



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057184524

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FLAMINGO AMAYA PACANCHIQUE
NIT / C.C CLIENTE	1057184524
DIRECCIÓN	CL 71 SUR # 44 - 27 MZ 72 CASA 33
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CIUDAD PORFÍA
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/04/2024
FECHA INFORME	04/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELVIA FLORALBA GARZÓN DE CORTÉS				
NUM.	2696 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda	FECHA	09/08/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO	Meta		
ESCRITURA					
CEDULA	010603830012000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
230-57833	Casa de habitación

OBSERVACIONES GENERALES

NOTA: El inmueble tiene un muro que lo atraviesa en toda la mitad a excepción de la sala y tiene dos tanques lavaderos; sin embargo, en el momento de la visita es una sola unidad habitacional, con una sola cocina y un solo contador de gas, agua y luz eléctrica. El mismo se deduce que eran dos unidades, y que fácilmente podrían volver a llevarla a ser dos unidades, pero al momento de la visita está adecuado como una sola unidad.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Sin acabado	No hay

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 138,857,735

VALOR ASEGURABLE \$ COP 138,857,735

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE Modelo 8-14. NOTA: El inmueble tiene un muro que lo atraviesa en toda la mitad a excepción de la sala y tiene dos tanques lavaderos; sin embargo, en el momento de la visita es una sola unidad habitacional, con una sola cocina y un solo contador de gas, agua y luz eléctrica. El mismo se deduce que eran dos unidades, y que fácilmente podrían volver a llevarla a ser dos unidades, pero al momento de la visita está adecuado como una sola unidad. Se da favorable, con la presente nota, y se deja a decisión de aprobación de recepción de la propiedad al área encargada en CAJAHONOR.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Según Norma	Actividades especiales,

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	96	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.6

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	287 de 2.015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Dos pisos y altillo
Aislamiento posterior	3 m
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	82
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$30.952.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	77

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 71 SUR # 44 - 27 MZ 72 CASA 33

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	1998

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 de Terreno		96	M2	\$620,556.00	42.90%	\$59,573,376.00
Area Construida	UN PISO	77	M2	\$1,029,667.00	57.10%	\$79,284,359.00
TOTALES					100%	\$138,857,735
Valor en letras			Ciento treinta y ocho millones ochocientos cincuenta y siete mil setecientos treinta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$138,857,735

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:

Es una zona consolidada en construcción, con viviendas de uno, dos y tres pisos, al igual que algunos conjuntos cerrados de apartamentos tipo VIS. Hay terrenos para desarrollar proyectos urbanísticos.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: En el certificado de tradición suministrado, no se registran limitaciones o afectaciones que impidan su enajenación o transferencia de dominio.

Garaje: El inmueble no tiene garaje ni depósito, u otras dependencias.

Entorno: En la zona hay muy buen transporte público, las vías se encuentran en buen estado y algunas en mantenimiento; a 1 kilómetro se encuentra la vía que conduce de Villavicencio a Acacias, hay buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, colegios y algunas zonas verdes.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. NOTA: El inmueble tiene un muro que lo atraviesa en toda la mitad a excepción de la sala y tiene dos tanques lavaderos; sin embargo es una sola unidad habitacional, con una sola cocina y una sola matrícula de gas, agua y luz eléctrica..

Acabados: El inmueble tiene acabados normales antiguos; los pisos, baños y cocina están enchapados en cerámica y tableta nacional de distintos formatos en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado con grifería y lavaplatos sin gavetas o cajones; cuatro habitaciones sin puertas, las ventanas internas y los 2 portones de acceso, son en lámina metálica; los baños sociales tienen sus unidades sanitarias y ducha; los baños no tienen puertas; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos, con cielorraso instalado. En material icopor y aluminio

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CIUDAD PORFIA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3134856470	96	65	\$1,280,000	\$83,200,000
2	CIUDAD PORFIA	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3105439009	96	60	\$1,250,000	\$75,000,000
3	CIUDAD PORFIA	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3114988038	192	184	\$1,300,000	\$239,200,000
4	CIUDAD PORFIA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3152424408	102	76	\$1,290,000	\$98,040,000
5	CIUDAD PORFIA	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3134445811	96	156	\$1,260,000	\$196,560,000
Del inmueble						96	77		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,300,000	\$617,708	1.0	1.0	1.00	\$617,708
2	\$58,000,000	\$604,167	1.0	1.0	1.00	\$604,167
3	\$121,800,000	\$634,375	1.0	1.0	1.00	\$634,375
4	\$63,460,000	\$622,157	1.0	1.0	1.00	\$622,157
5	\$59,940,000	\$624,375	1.0	1.0	1.00	\$624,375
					PROMEDIO	\$620,556.37
					DESV. STANDAR	\$11,009.45
					COEF. VARIACION	1.77%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$620,556.00	AREA	96	TOTAL	\$59,573,376.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,029,667.00	AREA	77	TOTAL	\$79,284,359.00
VALOR TOTAL	\$138,857,735.00					

Observaciones:
Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 12 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 5 de ellas.

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	77
Area construida vendible	77
Valor M2 construido	\$1,276,000
Valor reposición M2	\$98,252,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,276,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,263,240
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	18.49 %
Valor reposición depreciado	\$1,029,667
Valor adoptado depreciado	\$1,029,667
Valor total	\$79,284,359

Observaciones: Se elabora presupuesto para valor m2 construido.

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



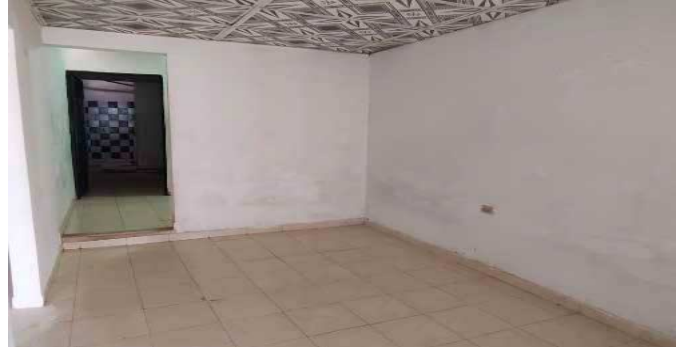
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

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:	010603830012000
Mat. Inmobiliaria:	230-57833
Dirección:	C 71SUR 44 27 MZ 72 CS 33 URB CIUD
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	1
Propietario:	(*****0004) - ALVA*****OSTA
A. Terreno:	0 Ha - 96 Mtc.
A. Edificada:	82 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	30.952.000

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)
FLAMINIO AMAYA PACANCHIQUE C.C. 1.057.184.524

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, entendiéndose 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.

Acuerdo o Decreto

TRATAMIENTOS

Artículo 245°.- Tipos de Tratamientos. Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas 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

Artículo 267°.- Tratamiento de Consolidación. 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.
Artículo 268°.- Modalidades del Tratamiento de Consolidación. Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así: 1. Consolidación de Manzana (CM). 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. Consolidación de Plataforma (CP). 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. Consolidación en Altura (CA). 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.

Artículo 269°.- Ámbito de Aplicación del Tratamiento de Consolidación: 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". Parágrafo. 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.
--

Acuerdo o Decreto

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		
			GRUPO1	GRUPO2	GRUPO3	ESPECIAL	CATEGORIA 1	CATEGORIA 2	CATEGORIA 3	IND1	IND2	IND3
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	CR	CB	PH	PH
	ESTRATÉGICO	CR	CR	PL	CB	PH	CR	PL	CB	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS VEHICULO	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

Indices Norma

ALTURAS

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 empate con los predios colindantes. b. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, 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, empujes y estacionamientos.
5.	La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o azotea cuya dimensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.
Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de altillos a partir de la vigencia del presente plan.	
253	

ASISLAMIENTOS POSTERIORES

Tabla 46. Patios y aislamientos posteriores		
Uso	Tipo	Lado Mínimo (m)
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 desarrolladas, se buscará el empate volumétrico de las edificaciones con el fin de no generar cuitatas, 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.		

ASISLAMIENTOS 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 (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 5 pisos	No se exige	5.00
6 - 8 pisos	4.50	1/2 de la altura
9 - 11 pisos	6.50	
12+	7.00	

2. En el tratamiento de consolidación de Manzana CM no se exigirá aislamiento lateral.

Indices Norma

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Área del lote (m2)	Índice de ocupación
257		
Calle 40 N° 32 – 38, Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626933 Email: secretariageneral@concejodevillavicencio.gov.co		
 CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO		
NIT. 800 104 048-2		
Vivienda	Menor a 500	0.80
	Entre 500 y 5000	0.70
	Mayor a 5000	0.60
Comercio	Menor a 1000	0.75
	Entre 1000 y 5000	0.65
	Mayor a 5000	0.60
Equipamiento	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.60
	Mayor a 5000	0.50

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 306°. - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo. 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 Único	1.50 I.C. sobre 5 pisos
	Plataforma	1.50 I.C. sobre 5 pisos
	Altura	3.50 I.C. sobre Mínimo 7 pisos
Mejoramiento Integral	1.50	Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizados en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones.
Conservación	1.50	Hasta tanto sea adoptado 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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1057184524



PIN de Validación: bb130b0a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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



PIN de Validación: bb130b0a



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



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: bb130b0a



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



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, palenteológico 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: bb130b0a



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



Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

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: bb130b0a



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



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

bb130b0a

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA1057184524 M.I.: 230-57833

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240319639691264890

Nro Matrícula: 230-57833

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-31702

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 07:40:27 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: 24-10-1990 RADICACIÓN: 90-5169 CON: ESCRITURA DE: 06-12-1989

CODIGO CATASTRAL: 50001010603830012000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA DE 96.00 METROS CUADRADOS.DESCRIPCION Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN ESCRITURA PUBLICA N.6246 DE FECHA 06-12-89 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO.(ARTICULO 11 DECRETO 1711/84).-

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

"LA PORFIA"230.0002.0511. 09-08-65 ESCRITURA 0737 23-02-65 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;GOMEZ DE HERZ,LILIA A;CAMACHO GAMBA,RAFAEL CAMACHO MARTINEZ,ALVARO CAMACHO MARTINEZ,ALBERTO CAMACHO MARTINEZ,FERNANDO DUQUE TORO,SANTIAGO LIEBISCH PARDO,OSCAR2. 13-02-76 ESCRITURA 81 06-02-76 NOTARIA ONCE DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;CAMACHO GAMBA,RAFAEL CAMACHO MARTINEZ,ALVARO CAMACHO MARTINEZ,ALBERTO CAMACHO MARTINEZ,FERNANDO DUQUE TORO,SANTIAGO LIEBISCH PARDO,OSCAR A;CONTRERAS AGUILLON,DAGOBERTO3. 21-03-85 ESCRITURA 3.442 25-09-85 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;CONTRERAS AGUILLON,DAGOBERTO A;LAMILLA BARRAGAN,HELIODORO 4. 17-03-89 RESOLUCION 093 21-04-89 CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO AUTORIZACION INSCRIPCION ESCRITURA PUBLICA 2648 13-09-85 NOTARIA 19 BOGOTA DE;CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO.AGENTE ESPECIAL SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.URBANIZACIONES INTERVENIDAS A;CARRILLO CASTRO,NOHEMI5. 17-03-89 ESCRITURA 2648 13-09-85 NOTARIA 19 DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;LAMILLA BARRAGAN,ELIODORO A;CARRILLO CASTRO,NOHEMI.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE N.33 MANZANA N.72 URBANIZACION CIUDAD PORFIA

2) CL 71 SUR # 44 - 27 MZ 72 CASA 33

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 2051

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-03-1989 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 092 DEL 21-04-1988 CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO(EN MAYOR EXTENSION)

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

DE: CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO.AGENTE ESPECIAL SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES-URBANIZACIONES INTERVENIDAS



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

Certificado generado con el Pin No: 240319639691264890

Nro Matrícula: 230-57833

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-31702

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 07:40:27 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: CARRILLO CASTRO NOHEMI

CC# 21234713

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-06-1990 Radicación: 5169

Doc: ESCRITURA 6246 DEL 06-12-1989 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION URBANIZACION

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

A: CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO(AGENTE ESPECIAL SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES-URBANIZACIONES INTERVENIDAS).

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-1998 Radicación: 1998-7155

Doc: ESCRITURA 785 DEL 03-03-1998 NOTARIA 2 DE V.VCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO.AGENTE ESPECIAL SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES-URBANIZACIONES INTERVENIDAS

A: CARRILLO CASTRO NOHEMI

CC# 21234713 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-04-1998 Radicación: 1998-7155

Doc: ESCRITURA 785 DEL 03-03-1998 NOTARIA 2 DE V.VCIO

VALOR ACTO: \$67,200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA POR INTERMEDIO DEL AGENTE ESPECIAL

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

DE: CARRILLO CASTRO NOHEMI

CC# 21234713

A: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-04-1998 Radicación: 1998-7155

Doc: ESCRITURA 785 DEL 03-03-1998 NOTARIA 2 DE V.VCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-04-1998 Radicación: 1998-7155

Doc: ESCRITURA 785 DEL 03-03-1998 NOTARIA 2 DE V.VCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BERMUDEZ BEJARANO LUZ MARINA

CC# 21180546



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

Certificado generado con el Pin No: 240319639691264890

Nro Matrícula: 230-57833

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-31702

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 07:40:27 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: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-230-6-20850

Doc: ESCRITURA 5613 DEL 08-10-2008 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CON ESC NRO 785 DEL 3 DE MARZO DE 1998 DE LA NOTARIA 2 DE VCIO

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

DE: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-230-6-20850

Doc: ESCRITURA 5613 DEL 08-10-2008 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACIO DE FAMILIA CON ESC NRO 785 DEL 3 DE MARZO DE 1998 DE LA NOTARIA 2 DE VCIO

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

DE: BERMUDEZ BEJARANO LUZ MARINA

CC# 21180546

DE: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-230-6-20850

Doc: ESCRITURA 5613 DEL 08-10-2008 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$7,000,000

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: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

A: RODRIGUEZ DE URREGO LAUDICE

CC# 20748144

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-08-2013 Radicación: 2013-230-6-16568

Doc: ESCRITURA 3695 DEL 02-08-2013 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$22,000,000

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: RODRIGUEZ DE URREGO LAUDICE

CC# 20748144

A: RIVEROS MEDINA DIANA YOLIMA

CC# 35262697

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-230-6-17172

Doc: ESCRITURA 3831 DEL 12-08-2013 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240319639691264890

Nro Matrícula: 230-57833

Pagina 4 TURNO: 2024-230-1-31702

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 07:40:27 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

DE: RIVEROS MEDINA DIANA YOLIMA

CC# 35262697

A: PINZON ACOSTA ALVARO

CC# 3100004 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-08-2022 Radicación: 2022-230-6-18316

Doc: ESCRITURA 2696 DEL 09-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$29,000,000

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: PINZON ACOSTA ALVARO

CC# 3100004

A: GARZON DE CORTES ELVIA FLORALBA

CC# 41534537 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2023-230-3-1191

Fecha: 28-11-2023

LO COMPLEMENTADO EN LA CORRECCION, SÍ VALE. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-31702

FECHA: 19-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL