Ca296514374

hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. k. Cuando incumpla (mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la (s) hipoteca(s), si es del caso. l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR. n Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El (Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente. o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca. ..... NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s)

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

Powered by CamScanner

cualquier obligación pendiente pago. ----------

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. ----------

DECIMOPRIMERO: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que EL ACREEDOR realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s). .....

DECIMOSEGUNDO: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a EL ACREEDOR la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. Elaborada la minuta de cancelación del gravamen hipotecario en mayor extensión por parte de EL ACREEDOR, será entregada a EL (LOS) HIPOTECANTE (S) con el objeto de que tramite(n) el otorgamiento de la escritura correspondiente, siendo entendido que los gastos que ocasione serán de cargo de la VENDEDORA a menos que se haya convenido cosa distinta entre este y EL (LOS) HIPOTECANTE (S). .....

DECIMOTERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la

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

Powered by CamScanner

presente hipoteca EL ACREEDOR estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante (s) reconoce(n) expresamente el derecho del ACREEDOR para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. .....

DECIMOCUARTO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. ----------

DECIMOQUINTO: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. ----------

COMPARECENCIA DEUDORA SOLIDARIA: ----------

Presente nuevamente la señora EHIANA GALEANO REYES, Representante Legal de la entidad vendedora, en calidad de Directora Administrativa, de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA – COMFIAR de las condiciones civiles anotadas, manifiesta: - .....

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

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Powered by CamScanner

PRIMERO Que se constituye en deudor solidario por la obligación contenida en el pagaré respectivo, por el cual se incorpora el crédito concedido por DAVIVIENDA a EL (LOS) HIPOTECANTE(S) para la compra del inmueble que mediante esta misma escritura se hipoteca y en consecuencia avala dicho pagaré y acepta los términos y condiciones aplicables a dicho crédito contenido en las declaraciones del (de los) HIPOTECANTE(S) que hacen parte de la presente escritura pública. - SEGUNDO. Que también responderá solidariamente por la obligación de presentar esta escritura debidamente inscrita con el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria ampliado a DAVIVIENDA en el término de 90 días contados a partir de la firma de este instrumento. - .....

TERCERO. Que la solidaridad aquí contenida y el aval antes mencionado solo cesará cuando se cumpla con la obligación citada en la cláusula anterior. ----------

MANIFIESTA(N) EL (LA)(LOS) DEUDOR(A)(ES) HIPOTECANTE(S) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL BIEN INMUEBLE QUE HIPOTECA(N) SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 DE 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. ----------

En este acto comparece LEDY ASTRID CASTRO PORRAS, quien presente dijo ser mujer, mayor de edad, vecino(a) de la ciudad de Arauca, de nacionalidad colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.098.635.510 expedida en Bucaramanga quien dijo ser soltero(a) con unión marital de hecho vigente por más de dos (2) años, en su condición de COMPAÑERO(A) PERMANENTE del HIPOTECANTE, y manifestó que acepta la constitución de la HIPOTECA que se hace sobre el inmueble afectado a vivienda familiar, para constancia de lo cual firma esta escritura junto con EL HIPOTECANTE.----------

Presente la doctora MARIA ALEJANDRA RODIL QUINTERO, mujer, mayor de edad, vecina de Arauca, de nacionalidad colombiana, identificada con cédula de ciudadanía Número 53.124.686 expedida en Bogotá D.C., quien manifestó: PRIMERO. Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de representante legal del BANCO DAVIVIENDA, NIT. 860.034.313-7, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en

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

Powered by CamScanner

República de Colombia

Aa055289068

Bogotá D.C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura pública número tres mil ochocientos noventa (3890) del veinticinco (25) de Julio de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, en su calidad de Directora de la Oficina Arauca, según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Arauca, documento que presenta para su protocolización con el presente instrumento, y dijo: .....

SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada ACEPTA para EL ACREEDOR, BANCO DAVIVIENDA S.A. la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción, advirtiendo que la circunstancia de aceptar el Banco este gravamen no lo compromete para hacerle préstamos de ninguna naturaleza y cuantía a El(Los) Hipotecante(s). ----------

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR.- Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, los números de sus documentos de identidad y sus estados civiles. Declaran además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. .....

EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER INFORMADO A LOS OTORGANTES QUE LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA, DEBERÁN INSCRIBIRSE DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGA-MIENTO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARAUCA.----------

A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTEN-CIA QUE DEBEN PRESEN-TAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARAUCA, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (02) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL

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

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Aa055289068

Ca290514372

OTORG

Powered by CamScanner

OTORGAMIENTO DE ESTE INS-TRUMEN-TO CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO. ----------

Se protocolizan con el presente instrumento público los siguientes documentos: .....

1) Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los otorgantes----------

2) PAZ Y SALVO MUNICIPIO DE ARAUCA Impuesto Predial Unificado No. 21913.- QUE EL PREDIO:000100090219000 (MAYOR EXTENSION)– AVALUO: 166.000 AREA: TERRENO.9.665 mts2 CONSTRUIDO: 0 Mts2 DIRECCION: LT 1 VDA MATA DE VENADO PROPIETARIO: COMFIAR-CAJA-DE-COMPENSCION-FAMIL C.C. o Nit: 008002194884 EXPEDIDO EN ARAUCA: febrero 27, 2018 para VARIOS.- Este predio se encuentra a Paz y Salvo para la vigencia 2018.-- El Municipio de Arauca no ha establecido el cobro por concepto de valorización, por lo tanto el contribuyente no paga este tributo. VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2018 TESORERA MUNICIPAL. HAY FIRMA ILEGIBLE, documento que se encuentra protocolizado en escritura pública 348 del 23 de marzo de 2018 otorgada en esta Notaría Única de Arauca. .....

Se anexa copia autenticada del oficio radicado el 18 de octubre de 2018 ante el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI de Arauca, solicitando la individualización catastral del predio de mayor extensión, para su protocolización e inserción en copias que de este instrumento se expidan. ----------

3) Copia autenticada de la certificación expedida por la Secretaría de Hacienda del Departamento de Arauca sobre el NO cobro de la contribución por Valorización Departamental. ----------

4) Copia autenticada de la RESOLUCION número 950 del 2 de diciembre de 1993 de la Personería Jurídica de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA –COMFIAR expedida por la Superintendencia del Subsidio Familiar. -------

5) Copia autenticada de la Resolución número 0104 del 7 de marzo de 2006 de designación de EHIANA GALEANO REYES como representante legal de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA–COMFIAR– emanada de la Superintendencia de Subsidio Familiar. ----------

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

Powered by CamScanner

6) Copia autenticada del acta de posesión de EHIANA GALEANO REYES número 229 de fecha 10 de marzo de 2006. ----------

7) Copia autenticada del Certificado de existencia y representación legal del Banco DAVIVIENDA expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia. ----------

8) Copia autenticada del certificado de existencia y representación legal del BANCO DAVIVIENDA S.A., de Arauca expedido por la Cámara de Comercio de Arauca. .....

9) Copia de la radicación de documentos ante la secretaria de PLANEACION DE ARAUCA (PERMISO DE ENAJENACION). ----------

10) Carta de aprobación del crédito aprobado a EL (LA) (LOS) HIPOTECANTES (ES) expedido por el BANCO DAVIVIENDA S.A. ----------

11) Carta de asignación del subsidio familiar otorgado por LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA COMFIAR. Leído el pre-sente instrumento por los otorgantes y ente-rados de su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca en el término legal, lo aprueban, aceptan y firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe. CONSTANCIA: La presente Escritura Pública se extendió y queda protocolizada en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números: Aa055289056, Aa055289057, Aa055289058, Aa055289059, Aa055289060, Aa055289061, Aa055289062, Aa055289063, Aa055289064, Aa055289065, Aa055289066, Aa055289067, Aa055289068 y Aa055289069. .....

Derechos Notariales EXCENTA Resolución 0858 del 31-01-2018. Iva del 19% $47.196.00. Superintendencia $5.850.00.Fondo Nacional de Notariado $5.850.00.. Enmendados: $47.196.00. vale.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

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

Aa055289069 Ca296514371

Powered by CamScanner

VENDEDOR: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA-COMFIAR, NIT 800.219.488-4, Representada Legalmente por EHIANA GALEANO REYES.
C.C. Nº: 68.290.083 DE ARAUCA.
DIRECCIÓN: CALLE 22 # 16-51 Barrio Córdoba-Arauca-Arauca
TELÉFONO: 8858000 EMAIL: dirección@comfiar.com.co
ACTIVIDAD ECONOMICA: SERVICIOS SOCIALES SIN ALOJAMIENTO
PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674/2016 SI___ NO_X__

COMPRADOR (A)-HIPOTECANTE: JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ
C.C. Nº: 17.589.346 expedida en Arauca
DIRECCIÓN: Carrera 41ª 18 16 Barrio 12 de octubre
TELÉFONO: 3112440589 EMAIL: Sin correo
ACTIVIDAD ECONOMICA: ASALARIADO
PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674/2016 SI___ NO_X__

ACREEDOR: BANCO DAVIVIENDA S.A" NIT.860.034.313-7, representada por MARIA ALEJANDRA RODIL QUINTERO.

NOTARIO: ORLANDO CASTELLANOS POVEDA

DIGITADA: CINDY RIVAS
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Powered by CamScanner

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: 240418440293224800 **Nro Matrícula: 410-82144**

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA
FECHA APERTURA: 11-12-2017 RADICACIÓN: 2017-6940 CON: ESCRITURA DE: 28-11-2017
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 402 CON AREA DE 48.87 CON COEFICIENTE DE 6.264% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1940 DE FECHA 23-11-2017 EN NOTARIA UNICA DE ARAUCA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
RIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
ADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-24-11-89 RESOLUCION 01653 DE INCORA SARAVENA, MODO ADJUDICACION BALDIOS DE: INCORA A: CABRERA MACHADO, REINEL.02.- 30-08-1993 ESCRITURA 1326 DEL 05-08-1993 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $4,474,000.00 DE: CABRERA MACHADO REINEL, A: GAMEZ LOPEZ LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 25531.--03.- 17-06-1993 ESCRITURA 1000 DEL 15-06-1993 NOTARIA UNICA DE ARAUCA RELOTEO A: CABRERA MACHADO REINEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 25531.--04.- 23-12-2011 ESCRITURA 1994 DEL 20-12-2011 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $5,000,000.00 DE: GAMEZ LOPEZ LUZ MARINA, A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 66359.--05.- 20-06-2012 ESCRITURA 0840 DEL 08-06-2012 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $3,000,000.00 DE: GAMEZ LOPEZ LUZ MARINA, A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 25531.--06.- 08-09-2014 ESCRITURA 1381 DEL 04-09-2014 NOTARIA UNICA DE ARAUCA ENGLOBE A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 73023.--07.- 28-01-2015 ESCRITURA 2290 DEL 30-12-2014 NOTARIA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $3,000,000.00 DE: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, A: CONSTRUCCIONES Y SUMINISTROS GALLUS S.A.S, REGISTRADA EN LA MATRICULA 74131.--08.- 25-05-2015 ESCRITURA 674 DEL 20-05-15 NOTARIA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR $3,000,000.00 DE: CONSTRUCCIONES Y SUMINISTROS GALLUS SAS, A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN MATRICULA 74131.--09.- 12-06-2015 ESCRITURA 796 DEL 10-06-2015 NOTARIA UNICA DE ARAUCA ENGLOBE A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA
ULA 76497.--10.- 16-09-2015 ESCRITURA 938 DEL 03-07-2015 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 510,544,000.00
RDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR", REGISTRADA EN LA MATRICULA
11.- 10-11-2017 ESCRITURA 1620 DEL 19-09-2017 NOTARIA UNICA DE ARAUCA DIVISION MATERIAL A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR", REGISTRADA EN LA MATRICULA 82019.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) MANZANA 3 APTO 402 BLOQUE 4
2) CL 5 SUR # 20 ESTE - 51 CIUDADELA COMFIAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

410 - 82019

Powered by CamScanner

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

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-2017 Radicación: 2017-410-6-6940

Doc: ESCRITURA 1940 DEL 23-11-2017 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" **NIT# 8002194884 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768

Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $54,686,940

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR".

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" **NIT# 8002194884**

A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY **CC# 17589346 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768

Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 A 10 A/OS

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" **NIT# 8002194884**

A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY **CC# 17589346 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768

Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LE 1991

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" **NIT# 8002194884**

A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY **CC# 17589346 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768

Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

A: CASTRO PORRAS LEDY ASTRID **CC# 1098635510**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe publica

Powered by CamScanner

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: 240418440293224800 **Nro Matrícula: 410-82144**

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768

Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

A: A SU FAVOR Y LOS HIJOS ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

A: CASTRO PORRAS LEDY ASTRID CC# 1098635510

A: GIRALDO PERDOMO JEFFRY SLADER

CION: Nro 007 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768

CRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546/99

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

DE: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-09-2023 Radicación: 2023-410-6-5965

Doc: OFICIO 2253 DEL 27-09-2023 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA DE ARAUCA

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2023-00759

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT# 8600343137

A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

TAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotacion Nro. 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-410-3-125 Fecha: 21-12-2018

CORREGIDA ANOT.2 EN CUANTO A LA ESPECIFICACION DEL DOCUMENTO (LEY 1579/12)

---

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

Powered by CamScanner

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240418440293224800 **Nro Matrícula: 410-82144**

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-410-1-12359 **FECHA: 18-04-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

WILDER ENRIQUE SALTARIN UTRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Powered by CamScanner

ACTA DILIGENCIA DE TRAMITE DESPACHO COMISORIO CIVIL N° 0010

AUTORIDAD COMPETENTE:	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA
COMISIONADO:	ALCALDE DEL MUNICIPIO DE ARAUCA
SUBCOMISIONADOS	INSPECTORES PERMANENTES MUNICIPIO ARAUCA
INSPECTOR ASIGNADO:	DIANA PAOLA TORRES FRANCO
PROCESO:	EJECUTIVO EFECTIVIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
RADICADO:	N° 2023-00759-00
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA S.A
DEMANDADO:	JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ
APODERADO DEMANDANTE:	MARITZA PEREZ HUERTAS
APODERADO SUSTITUTO:	YADIRA BARRERA VARGAS

En Arauca, en la fecha 22 de Abril de 2024 y hora 10:30 A.M., señalada mediante Auto de fecha 08 de Abril de 2024 y en cumplimiento a lo ordenado por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA, para la práctica de la diligencia SECUESTRO del bien inmueble ubicado en la calle 5 sur No 20-51 este Ciudadela Comfiar manzana 3, apartamento 402; bloque 4, Municipio de Arauca, Departamento de Arauca, distinguido con el número de matricula inmobiliaria N ° 410-82144 de la oficina de instrumentos públicos de Arauca, en virtud del proceso y en el cual que actúa como demandado el señor JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ; una vez en el sitio determinado la Inspectora de Policía DIANA PAOLA TORRES FRANCO, se declara abierta la presente Diligencia.

Se procede a tomar posesión del Secuestre designado el señor JOLMAN HAROLD BERMUDEZ FLOREZ, identificado con cedula de ciudadanía No 93.393.656 de Ibagué (Tolima), quien reside en la Urbanización Playitas Torre 8 Apto 202, Celular 3108813926, por determinar que es una persona que se ha distinguido por ser cumplidora de sus deberes y de reconocida honorabilidad y quien cuenta con amplia experiencia en secuestros, a continuación, se le concede la palabra al secuestre, para que se pronuncie al respecto. Si Acepta la presente posesión. Si acepto: Por lo que este Despacho le toma juramento acorde a lo establecido en el Articulo 226 del C.G.P., y a quien la Señora Inspectora procede a darle posesión del cargo, de conformidad a lo preestablecido en los Arts. 389 Del C.G.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, advirtiendo su deber de rendir informes mensuales de su gestión ante el Juzgado y el cumplimiento de sus funciones establecidos en el Art. 52 del C.G.P. y fijándole como Honorarios Provisionales, por la actuación en esta Diligencia, la suma de ($350.000) trescientos cincuenta mil Pesos Mcte;

Powered by CamScanner

Por la parte demandante hace presencia la Abogada Apoderada **YADIRA BARRERA VARGAS**, identificada con cedula de ciudadania No 52.769.709 de Bogotá, con T.P. No 138758 del C.S. de la J; celular 3204264152, con poder de sustitución otorgado por la Abogada MARITZA PEREZ HUERTAS, identificada con cedula de ciudadania N°51718323 de Bogotá, con T.P. No 48357 del C.S. de la J; A quien el despacho le reconocer personería juridica para actuar en la presente diligencia.

En seguida, somos atendidos por el señor **JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ**, y quien se identifica con número de cedula de ciudadania No 17.589.346 de Arauca, quien se le pone en conocimiento motivo de la Diligencia y quien manifiesta tener conocimiento de la diligencia y quien permito ingreso de manera voluntaria.

Se le concede la palabra a la Abogada de la parte demandante quien expone. Que teniendo en cuenta que se encuentra debidamente identificado con su dirección y que corresponde con del bien inmueble ubicado en la calle 5 sur No 20-51 este, Ciudadela Comfiar manzana 3, apartamento 402, bloque 4, Municipio de Arauca, Departamento de Arauca, distinguido con el número de matricula inmobiliaria N ° 410-82144 de la oficina de instrumentos públicos de Arauca, conforme a lo ordenado por el Despacho Comisorio Civil N°010, por lo tanto solicito dejar en calidad de Deposito y cuidado la Matricula Inmobiliaria identificado anteriormente al señor **JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ** y supervisado por el Secuestre designado por el Despacho, quien deberá dar el respectivo informe en adelante al Juzgado, indicándole que deberá velar por la conservación del Bien Inmueble, en caso que se evidencie incumplimiento reportado por el Secuestre será restituida y será entregada la misma al Secuestre.

En este estado de la Diligencia se procede a realizar la Descripción de los Bien Inmueble que corresponde a la Matricula Inmobiliaria No 410-82144 de la oficina de instrumentos públicos, ubicado en la calle 5 sur No 20-51 este, Ciudadela Comfiar manzana 3, apartamento 402, bloque 4, Municipio de Arauca, Departamento de Arauca, con un área construida de 48.87 M2 y Área habitacional 45.07M2. y consta de lo siguiente: sala comedor, habitación principal, habitación No 1, habitación N°2, baño, cocina, área de ropa y comedor, comprende los siguientes linderos al norte en extensión del punto 125 al punto 126 en 2.42mts con área común y del punto 116 al punto 115 con apartamento 401 al sur: en extensión del punto 119 al punto 120 en 1.51mts con vacios sobre zonas verdes; en extensión del punto 121 al punto 122 en 4.51mts con vacios sobre la zona verde y en extensión del punto 123 al punto 124 en 2.91mts con vacios sobre la zona verde. Al oriente en: extensión del punto 115 al punto 119 en 3.56mts con vacios sobre la zona verde y en extensión del punto 120 al punto 121 en 3.00mts con vacios sobre la zona verde. Al occidente: en extensión del punto 122 al punto 123 en 0.99mts con vacios zona verde con extensión del punto 124 al punto 125 en 4.62mts con área común y en extensión del punto

Powered by CamScanner

126 al punto 116 en 0.95mts con área común. Este apartamento tiene una altura de 2.40mts libre de piso según la escritura pública No 1595 del 7 de diciembre del 2018 de la notaria única de Arauca la cual se incorpora en esta diligencia la escritura al igual que el certificado de tradición y libertad No 410-82144 debidamente actualizado con fecha de expedición 18 de abril 2024.

Se procede a realizar la descripción del bien inmueble por parte del secuestre. apartamento construido en hormigón de concreto entrada principal puerta de hierro con reja en hierro. sala comedor. piso en cerámica. paredes estucadas y pintadas. techo en teja arquitectónica ventana en vidrio con marco en aluminio. cocina. piso en cerámica. mesón en cemento enchapado en cerámica. techo en teja arquitectónica lava plato en acero inoxidables. lavadero y alberca en cemento. tres habitaciones que consta de marco de hierro sin puerta. ventana con vidrio en marco de aluminio. techo en teja arquitectónica. paredes sin pañetar. piso en cerámica. baño y ducha. piso y paredes en cerámica. puerta en hierro. lavamanos y tasa sanitaria en cerámica. puerta de hierro; se verifico los recibos de servicio púbicos agua y luz encontrándose a la fecha.

El Despacho no habiendo oposición que resolver se declara legalmente secuestrado el bien inmueble ubicado en la calle 5 sur No 20-51 este; Ciudadela Comfiar manzana 3. apartamento 402. bloque 4. Municipio de Arauca. Departamento de Arauca. distinguido con el número de matricula inmobiliaria N ° 410-82144 de la oficina de instrumentos públicos de Arauca. que han sido plenamente identificado. procedo a solicitud de la parte demandante a dejar la Matricula Inmobiliaria antes mencionada y Secuestrada en Calidad de Depósito y Custodia al señor JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ. y quien se identifica con número de cedula de ciudadania No 17.589.346 de Arauca. supervisado por el señor JOLMAN HAROLD BERMUDEZ FLOREZ. identificado con cedula de ciudadania N°93.393.656 de Ibagué (Tolima). Secuestre designado.

No siendo otro el objeto de esta diligencia y observando lo de Ley. siendo las 11:52 A.M. se termina y se firma por todos los que en ella intervinieron. una vez leída y aprobada en todas sus partes.

DIANA PAOLA TORRES FRANCO
Comisionada

JHON FREDDY GIRALDO ORTIZ
Demandado

Powered by CamScanner

YADIRA BARRERA VARGAS
Abogada Apoderado Parte Demandante

JOLMAN HAROLD BERMUDEZ FLOREZ
Secuestre

Powered by CamScanner



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

SOLICITANTE:
ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.
BANCO DAVIVIENDA
NIT. 8600343137.
PROCESO: JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ
C.C. 17.589.346.
RADICADO: No. 2022-00759 JUZGADO 2° CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA.

DESTINATARIO DEL AVALÚO:
ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.
BANCO DAVIVIENDA
NIT. 8600343137.

PROPIETARIO:
JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ
C.C. 17.589.346.

DIRECCION:
CALLE 5 SUR # 20 ESTE- 51, APTO 402 BLOQUE 4, MZ 1
BARRIO CIUDADELA COMFIAR.
MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA

OCTUBRE 18 DEL 2024

ARAUCA-ARAUCA

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

CONTENIDO

1.MEMORIA DESCRIPTIVA 3
1.2. PROPOSITO DEL AVALUO: 4
1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO: 5
1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO: 5
1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA: 5
1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION: 5
1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: 5
1.8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: 5
1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE: 5
1.9.1. BARRIO: 6
1.10. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO 6
1.11. VECINDARIO INMEDIATO: 6
1.12. MAPA DE LOCALIZACION: 6
1.13. VECINDARIO INMEDIATO: 7
1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA: 7
1.15. INFRAESTRUCTURA VIAL: 7
1.16. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA: 7
1.17. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA: 8
1.18. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: 8
1.19. FECHA DE LA VISITA: 8
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO. 8
3. ASPECTO JURIDICO 8
4. NORMATIVIDAD URBANISTICA 9
5. LINDEROS Y DIMENSIONES: 10
5.2. AREA PRIVADA: 11
6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN 11
6.1. DEPENDENCIAS: 11
6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION: 12
6.3. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION: 12
7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 13
8. ASPECTO ECONOMICO. 13

Calle 20 No. 22-24, Oficina 201, 2 Piso, Barrio La Esperanza, TEL. 097-8854137, 314-2260464
E-mail. avaluos@inmobiliariarauca.com, Pagina Web: inmobiliariarauca.com
Municipio de Arauca-Arauca.

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:....13
9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)....14
10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO....14
11. TECNICAS DE VALUACION....14
12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO....15
14. MEMORIAS DE CÁLCULO.....15
12.2 EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO.....16
13. LIQUIDACIÓN DE AVALÚO.....16
15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):....17
16. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:....17
17.VALOR RAZONABLE....17
18.CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO....18
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO....19
20. ANEXOS :....20

1.MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

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

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

VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado 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.

1.3. SOLICITANTE DEL AVALÚO:
ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.
BANCO DAVIVIENDA
NIT. 8600343137.
PROCESO: John Fredy Giraldo Ortiz
C.C. 17.589.346.
Radicado: No. 2022-00759 juzgado 2° Civil municipal de Arauca.

1.4. DESTINATARIO DEL AVALÚO:
ABOGADA: MARITZA PÉREZ HUERTA.
BANCO DAVIVIENDA
NIT. 8600343137.

1.5. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:
APARTAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

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

1.7. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:
RESIDENCIAL

1.8. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:
JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ
C.C. NO. 17.589.346.
FUENTE: CERTIFICADOS DE MATRICULAS INMOBILIARIA NO 410-82144.

1.9. DIRECCION DEL INMUEBLE:
Calle 5 Sur # 20 ESTE- 51, Apto 402 Bloque 4, MZ 1 Ciudadela Comfiar.

Fuente: Certificados de Matriculas Inmobiliaria No 410-82144, y Escrituras No.1595 del 7 de diciembre del 2018.

1.9.1. BARRIO: Ciudadela Comfiar.

1.9.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Arauca

1.9.3. DEPARTAMENTO: Arauca

1.10. COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL PREDIO

LATITUD	7.034927, N
LONGITUD	-70.431405, O

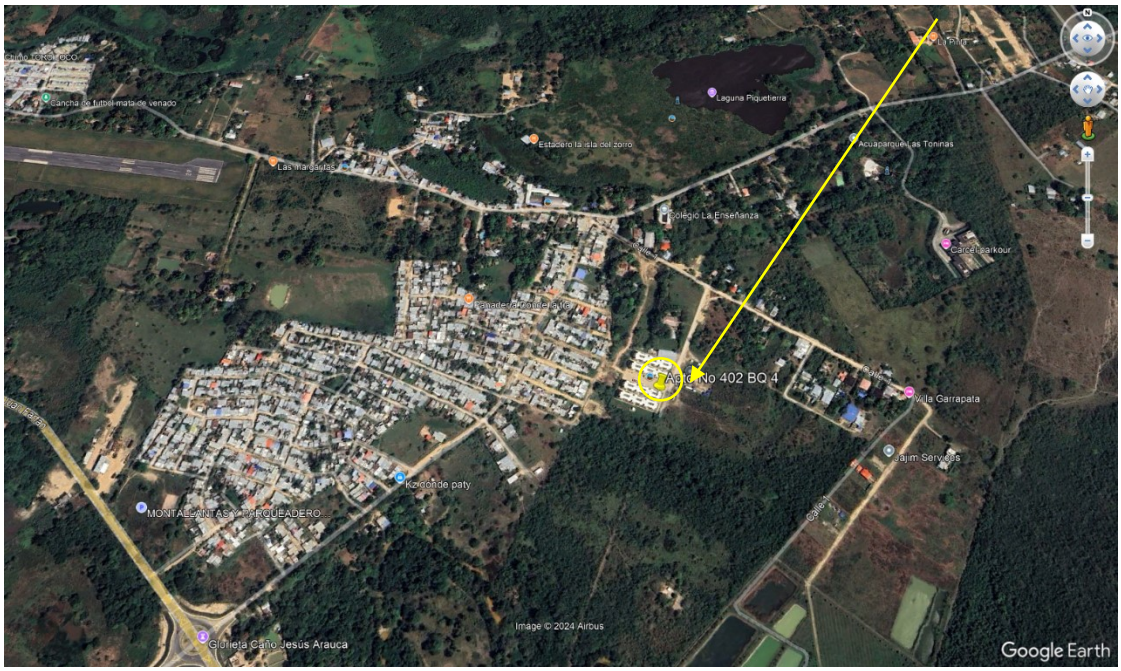
Fuente: Google Earth.

1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

Norte: Laguna pique tierra
Sur: Urbanización casa blanca – Torres ciudadela comfiar
Oriente: Barrio costa hermosa – vereda clarinetero
Occidente: Barrio Mata de venado

1.12. MAPA DE LOCALIZACION:

CALLE 5 SUR No 20ESTE -51, APTO 402, BLOQUE 4 MZ 3, CIUDADELA COMFIAR, MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA.



1.13. VECINDARIO INMEDIATO:

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

1.14. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Sector con uso residencial de futuro desarrollo consolidándose, con infraestructura vial principal completamente pavimentada en buen estado de conservación, vía principal calle 1 hacia al oriente conduce al barrio costa hermosa, vereda clarinetero, hacia el occidente conduce al centro de la ciudad, colinda con pista del Aeropuerto Santiago Pérez Quiroz, presenta equipamiento de parques, instituciones educativas, cancha de microfútbol, también se encuentra la laguna natural piquetierra; se evidencia remodelaciones en viviendas unifamiliares. Sector con valorización media por encontrarse dentro el casco urbano del municipio, donde la proyección de viviendas unifamiliares se extiende hacia esa zona; y con rutas de transporte público por la calle 1 eje principal de la zona.

1.15. INFRAESTRUCTURA VIAL:

DESCRIPCION	NOMENCLATURA	ESTADO
VÍA FRENTE AL PREDIO	Calle 1	Pavimentada en buen estado.
VÍAS PRINCIPALES	Calle 1	Pavimentada en buen estado

1.16. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

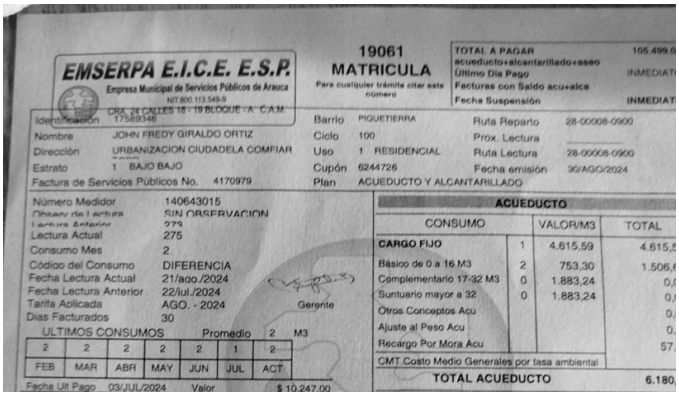
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Existente y prestado por la empresa prestadora de servicio público “EMSERPA ESP”.
ENERGÌA: Existente y prestado por la empresa de servicio público “ENELAR ESP”.
ALUMBRADO PÙBLICO: Existente y funcionando**.**
RED TELEFONICA: Existente en el sector red de teléfonos celulares CLARO, TIGO, MOVISTAR.

1.17. TRANSPORTE PÚBLICO DE LA ZONA:

VIAS DE CIRCULACION	FRECUENCIA	ESTADO
Calle 1	Diurna	Constante

1.18. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Según la estratificación del municipio es estrato 1.



EMSERPA E.I.C.E. E.S.P.
Empresa Municipal de Servicios Públicos de Arauca
NIT.800.113.549-9

19061
MATRICULA
Para cualquier trámite citar este número

TOTAL A PAGAR 105.499.0
acueducto+alcantarillado+asseo
Ultimo Dia Pago INMEDIAT
Facturas con Saldo acu+alca
Fecha Suspensión INMEDIAT

Identificación 17589346 CRA 24 CALLES 18 - 19 BLOQUE - A C.A.M.
Nombre JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ
Dirección URBANIZACION CIUDADELA COMFIAR
Estrato 1 BAJO BAJO
Factura de Servicios Públicos No. 4170979

Barrio PIQUETIERRA
Ciclo 100
Uso 1 RESIDENCIAL
Cupón 6244726
Plan ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
Ruta Reparto 28-00008-0900
Prox. Lectura
Ruta Lectura 28-00008-0900
Fecha emisión 30/AGO/2024

Número Medidor 140643015
Clase de Lectura SIN OBSERVACION
Lectura Anterior 272
Lectura Actual 275
Consumo Mes 2
Código del Consumo DIFERENCIA
Fecha Lectura Actual 21/ago./2024
Fecha Lectura Anterior 22/jul./2024
Tarifa Aplicada AGO. - 2024
Dias Facturados 30

ULTIMOS CONSUMOS Promedio 2 M3

2	2	2	2	2	1	2
FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	ACT

Fecha Ult Pago 03/JUL/2024 Valor $ 10.247,00

Gerente

ACUEDUCTO

CONSUMO		VALOR/M3	TOTAL
CARGO FIJO	1	4.615,59	4.615,5
Básico de 0 a 16 M3	2	753,30	1.506,6
Complementario 17-32 M3	0	1.883,24	0,(
Suntuario mayor a 32	0	1.883,24	0,(
Otros Conceptos Acu			0,
Ajuste al Peso Acu			0,
Recargo Por Mora Acu			57,
CMT Costo Medio Generales por tasa ambiental			
TOTAL ACUEDUCTO			6.180,

1.19. FECHA DE LA VISITA:

27 de septiembre 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO.

*Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 410-82144, impreso el 18 de Abril del 2024.
*Escritura pública No.1595 del 7 de diciembre de 2018.
*Copia de Acta diligenciada de tramite despacho comisorio civil No. 0010

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ C.C. No. 17.589.346.
ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	1595 del 7 de diciembre de 2018
COEFICIENTE COPROPIEDAD	6,264%
NOTARIA	Única del círculo de Arauca
MATRICULA INMOBILIARIA No	410-82144
CODIGO CATASTRAL	-

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

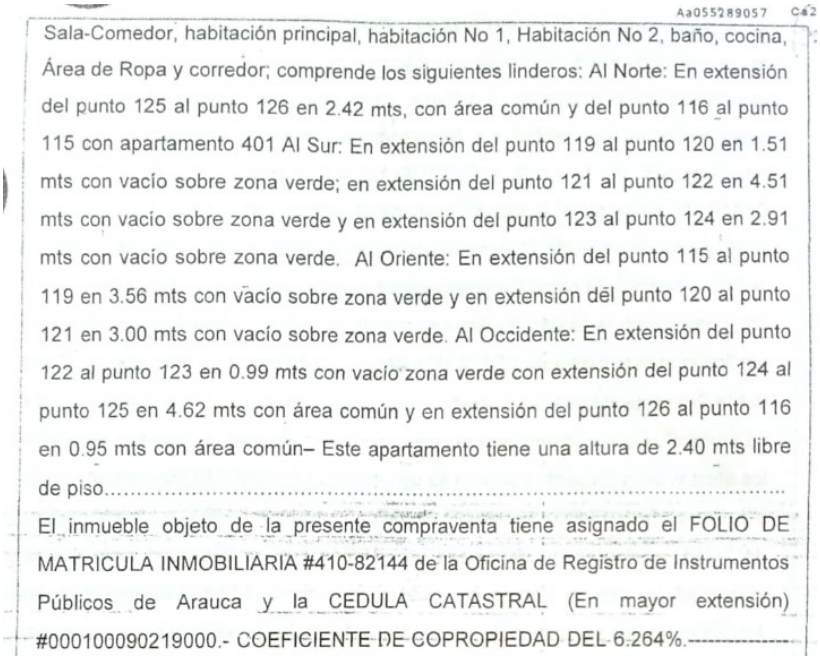
1. USO RESIDENCIAL

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.

5. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Comprende los siguientes linderos:



Aa055289057 C42

Sala-Comedor, habitación principal, habitación No 1, Habitación No 2, baño, cocina, Área de Ropa y corredor; comprende los siguientes linderos: Al Norte: En extensión del punto 125 al punto 126 en 2.42 mts, con área común y del punto 116 al punto 115 con apartamento 401 Al Sur: En extensión del punto 119 al punto 120 en 1.51 mts con vacío sobre zona verde; en extensión del punto 121 al punto 122 en 4.51 mts con vacío sobre zona verde y en extensión del punto 123 al punto 124 en 2.91 mts con vacío sobre zona verde. Al Oriente: En extensión del punto 115 al punto 119 en 3.56 mts con vacío sobre zona verde y en extensión del punto 120 al punto 121 en 3.00 mts con vacío sobre zona verde. Al Occidente: En extensión del punto 122 al punto 123 en 0.99 mts con vacío zona verde con extensión del punto 124 al punto 125 en 4.62 mts con área común y en extensión del punto 126 al punto 116 en 0.95 mts con área común– Este apartamento tiene una altura de 2.40 mts libre de piso.....

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #410-82144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca y la CEDULA CATASTRAL (En mayor extensión) #000100090219000.- COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 6.264%.----------

Fuente: Linderos tomados las escritura publicas No. 1595 del 07 de diciembre del 2018.

5.2. AREA PRIVADA:

AREA DE TERRENO	(48,87M$^{2)}$. Las registradas en la escritura publicas No. 1595 del 07 de diciembre de 2018, y certificado de Matricula inmobiliaria No.410-82144, impreso el 18 de abril del 2024.
OBSERVACIONES	Áreas coinciden.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO DE CONSTRUCCION	Apartamento-PH
USO ACTUAL	Residencial.
NÚMERO DE NIVELES	4 piso.
VIDA UTIL	100 años.
EDAD APROXIMADA	7 años
VIDA REMANENTE	93 años.
PISO DEL INMUEBLE	4 piso.
NUMERO DE SOTANOS	No tiene.

DESCRIPCION DETALLADA DE LA CONSTRUCCION:
Inmueble de uso residencial, con estructura industrializada, fachada en graniplast en pintura/vinilo, puerta principal en carpintería metálica, muros en concreto reforzado con estuco y pintura/vinilo en el área de la sala comedor, el resto de muros sin pintura, pisos en cerámica, ventanas en carpintería en aluminio con vidrio templado, cubierta en teja master 1000, con estructura metálica, no tiene cielo raso, baño con enchape piso y muros en cerámica, aparato sanitario, lavamanos en material porcelana y puerta en carpintería metálica. El apartamento está ubicado en el cuarto (4) nivel del edificio. Los acabados del edificio son tipo residencial en buen estado de conservación.

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

6.1. DEPENDENCIAS:

INMUEBLE CONSTA DE:

Sala, comedor, cocina, tres (3) alcobas, un baño, zona de ropas y lavadero.

6.2. AREA DE LA CONSTRUCCION:

UNIDAD	AREA (M2)	COEF. SEGÚN RPH
APARTAMENTO	48,87	6,264%

6.3. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

FACHADA:
Graniplast con pintura en vinilo.

ESTRUCTURA:
Industrializada- Concreto reforzado

CUBIERTA:
Teja master 1000, con estructura metálicas.

CIELO RASO:
No tiene

MUROS:
Estucado, pintura vinilo en el área de la sala.

PISOS:
En cerámica.

PUERTAS INTERIORES:
Carpintera Metálica, puerta del baño.

PUERTAS EXTERIORES:
Carpintería Metálica.

VENTANAS:
Carpintería en aluminio, con vidrio templado.

COCINA SENCILLA:
Mesón en concreto con cerámica, con lavaplatos de acero inoxidable

PATIO DE ROPAS:
Piso en cerámica, lavadero en concreto.

BAÑOS:
Pisos y muros con enchape en cerámica, aparatos sanitarios y accesorios en porcelana, No presenta divisiones, y puerta en carpintería metálica.

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 recolección de basuras.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

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

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

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

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

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

7.4. SEGURIDAD:

El orden público del municipio se encuentra estable**.**

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

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

8. ASPECTO ECONOMICO.

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona no hay proyectos de vivienda nueva, *se* evidencian construcciones de viviendas nuevas con diseños arquitectónico y remodelaciones en vivienda de uso residencial, con recursos de sus propios propietarios

8.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

En el sector existe un equilibrio entre la oferta y demanda por su ubicación y uso.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Su valorización es media, por encontrarse dentro del casco urbano del municipio, con uso Residencial de Futuro desarrollo, y con una infraestructura vial principal completa que comunica al sector con el centro de la ciudad y todos los servicios públicos básicos.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

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

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

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

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Los factores que incidieron en este avalúo fue su ubicación, su topografía plana, su uso residencial, su construcción con diseño específico y su estado de conservación bueno.

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:

12.1 CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN

El predio a avaluar requiere de la utilización del método costo, el cual establece las características y cualidades determinantes del valor de la construcción. El método de La tasación de perjuicios a bienes afectados en este avaluó se desarrolla.

13.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

El método comparativo de mercado establece las características y cualidades determinantes del valor del metro cuadrado de construcción de inmuebles similares, analiza el segmento del mercado inmobiliario correspondiente, homogeniza los valores, somete a análisis estadístico y determina el valor.

14. MEMORIAS DE CÁLCULO.

DATO N°	INMUEBLE	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR TOTAL	% COMERCIALIZACION	VALOR AJUSTADO	VALOR M2
1	APARTAMENTO	Cll 6 Sur # 20-50, Apto # 402, MZ 3 B. Ciudadela Comfiar,	48,65	$ 70.000.000	7%	$ 65.100.000	$ 1.338.129
2	APARTAMENTO	Cll 5 Sur # 20-31 Este, Apto # 101, MZ. B. Ciudadela Comfiar	48,65	$ 65.000.000	6%	$ 61.100.000	$ 1.255.910
3	APARTAMENTO	Cll 5 Sur # 20-11, Apto # 404 B. Ciudadela Comfiar.	48,87	$ 64.000.000	5%	$ 60.800.000	$ 1.244.117
4	APARTAMENTO	Cll 5 Sur # 20-50 , Apto # 103, B. Ciudadela Comfiar.	48,87	$ 66.000.000	8%	$ 60.720.000	$ 1.242.480

PROMEDIO M2	$ 1.270.159
DESVIACION	45.706,83
COEFICIENTE DE VARIACION	3,60%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	$ 1.312.613
LIMITE INFERIOR	$ 1.227.705

La muestra tiene un coeficiente de variación de 3,60%, inferior al rango máximo permisible del 7.5% de acuerdo a la resolución 620 del IGAC, por lo tanto, es una muestra valida.

De acuerdo al análisis estadístico, teniendo en consideración los factores de ubicación, área, uso y estado del predio se asume como el valor más probable de mercado, el valor estadístico cercano al promedio limite Inferior, es decir de $1.227.000, por M2.

COSTO DE REPOSICION

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

12.2 EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO.

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

CALCULO VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION FITTI Y CORVINI

DESCRIPCION	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Apto	48,65	7	100	7,00%	2	6,18%	$ 1.227.000	$75.872	$1.151.130	$ 1.150.000

13. LIQUIDACIÓN DE AVALÚO.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área Privada	48,87	1.150.000,00	56.200.500,00
VALOR TOTAL			**56.200.500,00**

SON: CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL QUINIENTOS PESOS, MONEDA CORRIENTE. ($56.200.500,00).

ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

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

16. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

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

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.
Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

16.1. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

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

16.2. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

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

17.VALOR RAZONABLE.

CONCEPTO	AREA M2	V. UNITARIO	V. TOTAL
Área Privada	48,87	1.150.000,00	56.200.500,00
VALOR TOTAL			**56.200.500,00**

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

18.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

19. 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.

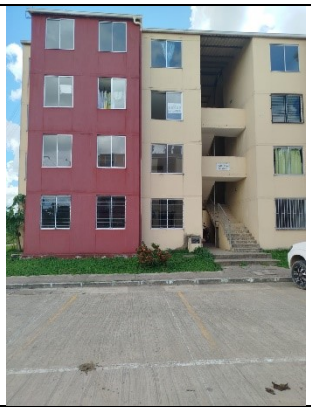
FECHA DEL INFORME: **18 DE OCTUBRE DE 2024.**

ARQ. MARIA JAQUELINE PARRA MORENO
RAA AVAL-51810487
AVALUADOR

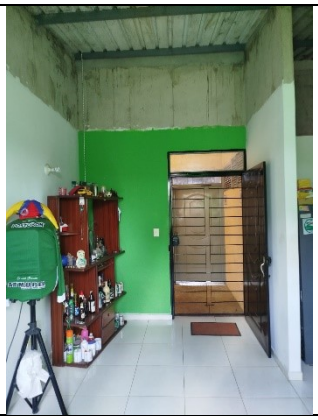
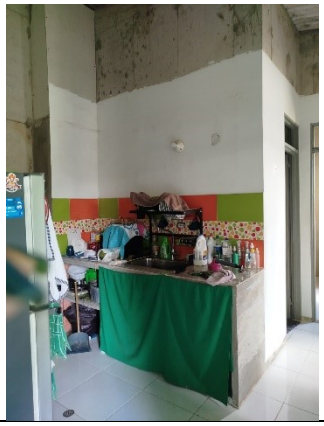
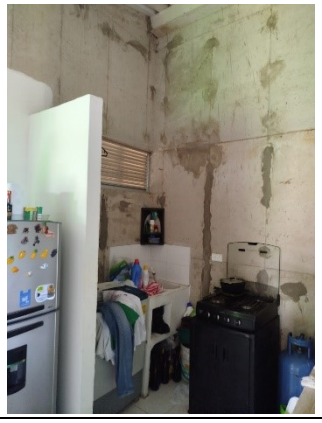
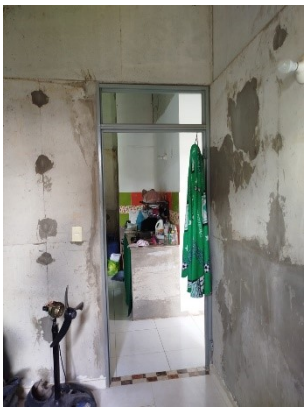
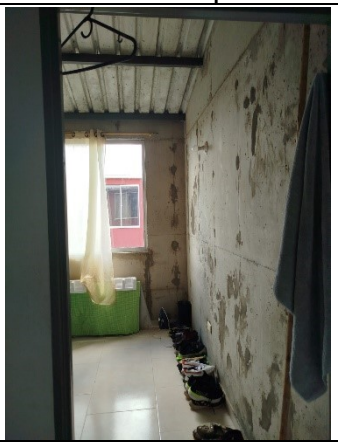
20. ANEXOS :

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

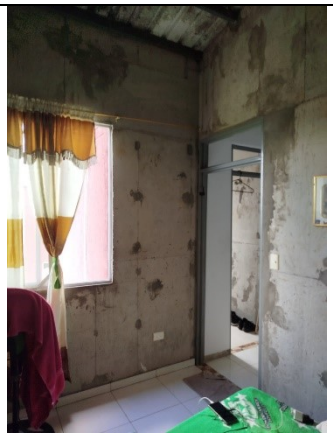
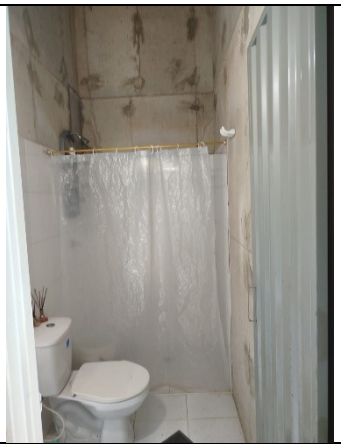
REGISTRO FOTOGRAFICO

	
Fachada del edificio	
	
Acceso principal y zona de parqueadero	
	
Fachada Apto	Hall de apartamento

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
Sala comedor	
	
Cocina	Patio de ropas
	
Alcoba 1	Alcoba 2

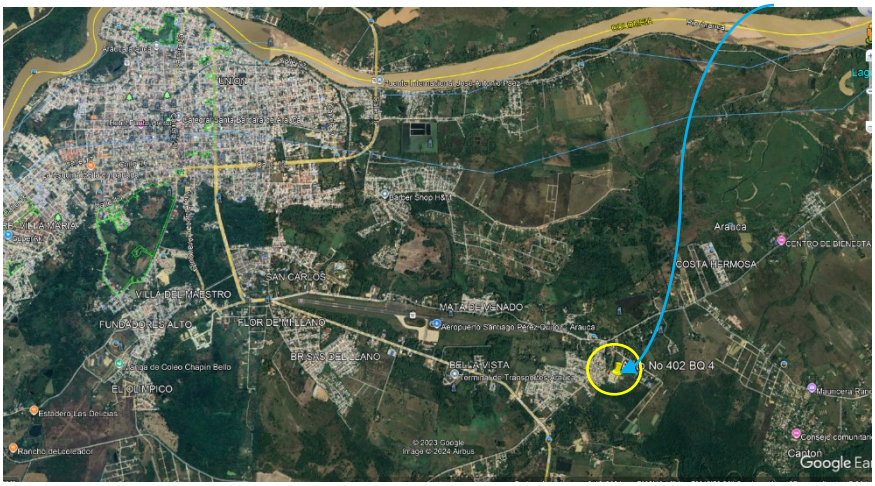
REGISTRO FOTOGRAFICO

	
Alcoba 3	Baño
	
Zona de contador de luz	Contador de agua

UBICACIÓN DEL INMUEBLE







CARNET REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

PIN de Validación: b20a0ac3

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51810487, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51810487.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecta - Universidad de la Salle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 51810487

El(la) señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO se encuentra al día con el pago sus

PIN de Validación: b20a0ac3

https://www.raa.org.co

derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

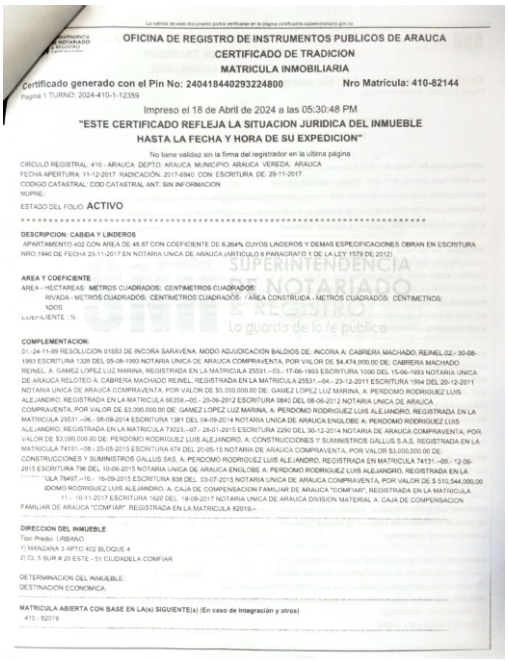
b20a0ac3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 2 de 2

Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No 410-82144.



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

Certificado generado con el Pin No: 240418440293224800 Nro Matrícula: 410-82144

Pagina 1 TURNO: 2024-410-1-12359

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA
FECHA APERTURA: 11-12-2017 RADICACIÓN: 2017-6940 CON: ESCRITURA DE: 28-11-2017
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 402 CON AREA DE 46.87 CON COEFICIENTE DE 6.264% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1940 DE FECHA 23-11-2017 EN NOTARIA UNICA DE ARAUCA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

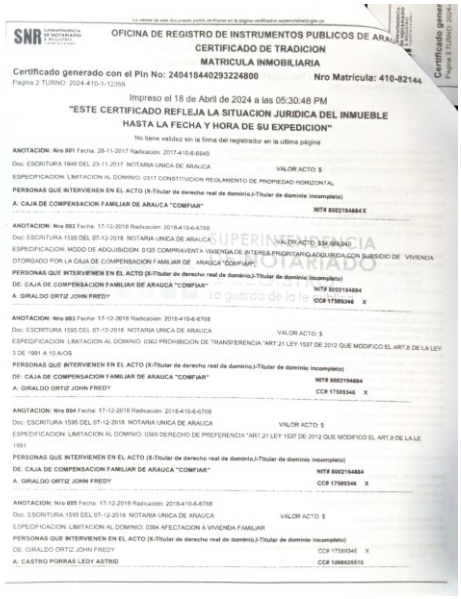
AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
RIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS
NDOS:
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
01-24-11-89 RESOLUCION 0163 DE INCORA SARAVENA. MODO ADJUDICACION BALDIOS DE: INCORA A: CABRERA MACHADO, REINEL 02.- 30-08-1993 ESCRITURA 1326 DEL 05-08-1993 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $4.474.000,00 DE: CABRERA MACHADO REINEL A: GAMEZ LOPEZ LUZ MARINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 25531.--03.- 17-06-1993 ESCRITURA 1090 DEL 15-06-1993 NOTARIA UNICA DE ARAUCA RELOTEO A: CABRERA MACHADO REINEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 25531.--04.- 23-12-2011 ESCRITURA 1994 DEL 20-12-2011 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $5.000.000,00 DE: GAMEZ LOPEZ LUZ MARINA, A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 66359.--05.- 20-06-2012 ESCRITURA 0840 DEL 08-06-2012 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $3.000.000,00 DE: GAMEZ LOPEZ LUZ MARINA, A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 25531.--06.- 08-09-2014 ESCRITURA 1381 DEL 04-09-2014 NOTARIA UNICA DE ARAUCA ENGLOBE A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 73023.--07.- 28-01-2015 ESCRITURA 2260 DEL 30-12-2014 NOTARIA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $3.090.000,00 DE: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, A: CONSTRUCCIONES Y SUMINISTROS GALLUS S.A.S, REGISTRADA EN LA MATRICULA 74131.--08.- 25-05-2015 ESCRITURA 674 DEL 20-05-15 NOTARIA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR $3.000.000,00 DE: CONSTRUCCIONES Y SUMINISTROS GALLUS SAS, A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN MATRICULA 74131.--09.- 12-06-2015 ESCRITURA 796 DEL 10-06-2015 NOTARIA UNICA DE ARAUCA ENGLOBE A: PERDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, REGISTRADA EN LA [illegible]ULA 78497.--10.- 16-09-2015 ESCRITURA 938 DEL 03-07-2015 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 510.544.000,00 IDOMO RODRIGUEZ LUIS ALEJANDRO, A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR", REGISTRADA EN LA MATRICULA [illegible].--11.- 10-11-2017 ESCRITURA 1620 DEL 19-09-2017 NOTARIA UNICA DE ARAUCA DIVISION MATERIAL A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR", REGISTRADA EN LA MATRICULA 82018.--

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) MANZANA 3 APTO 402 BLOQUE 4
2) CL 5 SUR # 20 ESTE - 51 CIUDADELA COMFIAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
410 - 82019



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

Certificado generado con el Pin No: 240418440293224800 Nro Matrícula: 410-82144

Pagina 2 TURNO: 2024-410-1-12359

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

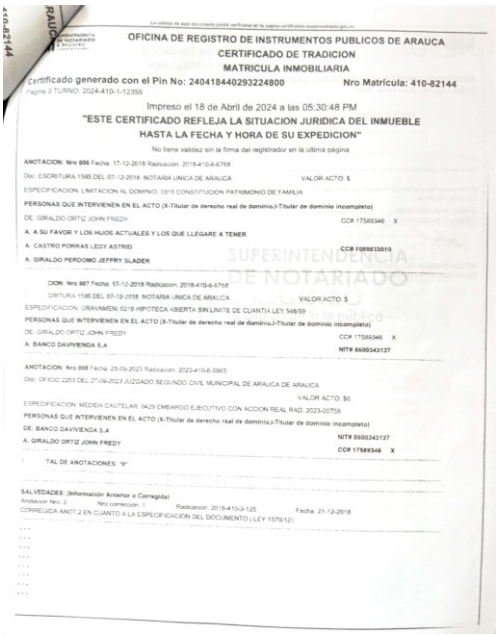
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-2017 Radicación: 2017-410-6-6940
Doc: ESCRITURA 1940 DEL 23-11-2017 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" NIT# 8002184884 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768
Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $ 4.34.00.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" NIT# 8002184884
A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768
Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE "TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 A 10 AÑOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" NIT# 8002184884
A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768
Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LE 1991
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE ARAUCA "COMFIAR" NIT# 8002184884
A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768
Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
DE: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X
A: CASTRO PORRAS LEDY ASTRID CC# 1098635510



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

Certificado generado con el Pin No: 240418440293224800 Nro Matrícula: 410-82144

Pagina 3 TURNO: 2024-410-1-12359

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768
Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
DE: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X
A: A SU FAVOR Y LOS HIJOS ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER
A: CASTRO PORRAS LEDY ASTRID CC# 1098635510
A: GIRALDO PERDOMO JEFFRY SLADER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6768
Doc: ESCRITURA 1595 DEL 07-12-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546/99
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
DE: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-09-2023 Radicación: 2023-410-6-5965
Doc: OFICIO 2253 DEL 27-09-2023 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA DE ARAUCA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD: 2023-00759
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,)-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT# 8600343137
A: GIRALDO ORTIZ JOHN FREDY CC# 17589346 X

TAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotacion Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicacion: 2018-410-3-125 Fecha: 21-12-2018
CORREGIDA ANOT.2 EN CUANTO A LA ESPECIFICACION DEL DOCUMENTO (LEY 1579/12)



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

Certificado generado con el Pin No: 240418440293224800 Nro Matrícula: 410-82144

Pagina 4 TURNO: 2024-410-1-12359

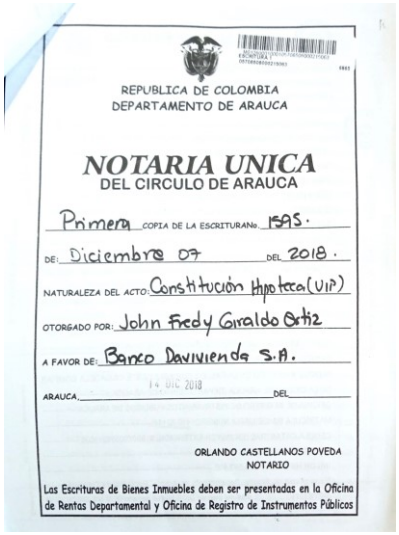
Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 05:30:48 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech
TURNO: 2024-410-1-12359 FECHA: 18-04-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

WILDER ENRIQUE SALTARIN UTRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

Escrituras Públicas No 1595, del 07 Diciembre del 2018



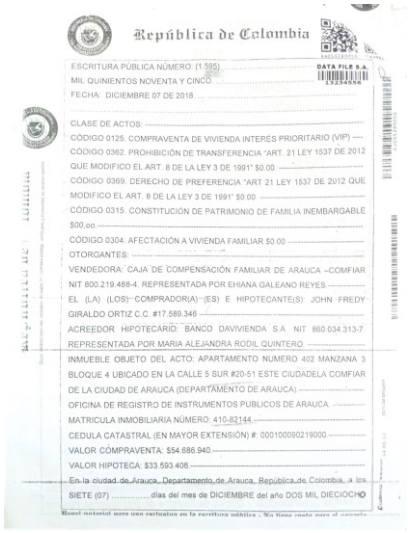
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

NOTARIA UNICA
DEL CIRCULO DE ARAUCA

Primera COPIA DE LA ESCRITURA No. 1595.
DE: Diciembre 07 DEL 2018.
NATURALEZA DEL ACTO: Constitución Hipoteca (VIP)
OTORGADO POR: John Fredy Giraldo Ortiz
A FAVOR DE: Banco Davivienda S.A.
ARAUCA, 14 DIC 2018 DEL

ORLANDO CASTELLANOS POVEDA
NOTARIO

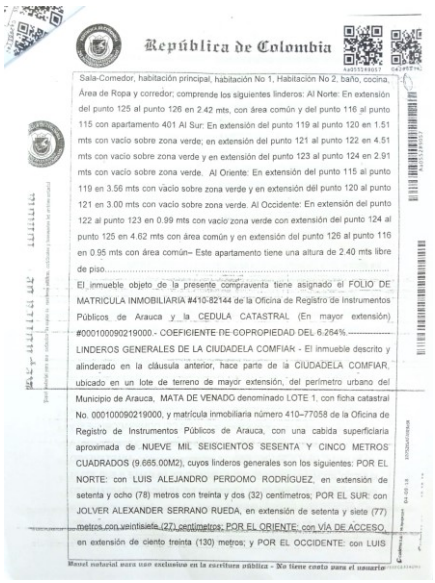
Las Escrituras de Bienes Inmuebles deben ser presentadas en la Oficina de Rentas Departamental y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



República de Colombia

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (1.595)
MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO.
FECHA: DICIEMBRE 07 DE 2018

CLASE DE ACTOS:
CÓDIGO 0125. COMPRAVENTA DE VIVIENDA INTERÉS PRIORITARIO (VIP)
CÓDIGO 0362. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" $0.00
CÓDIGO 0369. DERECHO DE PREFERENCIA "ART 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" $0.00
CÓDIGO 0315. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE $00.00
CÓDIGO 0304. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR $0.00
OTORGANTES:
VENDEDORA: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA –COMFIAR NIT 800.219.488-4. REPRESENTADA POR EHIANA GALEANO REYES.
EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) E HIPOTECANTE(S): JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ C.C. #17.589.346
ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7
REPRESENTADA POR MARIA ALEJANDRA RODIL QUINTERO.
INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: APARTAMENTO NUMERO 402 MANZANA 3 BLOQUE 4 UBICADO EN LA CALLE 5 SUR #20-51 ESTE CIUDADELA COMFIAR DE LA CIUDAD DE ARAUCA (DEPARTAMENTO DE ARAUCA)
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA.
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 410-82144
CEDULA CATASTRAL (EN MAYOR EXTENSIÓN) #: 000100090219000
VALOR COMPRAVENTA: $54.686.940
VALOR HIPOTECA: $33.593.406
En la ciudad de Arauca, Departamento de Arauca, República de Colombia, a los SIETE (07) ..... días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL DIECIOCHO



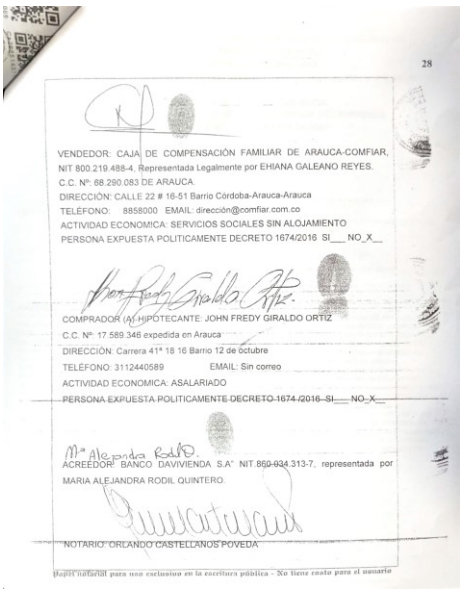
República de Colombia

Sala-Comedor, habitación principal, habitación No 1, Habitación No 2, baño, cocina, Área de Ropa y corredor; comprende los siguientes linderos: Al Norte: En extensión del punto 125 al punto 126 en 2.42 mts, con área común y del punto 116 al punto 115 con apartamento 401 Al Sur: En extensión del punto 119 al punto 120 en 1.51 mts con vacío sobre zona verde; en extensión del punto 121 al punto 122 en 4.51 mts con vacío sobre zona verde y en extensión del punto 123 al punto 124 en 2.91 mts con vacío sobre zona verde. Al Oriente: En extensión del punto 115 al punto 119 en 3.56 mts con vacío sobre zona verde y en extensión del punto 120 al punto 121 en 3.00 mts con vacío sobre zona verde. Al Occidente: En extensión del punto 122 al punto 123 en 0.99 mts con vacío zona verde con extensión del punto 124 al punto 125 en 4.62 mts con área común y en extensión del punto 126 al punto 116 en 0.95 mts con área común– Este apartamento tiene una altura de 2.40 mts libre de piso.

El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #410-82144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca y la CEDULA CATASTRAL (En mayor extensión) #000100090219000.- COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEL 6.264%.

LINDEROS GENERALES DE LA CIUDADELA COMFIAR - El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, hace parte de la CIUDADELA COMFIAR, ubicado en un lote de terreno de mayor extensión, del perímetro urbano del Municipio de Arauca, MATA DE VENADO denominado LOTE 1, con ficha catastral No. 000100090219000, y matrícula inmobiliaria número 410–77058 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca, con una cabida superficiaria aproximada de NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (9.665.00M2), cuyos linderos generales son los siguientes: POR EL NORTE: con LUIS ALEJANDRO PERDOMO RODRÍGUEZ, en extensión de setenta y ocho (78) metros con treinta y dos (32) centímetros; POR EL SUR: con JOLVER ALEXANDER SERRANO RUEDA, en extensión de setenta y siete (77) metros con veintisiete (27) centímetros; POR EL ORIENTE: con VÍA DE ACCESO, en extensión de ciento treinta (130) metros; y POR EL OCCIDENTE: con LUIS

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



28

VENDEDOR: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ARAUCA-COMFIAR.
NIT 800.219.488-4. Representada Legalmente por EHIANA GALEANO REYES.
C.C. Nº. 68.290.083 DE ARAUCA.
DIRECCIÓN: CALLE 22 # 16-51 Barrio Córdoba-Arauca-Arauca
TELÉFONO: 8858000 EMAIL: dirección@comfiar.com.co
ACTIVIDAD ECONOMICA: SERVICIOS SOCIALES SIN ALOJAMIENTO
PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674/2016 SI___ NO_X_

COMPRADOR (A) HIPOTECANTE: JOHN FREDY GIRALDO ORTIZ
C.C. Nº: 17.589.346 expedida en Arauca
DIRECCIÓN: Carrera 41ª 18 16 Barrio 12 de octubre
TELÉFONO: 3112440589 EMAIL: Sin correo
ACTIVIDAD ECONOMICA: ASALARIADO
PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674/2016 SI___ NO_X_

ACREEDOR: BANCO DAVIVIENDA S.A" NIT 860.034.313-7, representada por MARIA ALEJANDRA RODIL QUINTERO.

NOTARIO: ORLANDO CASTELLANOS POVEDA

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