



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1051210286

Fecha del avalúo		Fecha de visita	12/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA		
Barrio	URBANIZACION LA SABANA		
Ciudad	Villavicencio		
Departamento	Meta		
Propietario	JOSÉ OCTAIN ÁLVAREZ ARANGO		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDWIN FERNANDO CETINA GONZALEZ

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 **JOSÉ OCTAIN ÁLVAREZ ARANGO** ubicado en la CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA URBANIZACION LA SABANA, de la ciudad de Villavicencio.

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 \$156,960,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y seis millones novecientos sesenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		72	M2	\$780,000.00	35.78%	\$56,160,000.00
Area Construida	UN PISO	57.60	M2	\$1,750,000.00	64.22%	\$100,800,000.00
TOTALES					100%	\$156,960,000

Valor en letras
Ciento cincuenta y seis millones novecientos sesenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,969,558	2,461,948	Valor del avalúo en UVR	156,960,000.00
Proporcional	56,160,288	156,960,000	Valor asegurable	156,960,000
% valor proporcional	35.78	64.22	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	al, el inmueble se encuentra en buenas condiciones.			

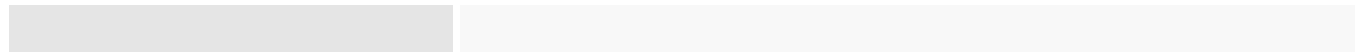
GENERAL					
Código	LRCAJA-1051210286	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDWIN FERNANDO CETINA GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1051210286	Teléfono	3204250349
Email	edwin.cetina1204@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSÉ OCTAIN ÁLVAREZ ARANGO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	17.305.835	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACION LA SABANA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Calle 21A Sur No. 14-28 Este Manzana C casa 16 Urbanización La Sabana de Villavicencio</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la calle 21 Sur o antiguo camino ganadero y en la carrera 14 se gira a la izquierda dos cuadras y al encontrar la calle 21A Sur, se gira nuevamente a la izquierda y en ese mismo costado, se encuentra el inmueble objeto de avalúo.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$3.316.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$3.316.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
AREA CONSTRUIDA	M2																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
AREA CONSTRUIDA	M2	0																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$3.316.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>ÁREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.60</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREA DE TERRENO	M2	72	ÁREA CONSTRUIDA	M2	57.60	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.60</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	ÁREA CONSTRUIDA	M2	57.60			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
ÁREA DE TERRENO	M2	72																								
ÁREA CONSTRUIDA	M2	57.60																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
ÁREA CONSTRUIDA	M2	57.60																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>57.6</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.20</td><td>86.4</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	57.6	Indice construcción	1.20	86.4															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.80	57.6																								
Indice construcción	1.20	86.4																								
Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	6																							
Fondo	12	Relación frente fondo	1:2																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	El sector se encuentra consolidado en construcciones y hay algunos terrenos pequeños o individuales para futuras construcciones de vivienda. Las construcciones actuales son de uno y dos pisos.																									
Comportamien to Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	287 de 2.015
Area Del Lote	72
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Comercio grupo 2, 3, especial, equipamiento 2, 3 y uso industrial 1, 2 y 3
Tratamiento	Consolidación en manzana
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	1.2
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos
Densidad	91 a 150
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cumple con la normatividad urbanística y el área construida medida en la visita, se encuentra dentro de la máxima legalizable, de acuerdo al POT de la ciudad de Villavicencio.



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

GEOPORTAL MUNICIPAL INMUEBLE



UBICACIÓN SATELITAL



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1629	EscrituraDePropiedad	24/05/2022	Segunda	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-123227	09/02/2024	50001001708890016000	Casa de habitación

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Sin ser un estudio jurídico; se observa que no hay limitaciones jurídicas que afecten la propiedad. Anotación 6 declaración de mejora en suelo propio.</p> <p>Anotación 2 compraventa de vivienda de interés social.</p>
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	No hay garaje ni depósito en el inmueble objeto de avalúo.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el sector hay buen transporte público; la vía frente al inmueble es despavimentada; en general las vías principales estan pavimentadas y algunas vías secundarias se encuentran despavimentadas transitables; hay parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial y de pequeñas superficies.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2003	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N/A				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

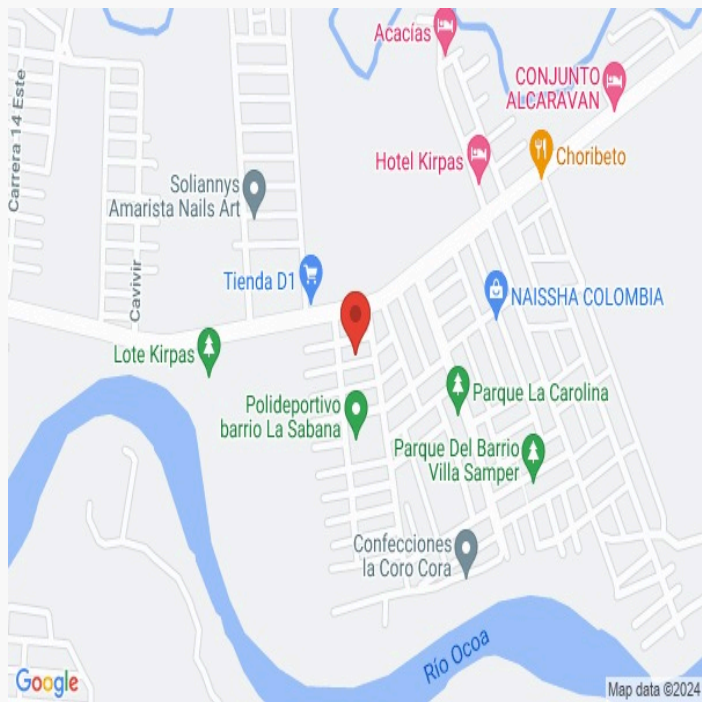
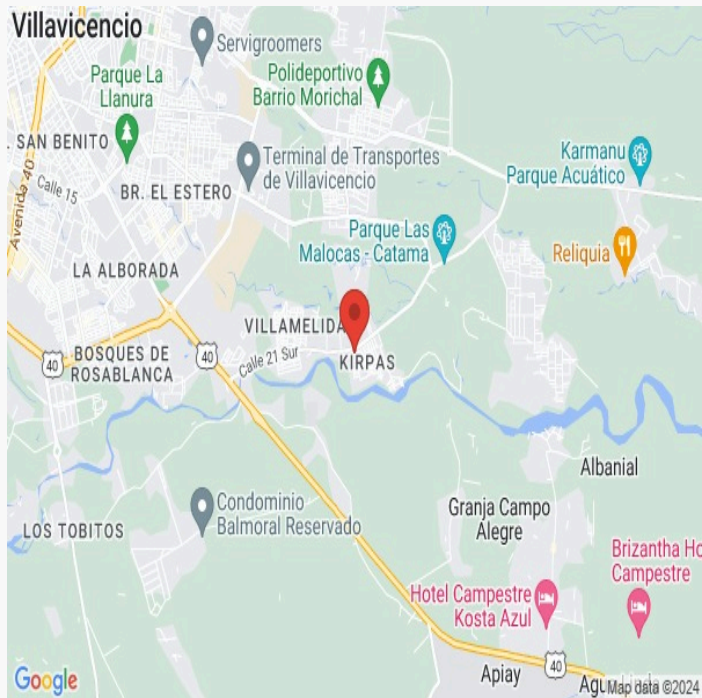
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble tiene acabados normales; los pisos, baño y cocina están enchapados en cerámica nacional de distintos estilos y formatos en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado enchapado, con lava platos y grifería, sin tapas o cajones; las habitaciones y baño tienen puertas en madera entamboradas; la puerta de acceso al inmueble, las rejas de antejardín, ventanas internas y las ventanas exteriores son metálicas; el baño tiene su unidad sanitaria con lava manos completas y grifería; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento con cielorraso instalado en material PVC; en general, el inmueble se encuentra en buenas condiciones.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA | URBANIZACION LA SABANA | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.116073
GEOGRAFICAS : 4° 6' 57.8628''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.588193
GEOGRAFICAS : 73° 35' 17.4948''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO LA SABANA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3102414712	72	57.60	\$1,750,000	\$100,800,000
2	BARRIO KIRPAS	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3212261013	90	55	\$1,740,000	\$95,700,000
3	BARRIO KIRPAS	\$178,000,000	0.95	\$169,100,000	3222801600	90	57	\$1,750,000	\$99,750,000
4	BARRIO LA CAROLINA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3214495023	90	57	\$1,750,000	\$99,750,000
Del inmueble						72	57.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,950,000	\$777,083	1.0	1.0	1.00	\$777,083
2	\$70,550,000	\$783,889	1.0	1.0	1.00	\$783,889
3	\$69,350,000	\$770,556	1.0	1.0	1.00	\$770,556
4	\$71,250,000	\$791,667	1.0	1.0	1.00	\$791,667
					PROMEDIO	\$780,798.61
					DESV. STANDAR	\$9,062.52
					COEF. VARIACION	1.16%


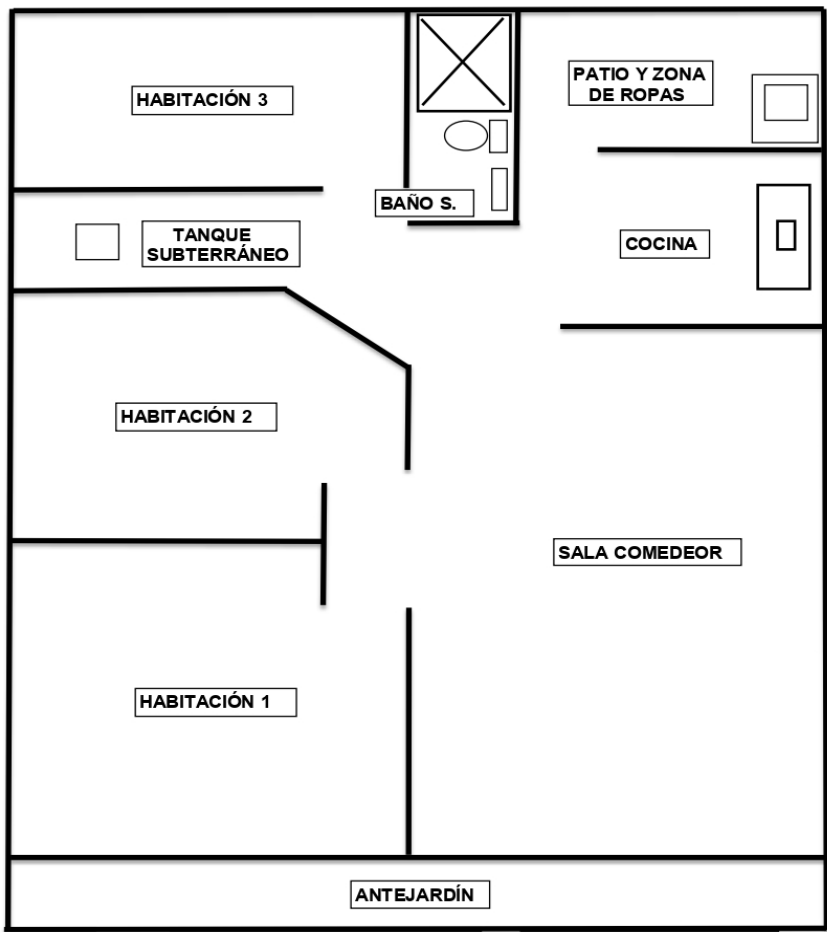
TERRENO	ADOPTADOM2	\$780,000.00	AREA	72	TOTAL	\$56,160,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,750,000.00	AREA	57.60	TOTAL	\$100,800,000.00
VALOR TOTAL	\$156,960,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

		AVALÚO CAJA HONOR C.C. 1.051.210.286 EDWIN FERNANDO CETINA G.		CROQUIS DEL INMUEBLE Calle 21A Sur No. 14-28 Este MZ C Casa 16 Urbanización La Sabana-Villavicencio		
						
DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN						
Alcobas	3	Sala	1	Comedor	1	
Garaje	0	Estudio	0	Patio	1	
Solar	0	Bodega	0	Garaje	0	
Escalera	0	Alc. Servicio	0	Lote	0	
Baños	1	Cocina	1	Antejardín	1	
Depósito	0	Estructura	VIGAS-MAMPOSTERÍA		Carpintería	MADERA
Muros	FLEXA-PAÑETE-PINTURA		Cubierta	FIBROCEMENTO		
Cimientos	BASE-SOBRERASE		Pisos	CERÁMICA		
Acabados	NORMALES		No. de pisos	1		
			Área Terreno	75 M2		
Observaciones: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA PLANTA, UBICADO EN UNA ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA						
Perito:	Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856			ESCALA: 1 : 100		

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

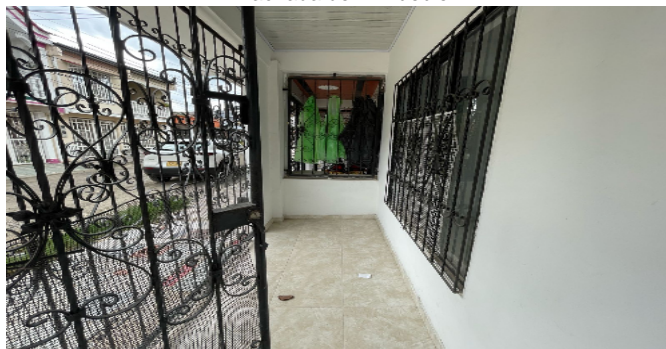


FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

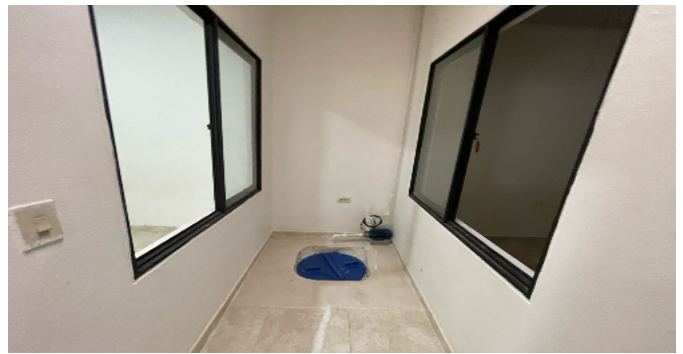
Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1051210286



PIN de Validación: b5840abe



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 avaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS se encuentra actualizado 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 2019

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: b5840abe



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 Edificaciónes 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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5840abe



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 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 radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b5840abe

Fecha de inscripción
07 Ene 2020Regimen
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 2020Regimen
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: VILLAVIGENCIO, 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: b5840abe



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

b5840abe

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 Febrero del 2022 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: 240209437589102089

Nro Matrícula: 230-123227

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-12942

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 08:11:55 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: 15-11-2002 RADICACIÓN: 2002-19660 CON: ESCRITURA DE: 05-11-2002

CODIGO CATASTRAL: **50001001708890016000**COD CATASTRAL ANT: 010708890016000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1034 de fecha 30-09-2002 en NOTAIRA 4 de VILLAVICENCIO MANZANA C LOTE 16 URBANIZACION LA SABANA con area de 72.00 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-0047.8661.- 12-07-1988 SENTENCIA, 03-04-1988 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO. ADJUDICACION HIJUELA. DE: GALEANO RODRIGUEZ, JORGE ENRIQUE; A: NAVAS, CARLOS JULIO.2.- 12-07-1988 AUTO, 15-10-1987 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO. REMATE. DE: NAVAS, CARLOS; A: PARRA RANGEL, GUILLERMO.3.- 16-03-1990 ESCRITURA 114, 19-01-1990 NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: PARRA RANGEL, GUILLERMO JOSE; A: ACEVEDO PALAU, ALFONSO; INVERSIONES DE ADMINISTRADORA HERGON Y CIA LTDA S.C.A.4.- 28-02-1996 ESCRITURA 987, 16-02-1996 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO, COMPRAVENTA. DE: ACEVEDO PALAU, ALFONSO; INVERSIONES DE ADMINISTRADORA HERGON Y CIA LTDA S.C.A.; A: MELO TORRES, NELSON GUILLERMO.5.- 27-06-1996 ESCRITURA 4153, 19-06-1996 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: MELO TORRES, NELSON GUILLERMO; A: VINCHIRA, VICTOR MANUEL.6.- 16-08-1996 ESCRITURA 4156, 19-06-1996 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: VINCHIRA, VICTOR MANUEL; A: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO.AMPLIACION DE TRADICION:

27-11-57 ESCRITURA 6.064-18-10-57 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE: VELASQUEZ, FILEMON A; PEDRAZA PICON, JOSE A BERNAL DE PEDRAZA, LUZ L. PRIMERO TOMO 6/57 PAG. 359 #752 2. 29-05-68 ESCRITURA 1.410-15-04-68 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE; PEDRAZA PICON, JOSE A BERNAL DE PEDRAZA, LUZ A; GALEANO, JORGE L. PRIMERO PAR TOMO 1/68 PAG. 263 #400 3. 27-05-77 ESCRITURA 385-24-05-77 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; GALEANO RODRIGUEZ, JORGE A; ROA ROA, RAFAEL DE JESUS F.M. 230.0000932 4. 06-09-78 ESCRITURA 2140-01-09-78 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; ROA ROA, RAFAEL DE JESUS A; TIUSO, JESUS MARIA 03-80 ESCRITURA 302-20-02-80 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; TIUSO VELASQUEZ, JESUS MARIA A; GALEANO RODRIGUEZ, JORGE ENRIQUE F.M. 230.0000932 PARTE DEL PREDIO DOVA LUZ 1. 29-05-68 ESCRITURA 1.410-15-04-68 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE; PEDRAZA PICON, JOSE A BERNAL DE PEDRAZA, LUZ A; GALEANO, JORGE F.M. 230.0000432 ACAPULCO 1. 14-04-66 ESCRITURA 393-25-03-66 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; GOMEZ, ARMANDO REINEL A; GALEANO R. JORGE ENRIQUE F.M 230.0028.280 EL SOCIEGO 1. 24-06-66 ESCRITURA 685-01-06-66 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; MORENO DE CIFUENTES, CLARA INES A; BOTERO QUINTERO, LUIS ALBERTO F.M. 230.0028.281 2. 01-06 -67 ESCRITURA 530-02-05-68 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; BOTERO QUINTERO, LUIS ALBERTO A; GALEANO RODRIGUEZ, JORGE ENRIQUE F.M. 230.0028.281

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 16 #MANZANA C URBANIZACION LA SABANA

2) CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR



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

Certificado generado con el Pin No: 240209437589102089

Nro Matrícula: 230-123227

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-12942

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 08:11:55 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 47866

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-11-2002 Radicación: 2002-19660

Doc: ESCRITURA 1034 DEL 30-09-2002 NOTAIRA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-10-2003 Radicación: 2003-24260

Doc: ESCRITURA 1893 DEL 14-10-2003 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO

A: AGATON CESPEDES OMAIRA JINETH

CC# 35263372 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-10-2003 Radicación: 2003-24260

Doc: ESCRITURA 1893 DEL 14-10-2003 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ART. 60 LEY 9 DEL 89

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

A: AGATON CESPEDES OMAIRA JINETH

CC# 35263372 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-08-2011 Radicación: 2011-230-6-18646

Doc: ESCRITURA 4953 DEL 19-07-2011 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1893 DEL 14-10-2003 DE NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

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

A: AGATON CESPEDES OMAIRA JINETH

CC# 35263372 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-08-2011 Radicación: 2011-230-6-18646

Doc: ESCRITURA 4953 DEL 19-07-2011 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,300,000

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: AGATON CESPEDES OMAIRA JINETH

CC# 35263372



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

Certificado generado con el Pin No: 240209437589102089

Nro Matrícula: 230-123227

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-12942

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 08:11:55 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: GONZALEZ LADINO FLOR MARINA

CC# 21230856 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-10-2011 Radicación: 2011-230-6-23395

Doc: ESCRITURA 7038 DEL 06-10-2011 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

A: GONZALEZ LADINO FLOR MARINA

CC# 21230856

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-10-2011 Radicación: 2011-230-6-23395

Doc: ESCRITURA 7038 DEL 06-10-2011 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,300,000

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: GONZALEZ LADINO FLOR MARINA

CC# 21230856

A: RUIZ DE VELASQUEZ IRMA ESPERANZA

CC# 41410451 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-04-2019 Radicación: 2019-230-6-7037

Doc: ESCRITURA 1404 DEL 11-04-2019 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$47,000,000

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: RUIZ DE VELASQUEZ IRMA ESPERANZA

CC# 41410451

A: VELASQUEZ RUIZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 35376191 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-11-2021 Radicación: 2021-230-6-21014

Doc: ESCRITURA 4397 DEL 27-10-2021 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: VELASQUEZ RUIZ CLAUDIA PATRICIA

CC# 35376191

A: BAQUERO BAQUERO JULIO ARVEY

CC# 80498252 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-04-2022 Radicación: 2022-230-6-8217

Doc: ESCRITURA 1242 DEL 28-03-2022 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO

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

A: BAQUERO BAQUERO JULIO ARVEY

CC# 80498252

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-06-2022 Radicación: 2022-230-6-11388

Doc: ESCRITURA 1629 DEL 24-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$60,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240209437589102089

Nro Matrícula: 230-123227

Pagina 4 TURNO: 2024-230-1-12942

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 08:11:55 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: BAQUERO BAQUERO JULIO ARVEY

CC# 80498252

A: ALVAREZ ARANGO JOSE OCTAIN

CC# 17305835 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-230-3-979 Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2022-230-3-471 Fecha: 10-05-2022
SE ACTUALIZA USO DE SUELO CONFORME CONCEPTO DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE LA
ALCALDÍA DE VILLAVICENCIO
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2022-230-3-124 Fecha: 11-02-2022
SE COMPLEMENTA DIRECCIÓN CONFORME ESCRITURA 7038 DEL 06/10/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO -SI VALE, ART 59 LEY
1579 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-12942

FECHA: 09-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL