



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Rural

QR validez del avalúo



## AVALUO: MAN-PRG\_2023\_3404258

Fecha del avalúo	16/11/2023	Fecha de visita	14/11/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 11 # 34 - 106 LT 11 LT REMANENTE URB VILLA BRAIDY		
Barrio	URB VILLA BRAIDY		
Ciudad	Cumaryl		
Departamento	Meta		
Propietario	JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS		
Nit/CC	86087640		
Consecutivo del bien	-	Garantía	846000000221

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 16/11/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS** ubicado en la CL 11 # 34 - 106 LT 11 LT REMANENTE URB VILLA BRAIDY URB VILLA BRAIDY, de la ciudad de Cumaryl.

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 \$363,250,240.00 pesos m/cte (Trescientos sesenta y tres millones doscientos cincuenta mil doscientos cuarenta).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	224	M2	\$300,000.00	18.50%	\$67,200,000.00
Area Construida	PISO 1-BODEGA	136	M2	\$1,088,420.00	40.75%	\$148,025,120.00
Area Construida	PISO 2-VIVIENDA	136	M2	\$1,088,420.00	40.75%	\$148,025,120.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$363,250,240.00</b>

Valor en letras

Trescientos sesenta y tres millones doscientos cincuenta mil doscientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante




JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS  
 RAA Nro: AVAL-17335856  
 C.C: 17335856

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
 C.C: 88.229.287  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	355.2120
Integral	1,621,653	1,335,479	Valor del avalúo en UVR	1,022,629.42
Proporcional	67,200,000	296,050,240	Valor asegurable	296,050,240
% valor proporcional	18.499643661	81.500356339	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Inmueble ubicado en: CL 11 # 34 - 106 LT 11 LT REMANENTE URB VILLA BRAIDY</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> se liquidó área de terreno registrada en certificado y escritura. Parte del terreno del lote, está en el antejardín, lo que se evidencia en la consulta catastral. Se liquida el presente informe, áreas construidas registradas en la licencia: Licencia resolución 50-226-015-088 del 06/07/2015 Municipio Cumaral— META. Se registra en inspección: 340 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por licencia: 272 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 68 m<sup>2</sup>. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el</p>			

área total construida.

En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

## GENERAL

<b>Código</b>	MAN-PRG_2023_3404258	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS				
<b>Nit/CC</b>	86087640				
<b>Consecutivo del bien</b>	-	<b>Garantía</b>	846000000221		
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	86087640	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 11 # 34 - 106 LT 11 LT REMANENTE URB VILLA BRAIDY				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Cumaryl	<b>Departamento</b>	Meta	<b>Estrato</b>	S/E_Rural
<b>Sector</b>	Rural	<b>Barrio</b>	URB VILLA BRAIDY	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> CL 11 # 34 - 106 LT 11 LT REMANENTE URB VILLA BRAIDY Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Otro	Otro	COMERCIO B ODEGA-VIVIENDA	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224
AREA CONSTRUIDA	M2	272

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$5.214.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224
AREA PISO 1	M2	170
AREA PISO 2	M2	170
TOTAL CONSTRUIDO	M2	340

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	224
AREA PISO 1 LICENCIA	M2	136
AREA PISO 2 LICENCIA	M2	136
TOTAL CONSTRUIDO LICENCIA	M2	272

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	LICENCIA	0
Indice construcción	LICENCIA	0

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	8		
------------------	-------------	--------	---	--	--

Fondo	28	Relación frente fondo	1:3		
-------	----	-----------------------	-----	--	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
----------------------------	---	--	--	--	--

<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector se visualiza nuevas construcciones, tipología casa de 1 y 2 pisos.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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 baja.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 017 de 2000: Por el cual se adopta el EOT														
<b>Area Del Lote</b>	224														
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR														
<b>Topografia</b>	PLANA														
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2														
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RURAL- SUB-URBANA														
<b>Uso Principal Norma</b>	LICENCIA: RESIDENCIAL														
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial														
<b>Indice DeOcupacion</b>	Licencia														
<b>Indice DeContruccion</b>	Licencia														
<b>Antejardin</b>	Licencia														
<b>AislamientoPosterior</b>	Licencia														
<b>Aislamiento Lateral</b>	Licencia														
<b>Altura Permitida</b>	Licencia														
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO														
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO														
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO														
<b>Patrimonio</b>	NO														
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Licencia de construcción obra nueva:</b> resolución 50-226-015-088 del 06/07/2015 Municipio Cumaryl— META.</p> <p><a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023111613116917LICENCIA.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023111613116917LICENCIA.pdf</a></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td>RURAL</td> <td>SUBURBANO</td> <td>SUBURBANAS</td> <td>7-8-10-11 1-4-10 11-12-13</td> <td>1-3-4 11-12-13</td> <td>1-3 9</td> <td>1-3 9</td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: -10px;"><small>RESTRICCIDO Son las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles.</small></p>								RURAL	SUBURBANO	SUBURBANAS	7-8-10-11 1-4-10 11-12-13	1-3-4 11-12-13	1-3 9	1-3 9
RURAL	SUBURBANO	SUBURBANAS	7-8-10-11 1-4-10 11-12-13	1-3-4 11-12-13	1-3 9	1-3 9									

TIPO DE USO Y ACTIVIDADES  
DEL SUELO

- 1 PROTECCION
- 2 CONSERVACION
- 3 REVEGETALIZACION
- 4 REHABILITACION
- 5 PASTOREO EXTENSIVO (silvopastoril)
- 6 INDUSTRIAL
- 7 COMERCIO
- 8 MINERIA
- 9 SERVICIOS (excepto relleno sanitarios)
- 10 RECREACION
- 11 TURISMO
- 12 RESIDENCIAL CAMPESTRE
- 13 RESIDENCIAL URBANO
- 14 AGRICULTURA CON TECNOLOGIA  
APROPIADA
- 15 PASTOREO SEMI INTENSIVO  
(silvopastoril)
- 16 SILVOAGRICOLA Y CULTIVOS  
PERMANENTES, APROPIADA
- 17 ESPECIES MENORES (piscicultura,  
porcicultura, avicultura).

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2114	EscrituraDePropiedad	13/04/2015	2	Villavicencio

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-182265	19/10/2023	50226000300010801000	CASA

#### Observación

El inmueble tiene una licencia de construcción donde se autoriza la construcción de 272 m<sup>2</sup>, con fecha de 6 de julio del 2015.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS, LOTE REMANENTE CON ÁREA DE 224.00 METROS CUADRADOS CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 599, 2014/02/07, NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.-POR EL OCCIDENTE, EN 28.00 METROS LINDA CON EL LOTE 12; POR EL ORIENTE, EN 28.00 METROS LINDA CON EL LOTE 10; POR EL NORTE, CON EL LOTE 1 A SEGREGAR EN EXTENSIÓN DE 8.00 METROS; POR EL SUR, CON LA ZONA VERDE SOBRE LA VÍA MARGINAL DE LA SELVA EN EXTENSIÓN DE 8.00 METROS.

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble cuenta con un portón y espacio en el cual puede llegar a utilizarse como garaje.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	NO	
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La vía está en construcción. 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.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Licencia de construcción obra nueva: resolución 50-226-015-088 del 06/07/2015 Municipio Cumaral				
Observación	<p>Estructura con una vetustez de 8 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación. Tomada de la edad de la licencia de construcción. Placa de entrepiso, de tablón, no es en concreto reforzado, más si cuenta con porticos donde descansa la carga de dicha losa. Y cubierta del segundo piso en eternit con cielo raso, segundo piso con buenos acabados.</p> <p><b>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.</b></p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closest	0	Baños privados	3	Estar	0

<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	0
<b>Oficina</b>	1	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno

<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Baño privado: 3, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble consta de: Piso 1. Bodega y acceso al segundo piso independiente. Piso 2: área de entrada o halla, y apartamento con 3 habitaciones, principal con baño privado, cocina integral, baño social, balcón, zona de ropa.
--------------------	--

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
	0	

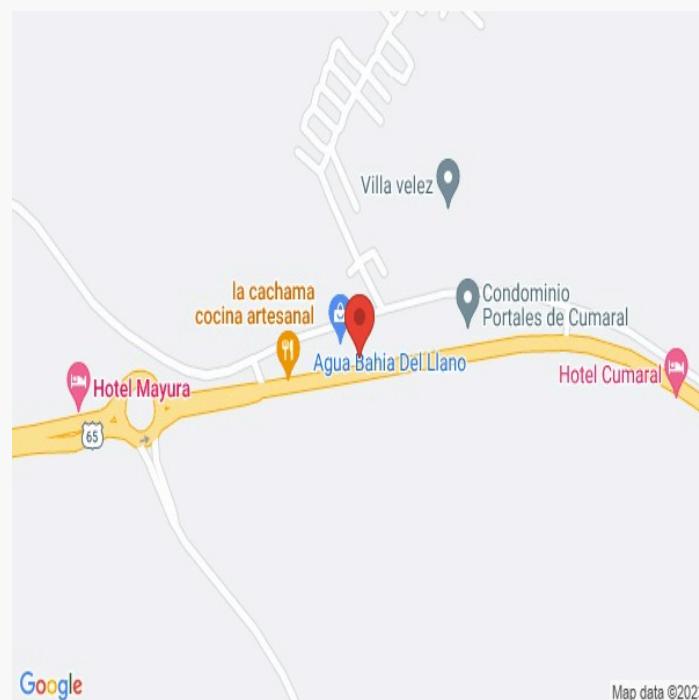
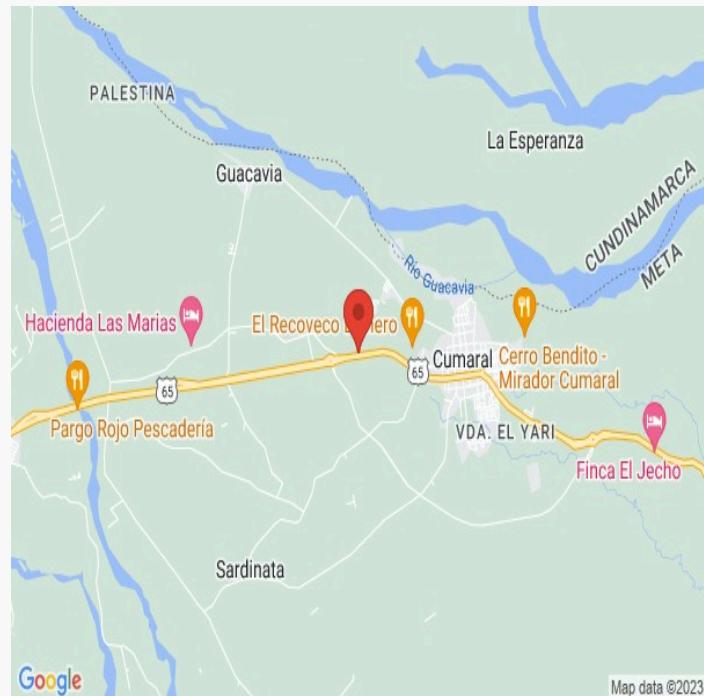
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.
--------------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 11 # 34 - 106 LT 11 LT REMANENTE URB VILLA BRAIDY | URB VILLA BRAIDY | Cumaral | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.2717379165515235  
GEOGRAFICAS : 4° 16' 18.2568''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.50353509140052  
GEOGRAFICAS : 73° 30' 12.7254''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE MARIO CORREA	\$230,000,000	0.88	\$202,400,000	312 5244620-320 4695172	600		\$	\$0
2	CASA LOTE CUMARAL	\$330,000,000	0.88	\$290,400,000	3134919171	800		\$	\$0
3	LOTE ENTRANDO A CUMARAL	\$230,000,000	0.88	\$202,400,000	3106994931	600		\$	\$0
4	LOTE MARIO CORREA	\$90,000,000	0.88	\$79,200,000	312 5244620-320 4695172	224		\$	\$0
Del inmueble						224	272		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$202,400,000	\$337,333	0.90	1.0	0.90	\$303,600
2	\$290,400,000	\$363,000	0.90	1.0	0.90	\$326,700
3	\$202,400,000	\$337,333	0.90	1.0	0.90	\$303,600
4	\$79,200,000	\$353,571	1.0	1.0	1.00	\$353,571
					PROMEDIO	\$321,867.86
					DESV. STANDAR	\$23,776.01
					COEF. VARIACION	7.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	224	TOTAL	\$67,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	272	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$67,200,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

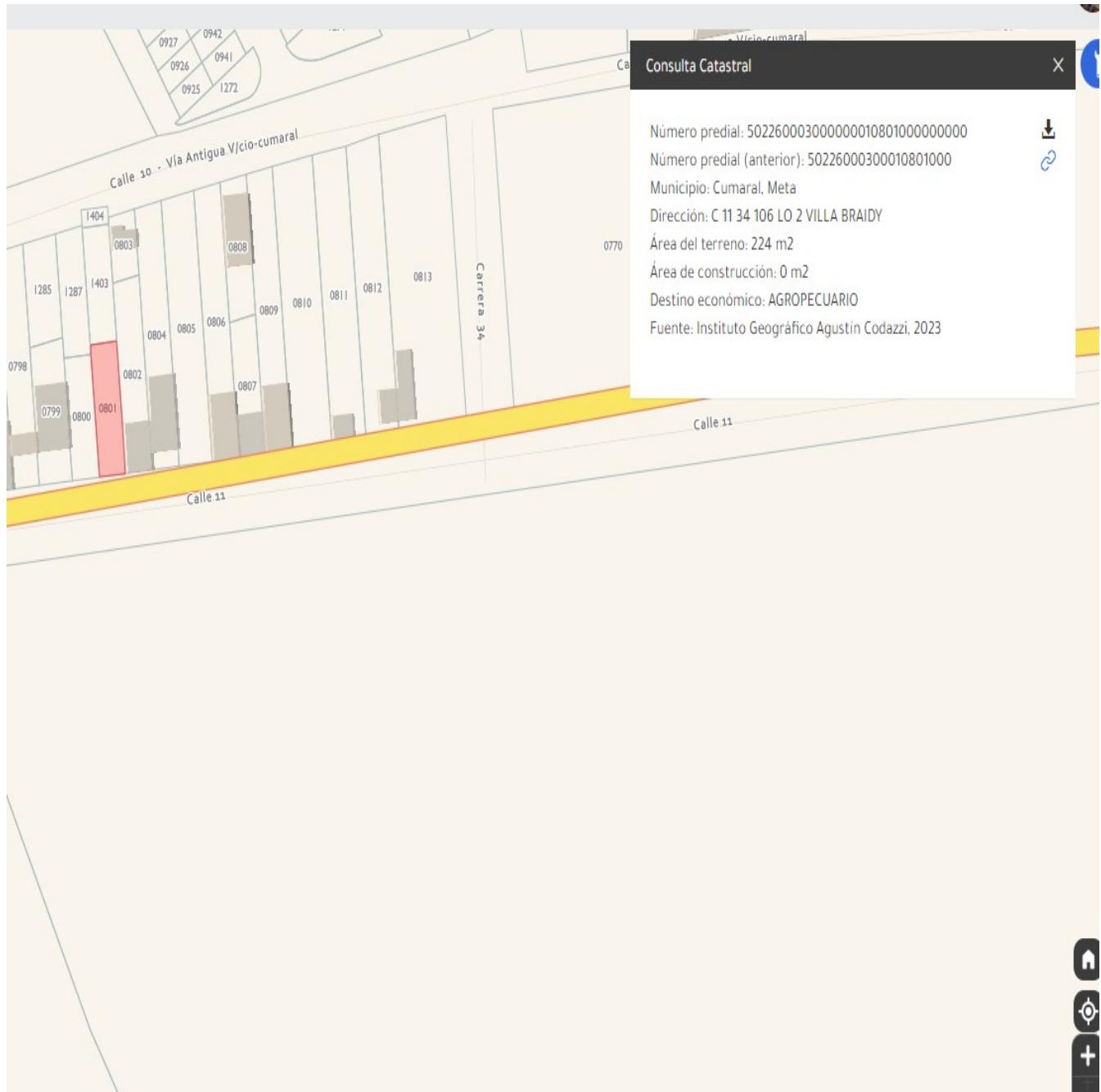
## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

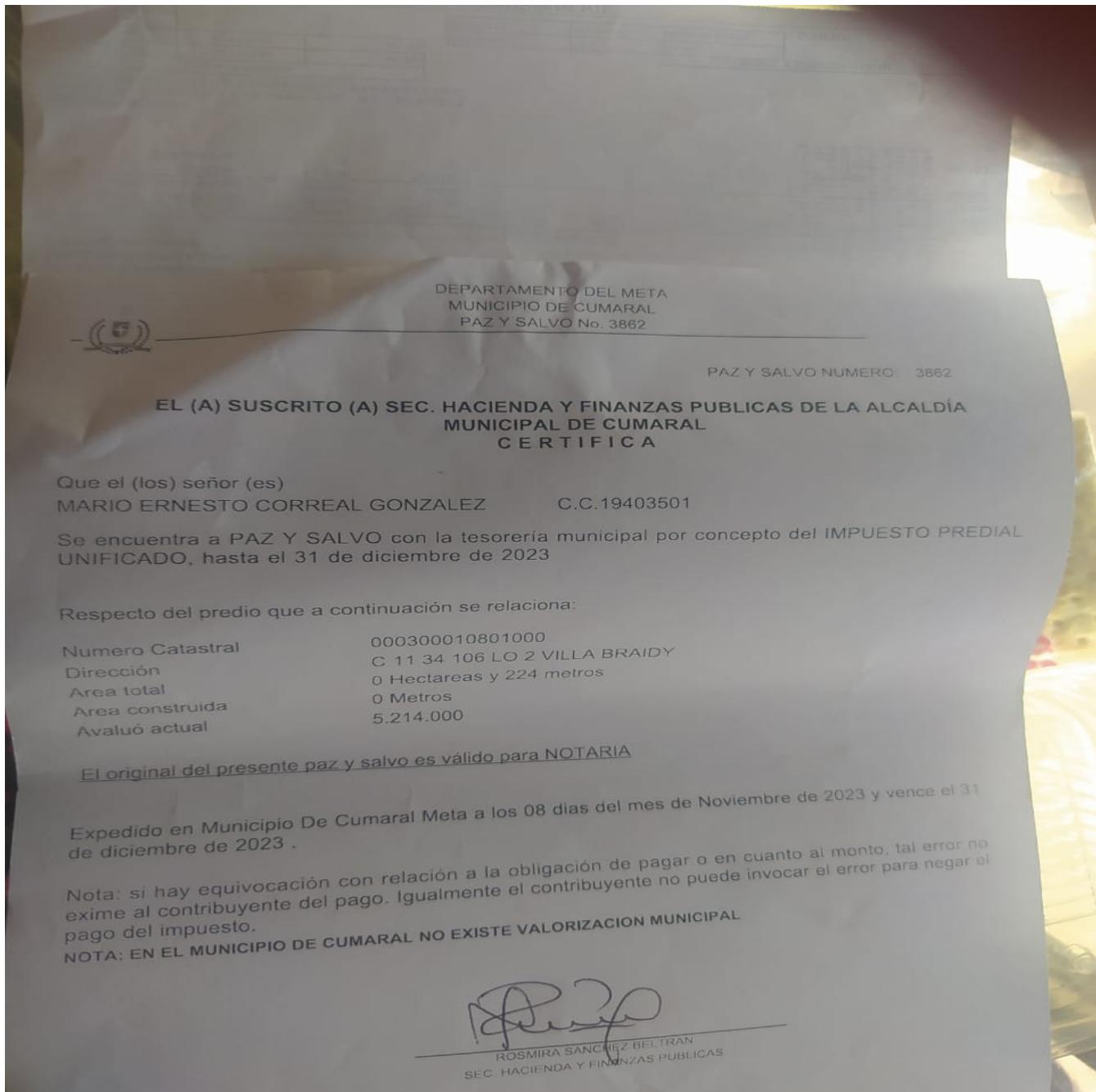
Area construida total	340
Area construida vendible	272
Valor M2 construido	\$1,389,000
Valor reposición M2	\$377,808,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,389,000
Fuente	CATALOGO 2023
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,389,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fitto y corvin %	21.64 %
Valor reposición depreciado	\$1,088,420
Valor adoptado depreciado	\$1,088,420
<b>Valor total</b>	<b>\$296,050,240</b>

## OTROS ANEXOS.

### CATASTRO CONSULTA



CATASTRO-PAZ Y SALVO



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



## FOTOS PISO 1



## FOTOS PISO 1



## FOTOS PISO 1

Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



Oficina



Zona de Ropas



Baño Privado



Baño Social 1



## FOTOS PISO 1

Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



## FOTOS PISO 2

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



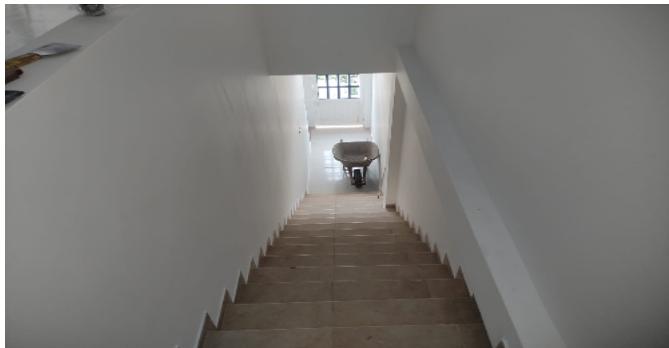
Sala Comedor



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



## FOTOS PISO 2

Balcón



Balcón



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



## FOTOS PISO 2

Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS PISO 2

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



## FOTOS PISO 2

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



## FOTOS PISO 2

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## 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 --- Etapa: 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 SALVEDADES 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 valuador 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 valuar 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 MAN-PRG\_2023\_3404258**



PIN de Validación: b69b0ac0



<https://www.raa.org.co>



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - 31 Ofc 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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  
**07 Feb 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**23 Dic 2019**

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  
**07 Ene 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b69b0ac0



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 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  
**07 Ene 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b69b0ac0

## 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Ene 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  
**07 Ene 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: b69b0ac0

Fecha de inscripción  
**07 Ene 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 13 de Diciembre de 2017 hasta el 12 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: [ariasase@outlook.com](mailto:ariasase@outlook.com)

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856.

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b69b0ac0



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

**b69b0ac0**

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 231019895184185001**

**Nro Matrícula: 230-182265**

Página 3 TURNO: 2023-230-1-106615

Impreso el 19 de Octubre de 2023 a las 10:56:17 AM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-230-1-106615**

**FECHA: 19-10-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO DNP.

  
El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**



# República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA No. (6.054) SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO.

## SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

### FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
------------------------	------------------

230-182265

50226-00-03-0001-0801-000

UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA
	CUMARAL /META	
URBANO XX	<b>NOMBRE O DIRECCIÓN:</b>	
RURAL	CALLE 11-34-106 (LOTE 11) LOTE REMANENTE URBANIZACION VILLA BRAIDY	

### DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO ESCRITURA	DÍA	MES	AÑO	NOTARIA ORIGEN	CIUDAD
6.054	16	NOVIEMBRE	2016	SEGUNDA	VILLAVICENCIO

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
------------------------------	----------------

CÓDIGO DEL ACTO	CLASE DE ACTO	VALOR ACTO PESOS
	MANIFESTACION DE MEJORAS	\$120.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
--	----------------

OTORGANTES:	CEDULA DE CIUDADANIA No.
-------------	--------------------------

JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS	86.087.640 DE VILLAVICENCIO
--------------------------	-----------------------------



En la ciudad de Villavicencio, Capital del Departamento del Meta, República de Colombia, a los DIECISEIS (16) días del mes de NOVIEMBRE del año dos mil dieciséis (2016), ante mí, **RAUL HUMBERTO ROJAS RAMOS** Notario Segundo de este Círculo, compareció: **JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS**, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No **86.087.640 de Villavicencio**, de estado civil unión marital de hecho vigente y manifestó(aron): **PRIMERO:** Que es propietario *Un lote de terreno rural denominado LOTE REMANENTE, del municipio de Cumaryl (Meta) ubicado en la CALLE 11 34 106 (LOTE 11) URBANIZACION VILLA BRAIDY Tiene un área de 224.00 M<sup>2</sup> - y se determina por los siguientes linderos tomados del título de adquisición, POR EL OCCIDENTE, En 28.00 metros linda con el lote numero 12, POR EL ORIENTE, En 28.00 metros linda con el lote numero 10, POR EL NORTE, Con el lote numero 1 a segregar en extensión de 8.00 metros, POR EL SUR, Con la zona verde sobre la vía marginal de la selva en extensión de 8.00 metros. Distinguido con número de Matrícula Inmobiliaria No. 230-182265 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Villavicencio, con cedula catastral en mayor extensión numero 00-03-0001-0801-000.*

**TRADICION:** Que el predio anteriormente descrito lo adquirió el compareciente por compraventa hecha a **MARIO ERNESTO CORREAL GONZALEZ**, mediante la escritura pública número 2114 del 13/04/2015 de la notaria segunda del círculo de Villavicencio, tradición debidamente inscrita al folio de matricula inmobiliaria No. **230-182265**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de



# República de Colombia



Aa034617737



## República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentadas del archivo notarial

Villavicencio. **SEGUNDO.** El compareciente manifiesta que sobre el predio ante alinderado construyó con recursos propios y debidamente autorizados mediante RESOLUCION NUMERO 50-226-015-088 DEL 06 DE JULIO DE 2015 DEL MUNICIPIO DE CUMARAL META con su respectiva ejecutoria, cuya copia se protocoliza con este instrumento, vivienda UNIFAMILIAR DE DOS PISOS, con cuatro habitaciones, sala comedor, cocina, garaje, todos los servicios públicos domiciliarios. **TERCERO:** El compareciente manifiesta que las mejoras que construyó tiene un valor de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$120.000.000.00).**

**-NOTA:** 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, el notario 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 del notario. 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 960/70).

**LEIDO**, el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de su registro, lo firman a prueba de su asentimiento junto con el suscrito notario, quien en esta forma lo autoriza.

RESOLUCION 0726 DE 29/01/2016

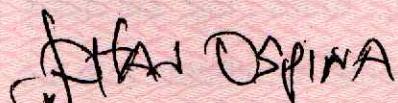
DERECHOS LEGALES



NOTARIALES:	\$ 377,350=
IVA:	\$ 69,880=
SUPERINTENDENCIA:	\$ 11,700=
CTA. ESP. PARA NOTARIADO	\$ 11,700=
RETENCION EN LA FUENTE:	\$ *****

Esta escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números:  
Aa034617738, Aa034617737, Aa034617736. - - - - -

NOTA: LO ESCRITO CON OTRO TIPO DE LETRA Y MAQUINA "SI VALE".



**JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS**

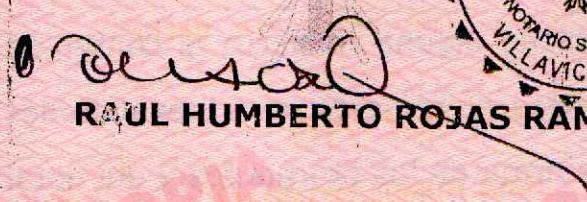
Dirección: Calle 11 34 106 Villa Braydi

Teléfono: 311 538 63 12

Ocupación: Independiente

Correo Electrónico:johanarley@hotmail.es

EL NOTARIO SEGUNDO,



**RAÚL HUMBERTO ROJAS RAMOS**

DJCH.





Ca191256314



# República de Colombia



Aa034617736



## NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE VILLAVICENCIO CUADRO DE CONTROL

### ESCRITURACIÓN

RECIBIÓ	Ant coras	RADICÓ	Ant cor
DIGITÓ	Via cor	Vo.Bo.	
IDENTIFICÓ	Coop	HUELLAS / FOTO	ant
LIQUIDÓ		REV/TESTA	17/14 cor
REV/LEGAL	17/14 cor	CERRÓ	trech
ORGANIZÓ			



Primera copia tomada de su original que expido y  
autorizó en 7 hojas útiles con destino  
a: Inter reseñado

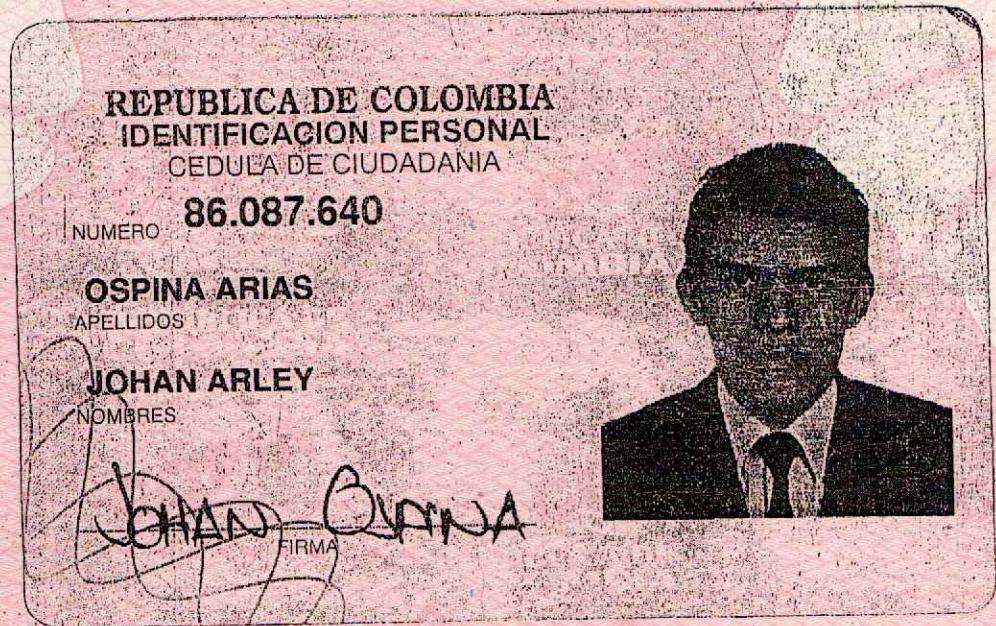
Villavicencio  
El Notario

21 NOV 2016

RAUL HUMBERTO ROJAS  
NOTARIO SEGUNDO

luisxas







**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

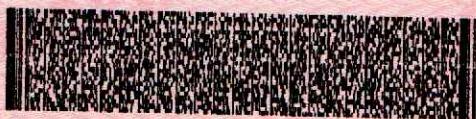
**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



28612

En la ciudad de Villavicencio, Departamento de Meta, República de Colombia, el diecisésis (16) de noviembre de dos mil diecisésis (2016), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Villavicencio, compareció: **JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS**, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0086087640 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



10bxus3s0ost  
16/11/2016 - 10:53:51

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.  
Este folio se asocia al documento de CERTIFICACION DE HUELLA y en el que aparecen como partes **JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS**.



**RAÚL HUMBERTO ROJAS RAMOS**  
Notario dos (2) del Círculo de Villavicencio

Ca1912563312





# MUNICIPIO DE CUMARAL - META



Resolución N° 50-226-015-088 de 06 de Julio de 2015

## Resolución N° 50-226-015-088 de 06 de Julio de 2015

### POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN

EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, DECRETO 1469 DE FECHA 30 ABRIL DE 2010 Y EL ACUERDO MUNICIPAL 017 DEL AÑO 2000 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

#### CONSIDERANDO:

- Que JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS identificado con cedula de ciudadanía N° 86.087.640 DE VILLAVICENCIO, propietario del predio denominado CALLE 11 N° 34-106 LOTE 11 ubicado en el BARRIO VILLA BRAIDY del Municipio de Cumaral, con un área total del predio de 224 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 230-182265 y número catastral 00-03-0001-0801-000 cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura pública N° 2114 de ABRIL 13 DE 2015, en la notaría SEGUNDA de VILLAVICENCIO ha solicitado LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA, con un área de construcción de 272 metros cuadrados.
- Que la anterior solicitud ha sido tramitada de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de fecha 30 abril de 2010 y la Ley 388 de 1997.
- Que el titular presenta al ARQ. JOHAN BAYRON PULIDO SABOGAL identificado con matrícula profesional N° A20012011-86083297 como responsable de los diseños arquitectónicos, los diseños estructurales y de la información contenida en ellos.
- Que los artículos 29 Parágrafo 1 y Artículo 30 del Decreto 1469 de fecha 30 de Abril de 2010 la cual ordena la instalación de una valla informativa en la cual informa a los vecinos colindantes esta solicitud del Artículo 44 de C.C.A o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Que una vez concedida la licencia respectiva, el propietario compromete al cumplimiento de las normas urbanísticas que se deriven de ella, así como a responder por los perjuicios que se causen a terceros, con motivo de la ejecución de la obra. El incumplimiento de las obligaciones anteriores, la ocupación del espacio público con cualquier tipo de material, la no permanencia de la licencia, de los planos arquitectónicos y estructurales en la obra dará para las sanciones previstas en la ley.
- Que la obra autorizada no podrá iniciarse hasta tanto no se encuentre ejecutoriada esta resolución.

En mérito de lo anterior,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, MODALIDAD OBRA NUEVA, CON ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 272 METROS CUADRADOS, para el predio ubicado en la CALLE 11 N° 34-106 LOTE 11 ubicado en el BARRIO VILLA BRAIDY del Municipio de Cumaral, de propiedad JOHAN ARLEY OSPINA ARIAS identificado con cedula de ciudadanía N° 86.087.640 DE VILLAVICENCIO, para que de conformidad y demás requisitos que hacen parte integral de la presente resolución, efectúe las obras en concordancia con las normas y determinaciones exigidas por la Secretaría de Planeación y las demás normas legales que rigen la materia. **ARTÍCULO SEGUNDO. APROBAR EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ASI:** Construcción de una VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS el primer piso un área de intervención de 136 metros cuadrados, el segundo piso con un área de intervención de 136 metros cuadrados y un área libre de 50 metros cuadrados. El uso de la edificación es RESIDENCIAL. **ARTÍCULO TERCERO.** Notificar personalmente al propietario del inmueble del contenido de la presente resolución, en los términos del Artículo 40 del Decreto 1469 de fecha 30 de Abril 2010 y Artículo 44 C.C.A Decreto Ley 01 de 1984. **ARTÍCULO CUARTO.** La licencia tendrá una vigencia máxima de 24 meses prorrogables por una sola vez, por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta días (30) calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia y siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. **ARTÍCULO QUINTO.**

**Dirección:** Carrera 18A N° 14-02 Barrio Villa Olímpica Tel. (8) 6870263 – 3142959123

**E-mail:** [alcaldia@cumaral-meta.gov.co](mailto:alcaldia@cumaral-meta.gov.co)

**Página:** [www.cumaral-meta.gov.co](http://www.cumaral-meta.gov.co)

**Código Postal:** 501021

Página 1 de 2

REVISADO 01 NOV 2016  
CONFORME. Antonio Bayrango  
Pulido Funcionario



# MUNICIPIO DE CUMARAL - META



Resolución N° 50-226-015-088 de 06 de Julio de 2015

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.** 1. Ejecutar las obras de forma tal que garantice la seguridad y salubridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público de acuerdo con las especificaciones de los planos aprobados y de esta resolución. 3. Mantener en la obra las licencias y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por esta secretaría y/o autoridad competente. 4. Al concluir las obras de edificación aprobadas con la licencia concedida, solicitar el certificado de permiso de ocupación. 5. Realizar controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente. 6. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional o municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. 7. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismos resistentes vigentes. 8. Instalar una valla con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por un setenta (70 cm) centímetros, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo de la obra que haya sido objeto de la licencia. En la valla o aviso se deberá indicar al menos: 8.1. La clase de licencia, 8.2. El numero o forma de identificación de la licencia, 8.3. Autoridad que la expidió, 8.4. El nombre o razón social del titular de la licencia, 8.5. Dirección del inmueble, 8.6. Vigencia de la licencia, 8.7. Descripción del tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos, y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

**PARÁGRAFO 1:** La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria entre otros, y deberá permanecer instalado todo el tiempo que dure la ejecución de la obra. (Artículo 61 decreto 1469 de fecha 30 de abril de 2010). **ARTICULO SEXTO:** Esta totalmente prohibido ocupar en forma permanente los andenes y vías públicas con tierra, materiales o cualquier otro elemento, o arrojarlos en las cunetas, desagües o canales del sistema del alcantarillado y en general sobre el espacio público, conducta por la cual serán sancionados en forma inmediata, con el único propósito de garantizar el uso del espacio público y solo se autoriza la construcción de los trabajos hasta tanto se halla obtenido su recuperación. **PARÁGRAFO 1:** a) Solo se permitirá la ocupación transitoria del espacio público para carga y descarga de materiales de construcción y de desechos de acuerdo a lo previsto en el Código de Policía y por un término no mayor de (12) doce horas. b) Cuando con la ejecución de la obra se causen daños a andenes, sardineles o vías públicas, el propietario deberá repararlos so pena de las sanciones legales art. 107 ley 388 de 1997. **ARTICULO SEPTIMO:** La Secretaría de Planeación ejercerá la vigilancia, control de la obra. **ARTICULO OCTAVO:** La presente resolución quedara debidamente ejecutoriada al quinto día hábil después de su notificación. **ARTICULO NOVENO:** Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición y apelación en los términos de código contencioso y administrativo.

Notifíquese y cúmplase.

Expedida en Cumaral-Meta, el 06 de Julio de 2015

Fecha Ejecutoria: 13 de Julio de 2015

JOSE GUILLERMO PINTO ARANGO  
SECRETARIO DE PLANEACIÓN  
[planeacion@cumaralmeta.gov.co](mailto:planeacion@cumaralmeta.gov.co)

Elaboro: P.U. Ing. Brenda Cortes

Dirección: Carrera 18A N° 14-02 Barrio Villa Olímpica Tel. (8) 6870263 – 3142959123

E-mail [alcaldia@cumaral-meta.gov.co](mailto:alcaldia@cumaral-meta.gov.co)

Página [www.cumaral-meta.gov.co](http://www.cumaral-meta.gov.co)

Código Postal: 501021

Página 2 de 2

