



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRIND-1019017085

Fecha del avalúo	22/09/2023	Fecha de visita	02/09/2023
Dirigido a	PERSONERIA CASTILLA LA NUEVA (META)		
Dirección	LOTE 1 CENTRO POBLADO LAS VIOLETAS LT 5		
Barrio	VIOLETAS		
Ciudad	Castilla la Nueva		
Departamento	Meta		
Propietario	EDGAR YOVANNY REYES MARTINEZ / BERTHA LILIANA GONZALEZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 22/09/2023

Señor(es):

PERSONERIA CASTILLA LA NUEVA (META)

Avalúo solicitado por: EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **EDGAR YOVANNY REYES MARTINEZ / BERTHA LILIANA GONZALEZ** ubicado en la LOTE 1 CENTRO POBLADO LAS VIOLETAS LT 5 VIOLETAS , de la ciudad de Castilla la Nueva.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$125,731,130.77 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones setecientos treinta y un mil ciento treinta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	155.39	M2	\$169,143.00	20.90%	\$26,283,130.77
Area Construida	CASA	124.31	M2	\$800,000.00	79.10%	\$99,448,000.00
TOTALES					100%	\$125,731,130.77

Valor en letras
Ciento veinticinco millones setecientos treinta y un mil ciento treinta Pesos Colombianos

Perito actuante



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	352.0299
Integral	809,133	1,011,432	Valor del avalúo en UVR	357,160.37
Proporcional	26,277,806	99,453,324	Valor asegurable	99,453,324
% valor proporcional	20.90	79.1	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	General: El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa, ubicada en el centro poblado Violetas, que se encuentra en el municipio de Castilla La Nueva, Meta. Cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos (agua, luz y gas) y con sus respectivos medidores, a excepción del contador de agua, ya que cuenta con acueducto veredal. El lote tiene un área de 155.39 M2 y un área construida de 131,37 M2. Y consta de 2 habitaciones, baño social, baño social(solo cuenta con la ducha), cocina, comedor, patio interior y sala.			
	NOTA DE LIQUIDACIÓN: <ul style="list-style-type: none">Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 131.37 m² aproximados, válidos por norma: 124.31 m², existe una diferencia de 7.06 m² los cuales corresponden aproximadamente \$5'648.000 PARA UN TOTAL DE 131'000.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.			

- **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos (certificado de tradición y escritura).

GENERAL					
Código	LRIND-1019017085	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	PERSONERIA CASTILLA LA NUEVA (META)				
Tipo identificación	NIT.	Documento	S/I	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1019017085	Teléfono	3143043242
Email	reyesgiovanny29@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	EDGAR YOVANNY REYES MARTINEZ / BERTHA LILIANA GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1019017085 / 37625789	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 1 CENTRO POBLADO LAS VIOLETAS LT 5				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Castilla la Nueva	Departamento	Meta	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	VIOLETAS	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa, ubicada en el centro poblado Violetas, que se encuentra en el municipio de Castilla La Nueva, Meta. Cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos (agua, luz y gas) y con sus respectivos medidores, a excepción del contador de agua, ya que cuenta con acueducto veredal. El lote tiene un área de 155.39 M2 y un área construida de 131,37 M2. Y consta de 2 habitaciones, baño social, baño social(solo cuenta con la ducha), cocina, comedor, patio interior y sala. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO_M.I</td><td>M2</td><td>155.39</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO_M.I	M2	155.39	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO_M.I	M2	155.39																								
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	S/I																								
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>TERRENO</td><td>M2</td><td>155.39</td></tr><tr><td>CONTRUCCION</td><td>M2</td><td>131.37</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	TERRENO	M2	155.39	CONTRUCCION	M2	131.37	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>155.39</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>124.31</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	155.39	AREA CONSTRUIDA	M2	124.31			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
TERRENO	M2	155.39																								
CONTRUCCION	M2	131.37																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	155.39																								
AREA CONSTRUIDA	M2	124.31																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>124.312</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.6</td><td>248.624</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	124.312	Indice construcción	1.6	248.624															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.80	124.312																								
Indice construcción	1.6	248.624																								
Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	9.61																							
Fondo	17.11	Relación frente fondo	0.00																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamien to Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO N° 005 (DEL 29 FEBRERO DE 2016)
Area Del Lote	155.39
Forma Del Lote	IREGULAR
Topografia	PLANO
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	COMERCIAL PARA ACTIVIDADES DEN AREA DE BAJA MIXTURA
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	1.6
Antejardin	3 mts
Altura Permitida	2
Amenaza Riesgo Inundacion	NO.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO.
Suelos De Proteccion	NO.
Patrimonio	NO.
Observaciones Reglamentación urbanística:	USO DE SUELO ESPECÍFICO: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230922090943311.pdf

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3521	EscrituraDePropiedad	29/09/2018	Unica	Acacias

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
232-56210	08/08/2023	000100010015000 MAYOR AREA	CASA

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDERO LOTE 5 CON ÁREA DE 155.39 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0727, 2018/03/21, NOTARIA ÚNICA ACACIAS. ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-LIDNEROS-NORTE, DEL PUNTO 6 AL PUNTO 5, EN LÍNEA, EN LONGITUDES DE NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS (9.81 MTS.), POR EL ORIENTE, DEL PUNTO 5 AL PUNTO 13, EN LÍNEA RECTA, EN LONGITUDES DE DIECISIETE PUNTO ONCE METROS (17.11 MTS.), POR EL SUR, DEL PUNTO 13 AL PUNTO 14, EN LÍNEA RECTA, EN LONGITUD DE NUEVE PUNTO SESENTA Y UN METROS (9.61 MTS.), POR EL OCCIDENTE, DEL PUNTO 14 AL PUNTO 6, EN LÍNEA RECTA, EN LONGITUD DE QUINCE PUNTO VEINTE SEIS METROS (15.26 MTS.).

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
SIN NUMERO	Integral a la casa	NO APLICA	-	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

Observación

El predio cuenta con un garaje, integral a la vivienda.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario: vías en terreno natural, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. No cuenta con contador de acueducto, si el servicio, ya que cuenta con acueducto veredal.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO SUMINISTRADA				
Observación	La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si

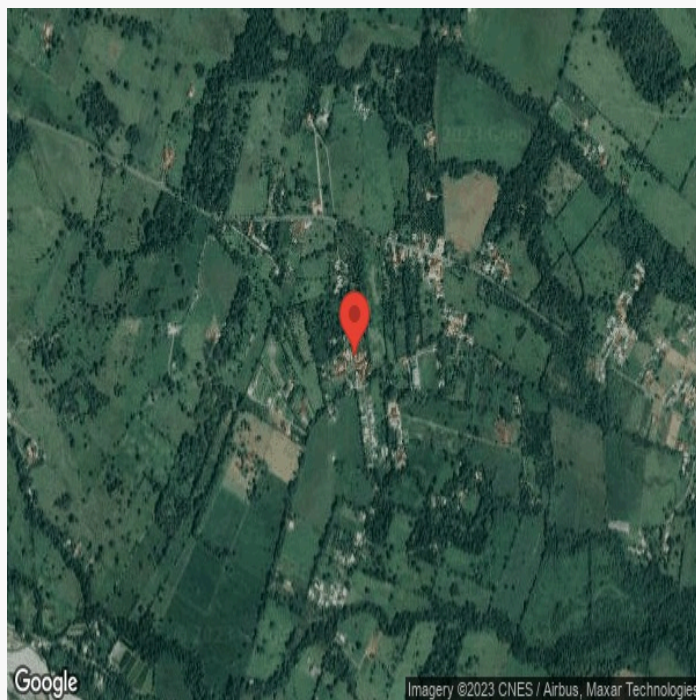
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS		
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 1 CENTRO POBLADO LAS VIOLETAS LT 5 | VIOLETAS | Castilla la Nueva | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.855039
GEOGRAFICAS : 3° 51' 18.1404''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.728516
GEOGRAFICAS : 73° 43' 42.657''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GUAMAL	\$150,000,000	.97	\$145,500,000	3208736639	187	180	\$630,000	\$113,400,000
2	GUAMAL	\$250,000,000	.97	\$242,500,000	3208736639	136.5	273	\$800,000	\$218,400,000
3	GUAMAL	\$80,000,000	.97	\$77,600,000	3208736639	91	91	\$700,000	\$63,700,000
4	GUAMAL	\$300,000,000	.97	\$291,000,000	3208736639	205	300	\$850,000	\$255,000,000
Del inmueble						155.39	124.31		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,100,000	\$171,658	1.0	1.0	1.00	\$171,658
2	\$24,100,000	\$176,557	1.0	1.0	1.00	\$176,557
3	\$13,900,000	\$152,747	1.0	1.0	1.00	\$152,747
4	\$36,000,000	\$175,610	1.0	1.0	1.00	\$175,610
					PROMEDIO	\$169,142.88
					DESV. STANDAR	\$11,134.45
					COEF. VARIACION	6.58%

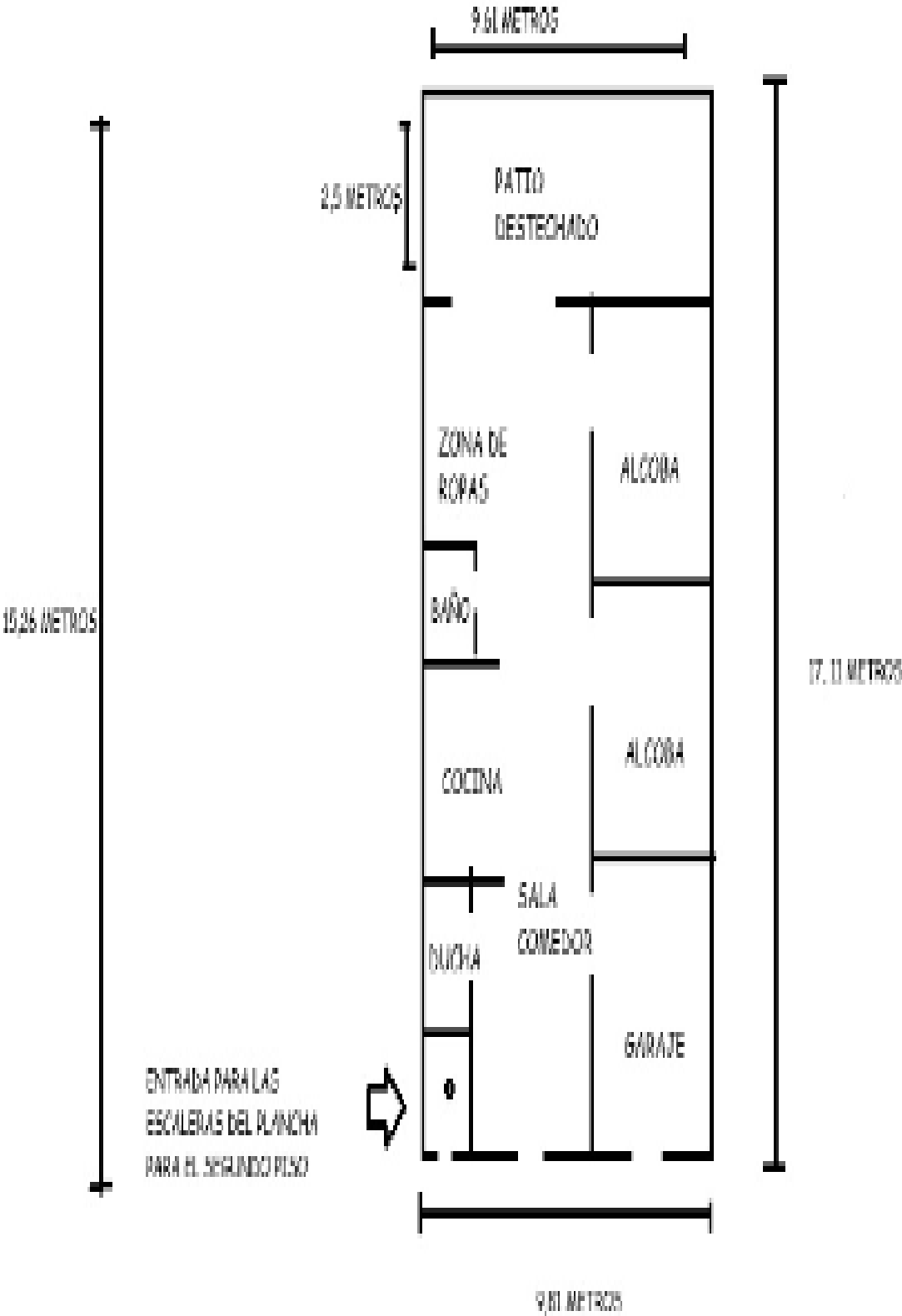
TERRENO	ADOPTADOM2	\$169,143.00	AREA	155.39	TOTAL	\$26,283,130.77
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	124.31	TOTAL	\$99,448,000.00
VALOR TOTAL	\$125,731,130.77					

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Sala Comedor



Sala



FOTOS

Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



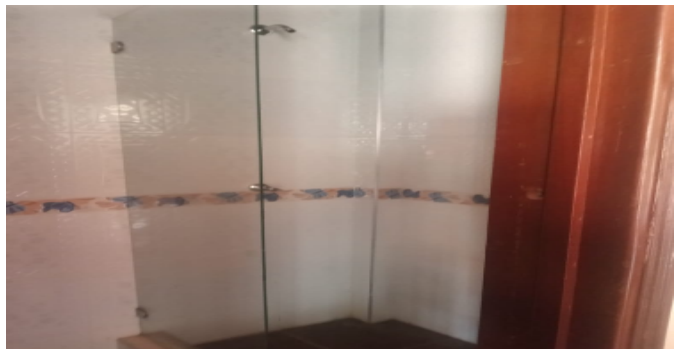
Baño Social 1



Baño Social 2



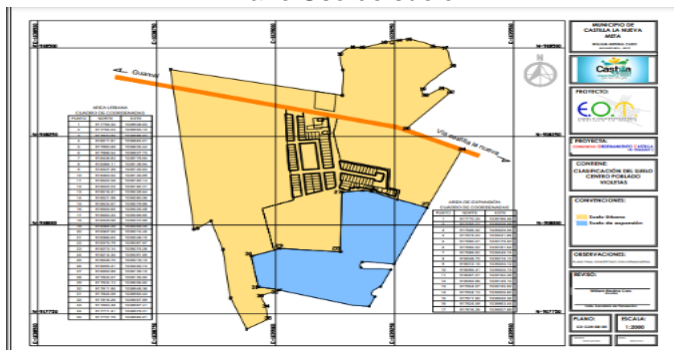
Baño Social 2



Garaje



Plano Uso de suelo



FOTOS

Entrada loza de cubierta



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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 profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **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. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **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, limitaciones 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. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRIND-1019017085



PIN de Validación: b1770a84



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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
17 Oct 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1770a84



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1770a84



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1770a84



Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2

Teléfono: +57 3014188592

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: b1770a84



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287.

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b1770a84

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 seis (06) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CUS. 216-23

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que el lote No. 5 localizado en el predio de mayor extensión identificado con número predial anterior No. 50150000100010015000, centro poblado de Violetas, jurisdicción del Municipio de Castilla La Nueva, se encuentra clasificado como tipo de **SUELO URBANO** con uso de **suelo residencial y comercial para actividades en área de baja mixtura**, y no está localizado en zona de alto riesgo no mitigable y suelo de protección, de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT según Acuerdo 005/2016. Se recomienda revisar la "Tabla de actividades permitidas y prohibidas" para baja mixtura, artículo 51 del EOT.

Cualquier actividad a realizar fuera de las actividades permitidas en baja mixtura no es viable a ser desarrollada en dicho lugar.

Se expide la presente a solicitud del interesado, el señor EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ, el día 14 de septiembre de 2023.


ARNULFO SANCHEZ-CASTILLO

Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Elaboró: Sergio I. Duarte A. / Profesional especializado



RECIBO ANT 020220283

CÓDIGO CATASTRAL: 00010000000100150
DIRECCION DE COBRO LA ESPERANZA
C.C. O NIT: 3288064
PROPIETARIO: MELESIO ORTEGA
CÓDIGO POSTAL:

RECIBO ANT	020220283	AREA M2	548	PAGUE ANTES DE 31/03/2023 DD - MM - AAAA CÓDIGO CATASTRAL ANT 00-01-0001-0015-000
AÑOS A PAGAR	2023 A 2023	AREA HECT	1	
FECHA DE PAGO	28/01/2022	CONSTRUIDA	237	
ÚLTIMO AÑO PAGO	2022	VALOR	238000	
MATRICULA N°				

ANO	%BN TAN	AVALUO	IMP PREDIAL	INT PREDIAL	CORMACARENA	BIT CORMACARENA	DESCUENTOS	ALUMBRADO	MORA IAS	Otras	TOTAL
2023	5	54.337,000	268.000	0	0	0	-23.500	0	0	0	245.000

- * Si no recibe la factura, solicítela en la Tesorería municipal, en lo contrario no lo extime del pago.
- * Después de la fecha de vencimiento con retraso, usted no podrá efectuar el pago.
- * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

TOTAL A PAGAR	243.000
---------------	---------

LINK TO ADOR: [None](#)

-CONTRIBUYENTE-

27/12/2023

STIMULUS (word frequency) $F(1, 15) = 1.12$

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

DIGO CATASTRAL: 000100000001001500000000

Nombre: MELESIO ORTEGA

ONIT: 3288664

SECCION DE COBRO LA ESPERANZA

LIQUIDADOR: Igla

•TESCHERLA•

30/03/2023

SYDRAIN www.sydrain.com.au

RECIBO ANT	020220283	FACTURA No:	202303223
ÚLTIMO AÑO PAGO	2022	FECHA	28/01/2022
AÑOS A PAGAR	2023 A 2023		DD - MM - AAAA
AÑO 2023	% TAR R2 / 5	PAGUE	31/03/2023
		ANTES DE	DD - MM - AAAA

IMP PREDIAL	INT PREDIAL	ORMACAREN	CORMACARE	DESCUENTOS	ALUMBRADO	Excedentes	Total
288,000	0	0	0	-23,000	0	0	245,000

FACTURA No 202303223

Referencia: 0000000000000000202303223

PAGUE ANTES DE 31/03/2023 - \$ 245000

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

ORGO CATASTRAL: 00010000000100150000000000

Nombre: MELESIO ORTEGA

C. O INT: 3288004

INTOS DE PAGO:

ANCO DE BOGOTA; DAVIVIENDA; BANCO AGRARIO

LIQUIDADOR: 524

-BANC

35/03/2023

STIMAN www.stiman.com.au



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

Certificado generado con el Pin No: 230808227980684411

Nro Matrícula: 232-56210

Pagina 1 TURNO: 2023-232-1-21701

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 12:18:47 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: 232 - ACACIAS DEPTO: META MUNICIPIO: CASTILLA LA NUEVA VEREDA: LAS VIOLETAS

FECHA APERTURA: 14-06-2018 RADICACIÓN: 2018-232-6-2416 CON: ESCRITURA DE: 21-03-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 5 CON AREA DE 155.39M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0727, 2018/03/21, NOTARIA UNICA ACACIAS. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-LIDNEROS-NORTE, DEL PUNTO 6 AL PUNTO 5, EN LÍNEA, EN LONGITUDES DE NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN METROS (9.81MTS.), POR EL ORIENTE, DEL PUNTO 5 AL PUNTO 13, EN LÍNEA RECTA, EN LONGITUDES DE DIECISIETE PUNTO ONCE METROS (17.11MTS.), POR EL SUR, DEL PUNTO 13 AL PUNTO 14, EN LÍNEA RECTA, EN LONGITUD DE NUEVE PUNTO SESENTA Y UN METROS (9.61MTS.), POR EL OCCIDENTE, DEL PUNTO 14 AL PUNTO 6, EN LÍNEA RECTA, EN LONGITUD DE QUINCE PUNTO VEINTE SEIS METROS (15.26MTS.).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

02. - ESCRITURA 461 DEL 22/3/2000 NOTARIA UNICA DE ACACIAS REGISTRADA EL 28/3/2000 POR COMPRAVENTA PARCIAL 297.98 M2 DE: MARIA ELISA AREVALO QUIÑONEZ, DE: MELESIO ORTEGA, A: MUNICIPIO DE CASTILLA LA NUEVA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 232-20602.- 01. - RESOLUCION 2019 DEL 23/12/1992

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT URBANO CENTRO POBLADO LAS VIOLETAS LT 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

232 - 20602

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-232-6-2416

Doc: ESCRITURA 0727 DEL 21-03-2018 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

DE: AREVALO QUIÑONEZ MARIA ELISA

CC# 23443288 X

DE: ORTEGA MELESIO

CC# 3288664 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-11-2018 Radicación: 2018-232-6-5842



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

Certificado generado con el Pin No: 230808227980684411

Nro Matrícula: 232-56210

Pagina 2 TURNO: 2023-232-1-21701

Impreso el 8 de Agosto de 2023 a las 12:18:47 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

Doc: ESCRITURA 3521 DEL 29-09-2018 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AREVALO QUIÑONEZ MARIA ELISA

CC# 23443288 50%

DE: ORTEGA MELESIO

CC# 3288664 50%

A: GONZALEZ BERTHA LILIANA

CC# 1019017085 X 50%

A: REYES MARTINEZ EDGAR GIOVANNY

CC# 37625789 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-232-1-21701

FECHA: 08-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ



República de Colombia



SBO306882904

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3.521. TRES MIL QUINIENTOS VEINTIUNO.-----

OTORGADA EN LA NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE ACACÍAS, DEPARTAMENTO DEL META.-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTINUEVE (29) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018)-----

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: MELESIO ORTEGA y MARÍA ELISA ARÉVALO DE QUIÑONEZ (VENDEDORES) - JUAN CARLOS ORTEGA ARÉVALO (APODERADO DE LOS VENDEDORES) - EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ y BERTHA LILIANA GONZÁLEZ (COMPRADORES C/U DEL 50%) -----

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE DE TERRENO URBANO, DISTINGUIDO CON EL NÚMERO CINCO (5), LOCALIZADO EN EL CENTRO POBLADO LAS VIOLETAS-----

MUNICIPIO: CASTILLA LA NUEVA, DEPARTAMENTO DEL META-----

CÉDULA CATASTRAL: 00-01-0001-0015-000 (MAYOR ÁREA)-----

NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 232-56210-----

VALOR DE LA VENTA: DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00)-----

En la ciudad de Acacías, departamento del Meta, república de Colombia, ante mí, MYRIAM PEÑA VILLALOBOS, Notaria Única de este círculo, comparecieron: -----

a) JUAN CARLOS ORTEGA ARÉVALO, mayor de edad, con domicilio y residencia en Castilla la Nueva (Meta), de estado civil soltero, en unión marital de hecho vigente, portador de la cédula de ciudadanía número 1.123.510.276 expedida en Castilla la Nueva; quien obra en este acto en nombre y representación de MELESIO ORTEGA y MARÍA ELISA ARÉVALO QUIÑONEZ, mayores de edad, con domicilio y residencia en Castilla la Nueva, identificados con las cédulas de ciudadanía números 3.288.664 expedida en Villavicencio (Meta) y 23.443.288 expedida en Coper, según PODERES GENERALES, efectuados mediante la escritura pública numero dos mil trescientos treinta y cinco (2.335) de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil diecisiete (2017) y tres mil ochocientos cincuenta y cuatro (3.854) de fecha diecisiete (17) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), otorgados en la notaría única de Acacías (Meta) y manifestando que sus poderdantes se encuentran vivos y que los poderes con los cuales actúa no han sido revocados; parte que en lo



cláus
favor
(INC
dici
regist
nove
2060:
cuat
mil di
la ofic
enero
20602
veint
otorga
de ins
diecio
TERC
suma
COLO
satisfa
pública
CUAR
inmue
poseíd
secues
anticro
condici
de plei
caso se
respon
otorgar
PARÁ

sucesivo se denominarán LOS VENDEDORES.-----

b) EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ y BERTHA LILIANA GONZÁLEZ, mayores de edad, con domicilio y residencia en Castilla la Nueva (Meta), de paso por este municipio, de estado civil solteros, en unión marital de hecho vigente, portadores de las cédulas de ciudadanía números 1.019.017.085 expedida en Bogotá D.C. y 37.625.789 expedida en Puente Nacional; quienes obran en este acto en su propio nombre; parte que en lo sucesivo se denominarán LOS COMPRADORES. Y, manifestaron: Que han celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA. OBJETO: Que LOS VENDEDORES, expresando bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de venta en la presente escritura; no se encuentra sometido al régimen de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, de que trata ley 258 de enero 17 de 1.996, transfiere a título de compraventa real y efectiva en favor de LOS COMPRADORES, EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ y BERTHA LILIANA GONZÁLEZ, en comun y proindiviso y por partes iguales es decir el 50% para cada uno, el derecho de dominio, propiedad y posesión plenos que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO URBANO, DISTINGUIDO CON EL NÚMERO CINCO (5), LOCALIZADO EN EL CENTRO POBLADO LAS VIOLETAS, jurisdicción del municipio de Castilla la Nueva, departamento del Meta, identificado catastralmente con el número 00-01-0001-0015-000 (MAYOR ÁREA), con una extensión superficial de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS (155.39M2); entrando como mejoras en esta venta todas las que se encuentren dentro del predio aludido, el que para efectos de su matrícula se seguirá llamando lo mismo, cuyos linderos se encuentran en el certificado de tradición y libertad expedido en fecha tres (3) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), documento que se protocoliza con la presente escritura.-----

No obstante el señalamiento de la cabida y linderos del inmueble objeto del contrato de compraventa, la venta se hace como cuerpo cierto. -----

SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: LOS VENDEDORES MELESIO ORTEGA y MARÍA ELISA ARÉVALO DE QUIÑONEZ; adquirieron el inmueble descrito en la



República de Colombia



SBO006882905

48



SBO006882905

OL44T33PX7F153N

21/06/2018

IMPRESO EN COLOMBIA

cláusula anterior así: En su estado civil actual, por adjudicación de baldíos que a su favor les hiciera el INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA RURAL (INCORA), mediante la resolución numero 2019 de fecha veintitrés (23) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1.992), registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Acacías (Meta) el veinte (20) de octubre de mil novecientos noventa y tres (1.993), al folio de matrícula inmobiliaria número 232-20602. Posteriormente actualizada la ubicación mediante escritura pública número cuatro mil cuatrocientos catorce (4.414) de fecha veintiséis (26) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la notaría única de Acacías (Meta), registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Acacías (Meta), el quince (15) de enero de dos mil dieciocho (2018), al folio de matrícula inmobiliaria número 232-20602 y por último loteado mediante la escritura pública número setecientos veintisiete (727) de fecha veintiuno (21) de marzo de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la notaría única de Acacías (Meta), registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Acacías (Meta), el veintinueve (29) de mayo de dos mil dieciocho (2018) al folio de matrícula inmobiliaria número **232-56210**. -----

TERCERA.= PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compraventa es la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que LOS VENEDORES declara tener recibidos a su entera satisfacción de manos de LOS COMPRADORES a la firma de la presente escritura pública. -----

CUARTA.= LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Garantiza LOS VENEDORES que el inmueble materia de esta compraventa es de su única y exclusiva propiedad y lo ha poseído en forma regular, pacífica y pública, hallándose libre de embargos y secuestro, hipotecas, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias del dominio, desmembraciones y limitaciones y en general de pleitos pendientes, vicios redhibitorios y de evicción, falsa tradición; pero en todo caso se obligan a salir al saneamiento de venta en los casos previstos por la ley y a responder por cualquier gravámen o acción real que con anterioridad al otorgamiento de esta escritura, contra el inmueble pudiere resultar. -----

PARÁGRAFO En cumplimiento de la instrucción administrativa número diez (10) del



adquiri
presente
OCTAVO
LOS CO
LILIANA
bajo la g
al régime
su estad
objeto de
familiar,
construcc
PRESEN
MARTINE
anteriorm
la venta c
recibido e
conforme
SE PROT
MUNICIPI
EL SUSC
20180002
APARECE
0001-0015
IDENTIDA
DEL PREI
CONS 237
PAZ Y SAL
DÍAS DEL
2018. ----
PAZ Y SA
GOBERNA
PROPIEDA

primero (01) de abril de dos mil cuatro (2004) de la Superintendencia de Notariado y Registro, **LOS VENDEDORES**, declara que el inmueble que enajena por medio de la presente escritura pública, igualmente está a PAZ Y SALVO por concepto de los servicios públicos domiciliarios de los que goza el predio que transfiere.-----

QUINTA.= ENTREGA: Que LOS VENDEDORES ha hecho entrega real y material de el inmueble objeto de esta venta, a LOS COMPRADORES, en el estado actual en que se encuentra, junto con todas sus anexidades, sus dependencias, usos, costumbres, servidumbres activas o pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, sin reserva alguna y a PAZ Y SALVO por impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas por servicios y demás cargas causadas hasta esta fecha.= El pago de cualquier suma que se cause o reajuste al inmueble a partir del día de hoy, será asumido por LOS COMPRADORES.-----

SEXTA.= GASTOS: Los gastos de otorgamiento de la escritura pública de venta serán pagados por partes iguales entre LOS VENDEDORES y LOS COMPRADORES; y la retención en la fuente será por cuenta de LOS VENDEDORES. Pero los gastos de registro, serán por cuenta exclusiva de LOS COMPRADORES.-----

SÉPTIMA: DECLARACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE PREDIOS CON DECLARATORIA DE DESPLAZAMIENTO FORZADO O DE INMINENTE DESPLAZAMIENTO -----

Para dar cumplimiento con lo ordenado en el Artículo 1º del Decreto Reglamentario 4720 de 2009 y demás normas concordantes, la Notaria indagó a los comparecientes vendedores o transferentes para que manifiesten si el predio que transfieren se encuentre o no protegido con la DECLARATORIA DE DESPLAZAMIENTO FORZADO O DE INMINENTE DESPLAZAMIENTO, O UBICADO EN ZONA DE DESPLAZAMIENTO. Igualmente le informo sobre las consecuencias legales por el hecho de faltar a la verdad.-----

El compareciente vendedor o transferente manifestó que el predio que transfiere NO SE ENCUENTRA protegido con la DECLARATORIA DE DESPLAZAMIENTO FORZADO O DE INMINENTE DESPLAZAMIENTO, O UBICADO EN ZONA DE DESPLAZAMIENTO, razón por la cual INSISTE en el otorgamiento de la presente escritura. De esta circunstancia también es conocedor LOS COMPRADORES o



República de Colombia



SBO806882906

adquiriente quien manifestó asumir cualquier responsabilidad que se derive del presente negocio jurídico e INSISTE en el otorgamiento de la presente escritura. ----

OCTAVA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Indagados de manera personal LOS COMPRADORES señores EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ y BERTHA LILIANA GONZÁLEZ, de las condiciones civiles anteriormente citadas manifestaron bajo la gravedad de juramento: a) que a la fecha no poseen un inmueble sometido al régimen de afectación a vivienda familiar, de que trata la ley 258 de 1.996; b) que su estado civil es solteros, en unión marital de hecho vigente, c) y que el inmueble objeto del presente contrato no queda sometido al régimen, de afectación a vivienda familiar, de que trata la ley 258 de 1.996, por cuanto se trata de un lote sin construcción alguna, según manifestación expresa de LOS COMPRADORES.-- ----

PRESENTE: LOS COMPRADORES, señores EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ y BERTHA LILIANA GONZÁLEZ, de las condiciones civiles anteriormente citadas manifestaron: a) Que aceptan el contenido de esta escritura y la venta que por medio de ella se les hace; y, b) Que tienen real y materialmente recibido el inmueble que adquiere en el estado actual en que se encuentra, conforme a lo pactado, a su entera satisfacción. -----

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES: -----

MUNICIPIO DE CASTILLA LA NUEVA (META), CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO, EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA, CERTIFICADO No. 2018000280 - QUE EN LOS ARCHIVOS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL APARECE INSCRITO EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO 00-01-0001-0015-000, EL CUAL FIGURA A NOMBRE DE ORTEGA MELESIO, DOC. IDENTIDAD 3288664 CON LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES: DIRECCIÓN DEL PREDIO LA ESPERANZA, UBICACIÓN RURAL, ÁREA: HAS 1 M2: 548 CONS 237. VALOR AVALÚO 46.871.000 AÑO 2018, EL CUAL SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL SE EXPIDE A LOS 21 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2018, VÁLIDO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2018. -----

PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN DEPARTAMENTAL No. 892.000.148-8. LA GOBERNACIÓN DEL META, CERTIFICA QUE EL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DE ORTEGA MELESIO, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL



SBO806882906

SM0JH3D5YLMU3ZJP

21/06/2018

IMPRESO EN COLOMBIA



anterior
y que tie
la preca
predio, e
certificac
VENDE
de la reg
las decla
artículo
la totalid
conformi
manifies
de 1997
materia
prestació
SE ADV
dentro c
instrume
vencido
de retarc
SBO306
DERECH
IVA-----
RECAUI
RETENC
Resoluci
MPV/ear

JUAN
JUAN C,
Apodera
QUINON

TESORO DEPARTAMENTAL POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. DETALLE DEL PAZ Y SALVO REF: C002127, VÁLIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018. REFERENCIA CATASTRAL ACTUAL 00-01-0001-0015-000, DIRECCIÓN DEL PREDIO LA ESPERANZA. PROPIETARIO DEL PREDIO ORTEGA MELESIO, DOC. IDENTIDAD 3288664. ESTE PAZ Y SALVO ES VALIDO PARA EFECTOS NOTARIALES. SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO A LOS 04/09/2018. --- EXENTO DE PAZ Y SALVO NACIONAL DECRETO NUMERO 2503 DE 1.987.----- SE PROTOCOLIZA COPIAS DE LAS CÉDULAS DE CIUDADANÍA DE LOS OTORGANTES.-----

NOTAS DE ADVERTENCIA.- Los comparecientes de manera expresa manifiestan que una vez extendida la escritura que contiene el acto que ellos aquí realizan hacen constar que: **PRIMERO.-** Han leído de manera cuidadosa la totalidad del mismo y especialmente han verificado, sus nombres, apellidos completos, sus estados civiles, sus documentos de identificación con sus números correspondientes, el número o números de matrícula inmobiliaria y cédula catastral del predio o predios aquí consignados, los paz y salvos con sus fechas y números, la dirección y nomenclatura, la ubicación, el área y linderos particulares y/o generales del predio o predios aquí mencionados, el precio, la forma de pago, la tradición en cuanto al número, fecha y notaría de la escritura de LOS VENEDORES y/o hipotecante, así como de la matrícula inmobiliaria y en general todas las cláusulas que contiene el presente negocio jurídico.- **SEGUNDO.-** Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, La Notaria NO asume responsabilidad alguna respecto al contenido clausular de lo pactado por las partes ni por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la Notaria.- En ambos casos, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960 de 1970).- **TERCERO.-** Que entre ellos se conocen personalmente y directamente antes de comparecer a esta notaría y que LOS COMPRADORES ha verificado con



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



0001JOEVPOLBJNY

21/06/2018

C.C. No.: 1.123.510.276

Dirección: Vereda Violetas

Ciudad: Castilla la Nueva Teléfono: 3133580556

Actividad económica: Independiente

Correo electrónico: perfumerialuciana@gmail.com

Fecha de firma: 29/09/2018

Egymlz

EDGAR GIOVANNY REYES MARTINEZ

Comprador y compareciente (Ley 258 de 1.996)

C.C. No.: 1019017085

Dirección: Cl 23a # 14-37

Ciudad: Mosquera Teléfono: 3102900078

Actividad económica: Militar

Correo electrónico: Reyesgiovanny29@hotmail

Fecha de firma: 01 octubre 2018

Bertha

BERTHA LILIANA GONZÁLEZ

Compradora y compareciente (Ley 258 de 1.996)

C.C. No.: 37 625 789

Dirección: Vereda Violetas CASTILLA LA NUEVA

Ciudad: CASTILLA LA NUEVA Teléfono: 3124429084

Actividad económica: Independiente

Correo electrónico: berthalilianagonzalez@gmail.com

Fecha de firma: 1-10-2018

Myriam
MYRIAM PENA VILLALOBOS
Notaria Única del Circuito de Acacias (Meta)

RECIBIÓ

DIGITÓ

IDENTIFI

LIQUIDÓ

REV. LEG

ORGANIZ

RESTITUC

001 000
002 000

El cual se encuentra
Expedido el 21 de A

Se expide con desti

Válido hasta 31/12/

Valor: 13000 Pesos

EN ESTE MUNICIPI
ESTE CONCEPTO

Página 1 de 1

Elabora: LIGIA