



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-86086597

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	IVAN FELIPE REY HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	86086597
DIRECCIÓN	KR 51 # 46 - 16 BARR DOCE DE OCTUBRE CO SAN ANGEL II CASA 66 MZ E
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	DOCE DE OCTUBRE
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/01/2024
FECHA INFORME	30/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LEONEL ARMANDO HERNÁNDEZ				
NUM.	183 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA	22/01/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO	Meta		
ESCRITURA					
CEDULA	010100180223806				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SAN ANGEL 2				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	304000	VRxM2	3367.67
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.14888				

M. INMOB.	N°
230-159689	Casa de habitación dos plantas
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	Privado-Integral viv
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
	NO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La carrera 51 #46-16 manzana E casa 66 Conjunto San Ángel 2 barrio Doce de Octubre en Villavicencio-Meta.  
Al inmueble se llega así: Se toma la calle 44 y se asciende por a antigua salida o vía que conduce de Villavicencio a Bogotá D.C. y a la altura de la carrera 51 se gira a mano derecha, unos 300 metros y la portería del conjunto se encuentra a mano derecha.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Lujoso.	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 345,042,180

VALOR ASEGURABLE \$ COP 345,042,180

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

  
JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS  
Perito Actuante  
C.C: 17335856  
RAA: AVAL-17335856

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 77 UNDS
Garajes	Si tiene <b>No.</b> 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 5177 del 23/11/2009 otorgada en la notaria 3 de Villavicencio y 183 del 23/01/2020 notaria 3 de Villavicencio.

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 287 de 2015.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA TOTAL PRIVADA	M2	90.27	AREA	M2	123
AREA PRIVADA	M2	77.26	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	330.575.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.01			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	77.26	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.26
AREA LIBRE MEDIDA	M2	13.01	AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.01

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 51 # 46 - 16 BARR DOCE DE OCTUBRE CO SAN ANGEL II CASA 66 MZ E | DOCE DE OCTUBRE | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5177, fecha: 23/11/2009, Notaría: Tercera y ciudad: Villavicencio.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

## Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		77.26	M2	\$3,822,335.00	85.59%	\$295,313,602.10
Area Privada Libre		13.01	M2	\$3,822,335.00	14.41%	\$49,728,578.35
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$345,042,180</b>

Valor en letras

Trescientos cuarenta y cinco millones cuarenta y dos mil ciento ochenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$345,042,180**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento 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.

**Actualidad edificadora:**

Existen varios conjuntos en la zona de ubicación del inmueble. Igualmente, todo el sector, barrio y área se encuentra construido, hay pocos terrenos para desarrollar construcción de viviendas individuales y proyectos multifamiliares. Se trata de un área consolidada y antigua en desarrollo urbanístico en la ciudad de Villavicencio

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Entorno:** Vías principales y secundarias pavimentadas, cerca de vía nacional; se encuentra a 300 metros aproximadamente de la antigua vía que conduce de Villavicencio a Bogotá D.C.; con comercio barrial, local y de medianas superficies; con parques, zonas verdes, escenarios deportivos y construcciones de vivienda NO VIS en torres de apartamentos y viviendas de dos y tres plantas. El vecindario tiene buen amoblamiento y en excelentes condiciones.**Propiedad horizontal:** Escritura: 5177, Fecha escritura: 23/11/2009, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 304000, Total unidades: 1 UND / PH: 77 UNDS, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El apartamento tiene los pisos, cocina, baño y zona de ropas enchapado con cerámica de varios estilos y formatos en buen estado de conservación; la cocina tiene mesón en mármol, grifería, estufa y extractor de olores empotrados y muebles inferiores y superiores en madera entambrada; las paredes están estucadas y pintadas. Las puertas de las habitaciones, baños y closets es en madera entambrada. En el segundo piso hay cielorraso instalado en sistema drywall; las externas, puerta de acceso al inmueble es en lámina metálica, los baños tienen sus unidades sanitarias, lavamanos y grifería de lujo, con muebles en RH; las duchas de dos de ellos tienen división en vidrio templado. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$		\$	\$3,788,634.10	3125226852
2	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$		\$	\$3,800,000.00	3115498973
3	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	1	\$		\$	\$3,886,363.64	3102780028
4	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$365,000,000	0.95	\$346,750,000	1	\$		\$	\$3,852,777.78	3115455736
5	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$345,000,000	0.95	\$327,750,000	1	\$		\$	\$3,641,666.67	3133719502
6	CONJUNTO PANORAMA DEL CAMPO	3	\$530,000,000	0.95	\$503,500,000	1	\$		\$	\$3,964,566.93	3013855716
Del inmueble		DOS PISO S		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		90.27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,788,634.10
2	15		95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,800,000.00
3	15		110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,886,363.64
4	15		90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,852,777.78
5	15		90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,641,666.67
6	16		127	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,964,566.93
	15 años									
									PROMEDIO	\$3,822,334.85
									DESV. STANDAR	\$109,116.45
									COEF. VARIACION	2.85%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,931,451.30	TOTAL	\$354,892,109.28
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,713,218.40	TOTAL	\$335,192,225.14
VALOR TOTAL	\$345,042,180.45			

Observaciones:

Se aplica la metodología teniendo en cuenta las ofertas existentes en el mismo conjunto y en conjuntos del mismo sector, tipo de construcción, edad, usos del suelo; tomándose directamente los datos de 9 ofertas comparables y realizando llamadas telefónicas. Los valores de oferta se afectaron con 0.95 de negociación concluyéndose en 6 de ellas.

Enlaces:





# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



SOLICITANTE	12. CROQUIS DEL INMUEBLE
Cédula No. 86.086.597	Dirección: Carrera 51 N° 46-16 CASA 66
IVAN FELIPE REY HERNANDEZ	MANZANA E Barrio 12 de Octubre
	CONJUNTO SAN ANGEL II

PISO 2											
Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA		
Local	0	Estudio	1	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO		
Bbq	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERAMICA		
Escalera	1	Alc. Servicio	1	Balcón	1	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2		
Baños	3	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Área Valorada:	90,00	M2	
Observaciones: INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA											
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS						ESCALA: 1 : 100					
R.A.A. - AVAL 17.335.856											

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



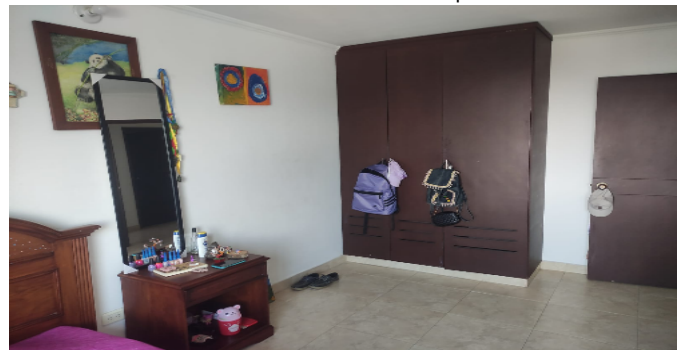
Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



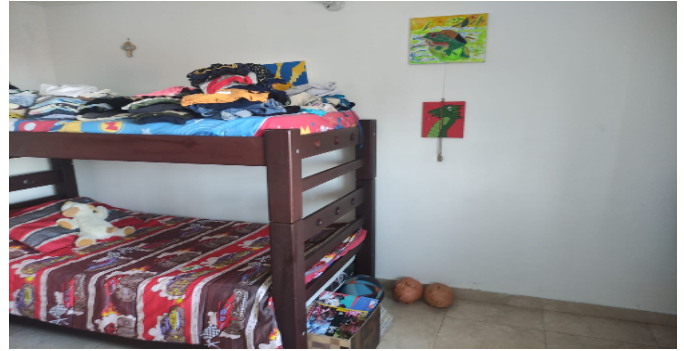


## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1





## FOTOS General

Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ





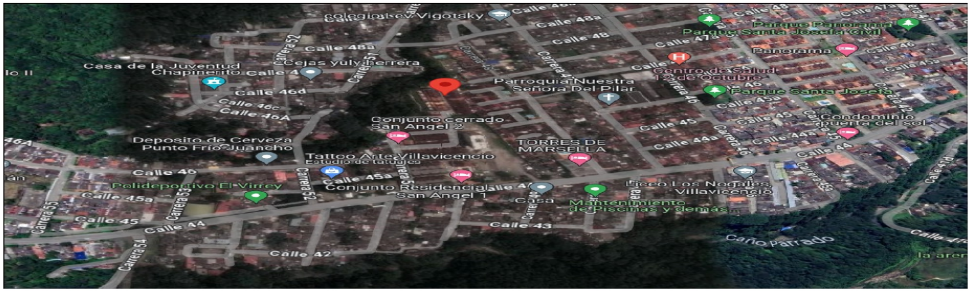
# CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

## GEOPORTAL MUNICIPAL INMUEBLE



## UBICACIÓN SATELITAL



Consulta catastral

## DENSIDAD HABITACIONAL

10.	Como componente de la política de largo plazo para el aprovechamiento urbano se adopta el siguiente espectro de densidades habitacionales:
10.1	En áreas urbanas:
	Densidad baja: hasta 90 viviendas por hectárea neta urbanizable.
	Densidad media: entre 91 y 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.
	Densidad alta: entre 151 y 200 viviendas por hectárea neta urbanizable
10.2	En áreas suburbanas:
	Densidad baja: entre 1 y 5 viviendas por hectárea bruta.
	Densidad media: entre 6 y 10 viviendas por hectárea bruta.
	Densidad alta: entre 11 y 15 viviendas por hectárea bruta.

Información del Predio	
Referencia Catastral:	010100180223806
Mat. Inmobiliaria:	230-159689
Dirección:	K 51 46 16 MZ E CS 66 COND SAN ANG
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****2713) - LEON*****DELO
A. Terreno:	0 Ha - 71 Mtc.
A. Edificada:	123 Mtc.
Ult. Vigencia:	2023
Ult. Avaluo:	330.575.000

Indices Norma

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)  
IVAN FELIPE REY HERNÁNDEZ C.C. 86.086.597

**Artículo 76°.** - **Suelo Urbano.**  
El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A “Clasificación del Suelo Urbano”.

**Parágrafo.** Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que cumplan con una de las siguientes condiciones:

1. Todos aquellos predios que durante la vigencia del presente Plan cuenten con la Plan Parcial aprobado y acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las áreas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hayan hecho entrega de ellas a satisfacción del Municipio así como de las empresas de servicios públicos correspondientes.
2. Los asentamientos humanos desarrollados informalmente que hayan sido objeto de procesos de legalización.

ÁREAS DE ACTIVIDAD (RESIDENCIAL)

**Artículo 232°.** - **Definición y Clasificación.**  
Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C “Áreas de Actividad Suelo Urbano”. Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:

1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)
3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)

**Artículo 233°.** - **Área de Actividad Residencial A.A.R.**  
Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:

1. Área de Actividad Residencial Predominante.

Indices Norma

4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:
    - a. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de dos pisos o la resultante de la correcta solución de empaque con los predios colindantes.
    - b. Tratamiento de consolidación de Plataforma CP, la altura máxima será de cinco (5) pisos.
    - c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empaques y estacionamientos.
  5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o acrota cuya dimensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.
- Parágrafo.** Prohibase el diseño e implementación de edificios a partir de la vigencia del presente plan.

253

AISLAMIENTOS POSTERIORES

Tabla 46. Patios y aislamientos posteriores

Uso	Tipo	Lado Mínimo (ml)
Vivienda Unifamiliar	Patio	3.00
Vivienda Bifamiliar	Patio	3.00
Vivienda Multifamiliar	Patio	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00
Comercio	Aislamiento	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00
Equipamiento	Aislamiento	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00

**Parágrafo.** Para el caso de zonas ya desarrollados, se buscará el empaque volumétrico de las edificaciones con el fin de no generar cuitas, siempre y cuando la edificación que colinde lateralmente cumpla el carácter de edificación permanente. Son edificaciones permanentes todas aquellas construcciones que se desarrollaron con sujeción a normas urbanísticas y que sus condiciones constructivas se encuentren en buen estado.

AISLAMIENTOS LATERALES

- Artículo 334°.** - **Aislamientos laterales.**  
Los aislamientos laterales se aplican en todos los tratamientos urbanísticos, a excepción del tratamiento de conservación, y se regirán bajo las siguientes disposiciones:
1. En el tratamiento de desarrollo los aislamientos laterales se rigen en función de la siguiente tabla:



**Tabla 47. Aislamientos laterales**

AISLAMIENTO LATERAL Y ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO		
Altura de la edificación	Aislamiento lateral con predios vecinos (ml)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (ml)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 6 pisos	No se exige	5.00
7 - 8 pisos	5.00	1/2 de la altura
9 - 11 pisos	6.00	
12+	7.00	
  2. En el tratamiento de consolidación de Manzana CM no se exigirá aislamiento lateral.

255

Indices Norma

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Area del lote (m2)	Índice de ocupación
257		
Calle 40 N° 32 – 38, Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626933 Email: secretariageneral@concejodelavillavicencio.gov.co		
 CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO 		
NIT. 900 104 042-2		
Vivienda	Menor a 500	0.80
	Entre 500 y 5000	0.70
Comercio	Menor a 1000	0.75
	Entre 1000 y 5000	0.65
Equipamiento	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.60
	Mayor a 5000	0.50

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

<b>Artículo 306°.- Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo.</b> Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:				
Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas				
Tratamiento Urbanístico	Edificabilidad		Observación	
Consolidación	Manzana	1.50 I.C sobre Único	Máximo 2 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y esta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
	Altura	3.50 I.C. Básico	Mínimo 7 pisos	
Mejoramiento Integral		1.50		Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizadas en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones
Conservación		1.50		Hasta tanto se adopte el PEMP
Renovación		1.50		Hasta tanto se adopte el Plan parcial el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad

ALTURAS

Indices Norma

TRATAMIENTOS

<b>Artículo 245°.- Tipos de Tratamientos.</b> Para consolidar las políticas establecidas en el presente Plan, y con el fin de cumplir con un desarrollo urbano armónico del Municipio se determina los siguientes tratamientos:
1. Tratamiento de Desarrollo
2. Tratamiento de Mejoramiento Integral
3. Tratamiento de Conservación
4. Tratamiento de Renovación Urbana
5. Tratamiento de Consolidación

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

<b>Artículo 267°.- Tratamiento de Consolidación.</b> Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.
<b>Artículo 268°.- Modalidades del Tratamiento de Consolidación.</b> Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:
1. <b>Consolidación de Manzana (CM).</b> Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.
2. <b>Consolidación de Plataforma (CP).</b> Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.
3. <b>Consolidación en Altura (CA).</b> Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar la altura de construcción a siete (7) pisos o más, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.
<b>Artículo 269°.- Ámbito de Aplicación del Tratamiento de Consolidación:</b> Es el aplicable a las áreas con lotes edificables no edificados o a lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas y reedificadas, ubicados dentro del suelo urbano y que se encuentran identificados en el Plano No. 12A "Tratamiento Urbanístico Consolidación".
<b>Parágrafo.</b> En caso de no configurarse las condiciones establecidas en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los propietarios de los predios localizados en el tratamiento de consolidación deberán ceñirse integralmente a las normas establecidas en el presente Plan.

Indices Norma

Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios, y presenta el siguiente régimen de uso:

Principal (PL): Vivienda  
Complementario (CR) : Comercio Grupo I, Equipamiento Categoría 1.  
Prohibidos (PH): Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1,2 y 3.

Parágrafo. Se establece para el sector del barrio caudal oriental y occidental como área de actividad exclusiva donde no se permiten usos diferentes al uso principal Vivienda

RÉGIMEN DE USOS SEGÚN EL ÁREA DE ACTIVIDAD

Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad												
ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	VIVIENDA	USO COMERCIAL				USO EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	ESPECIAL	CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2	CATEGORÍA 3	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PH	PH	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CB	CB	PH	PH
	ESTRATÉGICO	CR	CR	PL	CB	PH	CR	PL	CB	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRO HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
	LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS VEHÍCULO	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH

INTENSIDAD DE USO PARA EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Tabla 23. Intensidad de uso para el Área de Actividad Residencial		
PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida, el primer y hasta el segundo piso será el CR
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento



## 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 --- **Eta**

**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 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 avaluador 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 LRCAJA-86086597



PIN de Validación: b29b0ae1

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 avaluador 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  
Regimen 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b29b0ae1



#### 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: b29b0ae1



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Navas, 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 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, 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 radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b29b0ae1



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 INSCRIPCION 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

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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

El(la) señor(a) **JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS** 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: b29b0ae1



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**

b29b0ae1

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 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: 240122966788020713

Nro Matrícula: 230-159689

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-5091

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 08:27:41 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 25-11-2009 RADICACIÓN: 2009-230-6-22332 CON: ESCRITURA DE: 23-11-2009

CODIGO CATASTRAL: 010100180223806 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA 66 MANZANA E con area de TOTAL PRIVADA DE 90.27 METROS CUADRADOS, SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 1,14888% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 5177, 2009/11/23, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

230-155169

1. 16-01-56 ESCRITURA 1.775- 28-11-55- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; GONZALEZ HUERTAS, AMELIA A; MAGALDI, JORGE YUDIL VELEZ DE MAGALDI, ALICIA
2. 17-06-82 ESCRITURA 666- 26-03-82- NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE; MAGALDY KLAINS, JORGE JATIL A; MARTELO DE CALDERON, ANTONIA.
3. 01-08-83 ESCRITURA 2913- 04-11-82- NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE; MARTELO DE CALDERON, ANTONIA A; INVERSIONES MAVEL & COMPAÑIA LIMITADA.
- 4.- 16-9-1988 ESCRITURA 2880, 28-6-1988 NOTARIA TREINTA Y UNA BOGOTA. DIVISION MATERIAL. A:VELEZ DE MAGALDI, ALICIA; INVERSIONES MAVEL & CIA LTDA.
- 5.- 16-9-1988 ESCRITURA 2880, 28-6-1988 NOTARIA TREINTA Y UNA BOGOTA. COMPRAVENTA. DE: VELEZ DE MAGALDI, ALICIA; INVERSIONES MAVEL & CIA LTDA; A. EMPRESA CONSTRUCTORA MELITA LIMITADA-ECONEL LTDA.
- 6.- 29-3-2005 ESCRITURA 802, 7-3-2005 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. ADJUDICACION SUCESION 50% DE: VELEZ VIUDA DE MAGALDI, ALICIA; A: INVERSIONES MAVEL & CIA LTDA.
- 7.- 2-12-2005 ESCRITURA 3843, 6-10-2005 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: EMPRESA CONSTRUCTORA MELITA LTDA-ECOMEL LTDA; A: INVERSIONES MAVEL & CIA LTDA.
- 8.- 27-9-2007 ESCRITURA 4358, 24-9-2007 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA JUNTO CON OTRO PREDIO. DE: INVERSIONES MAVEL & CIA LTDA; A. INVERSIONES PORVENIR S EN C.
- 9.- 27-9-2007 ESCRITURA 4358, 24-9-2007 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. ENGLOBE. A: INVERSIONES PORVENIR S EN C.
- 10.- 18-9-2008 ESCRITURA 4306, 17-9-2008 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. CONSTITUCION URBANIZACION. A: INVERSIONES PORVENIR S EN C.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 51 # 46 - 16 BARR DOCE DE OCTUBRE CO SAN ANGEL II CASA 66 MZ E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240122966788020713**

**Nro Matrícula: 230-159689**

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-5091

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 08:27:41 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

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

230 - 155169

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-11-2009 Radicación: 2009-230-6-22332

Doc: ESCRITURA 5177 DEL 23-11-2009 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: INVERSIONES PORVENIR S. EN C.**

**NIT# 8000462861 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-02-2010 Radicación: 2010-230-6-2599

Doc: ESCRITURA 183 DEL 22-01-2010 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$152,000,000

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: INVERSIONES PORVENIR S. EN C.**

**NIT# 8000462861**

**A: HERNANDEZ AGUDELO LEONEL ARMANDO**

**CC# 91072713 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-02-2010 Radicación: 2010-230-6-2599

Doc: ESCRITURA 183 DEL 22-01-2010 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: HERNANDEZ AGUDELO LEONEL ARMANDO**

**CC# 91072713 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT.8600343137**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-02-2010 Radicación: 2010-230-6-2599

Doc: ESCRITURA 183 DEL 22-01-2010 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: AGUILAR GONZALEZ YEIMY LORENA**

**CC# 28034581**

**A: HERNANDEZ AGUDELO LEONEL ARMANDO**

**CC# 91072713 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-03-2014 Radicación: 2014-230-6-4585

Doc: ESCRITURA 697 DEL 03-03-2014 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION SEGUN ESCRITURA 183 DEL 22/1/2010  
NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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

**A: AGUILAR GONZALEZ YEIMY LORENA**

**CC# 28034581**



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

Certificado generado con el Pin No: 240122966788020713

Nro Matrícula: 230-159689

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-5091

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 08:27:41 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

A: HERNANDEZ AGUDELO LEONEL ARMANDO

CC# 91072713

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-06-2022 Radicación: 2022-230-6-12916

Doc: ESCRITURA 2608 DEL 27-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA MEDIANTE  
ESCRITURA 183 DEL 22/1/2010 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: HERNANDEZ AGUDELO LEONEL ARMANDO

CC# 91072713

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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: 2024-230-1-5091

FECHA: 22-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL