



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1118531872

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ FARFAN
NIT / C.C CLIENTE	1118531872
DIRECCIÓN	CALLE 6 SUR NÚMERO 1C-15 - BALCONES DEL SOL 2 PH - APARTAMENTO 102 TORRE 1 / PARQUEADERO 102 TORRE 1
SECTOR	Urbano
BARRIO	BALCONES DEL SOL
CIUDAD	Restrepo
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/04/2024
FECHA INFORME	23/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ FARFAN						
NUM. ESCRITURA	904 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera	FECHA	14/03/2024		
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta			
CEDULA CATASTRAL	010102590002901						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BALCONES DEL SOL 2 PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$140.000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.8478						

M. INMOB.	N°
230-221851	APARTAMENTO 101
	TORRE 1
MATRICULA	NRO. GARAJE
230-221951	102

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Condominio Balcones del Sol II del municipio de Restrepo.Meta.

Al inmueble se llega así: Una vez se llega al municipio de Restrepo desde Villavicencio, en el costado izquierdo se encuentra la calle 5A sur, en donde se gira y se sube 20 metros, en donde se encuentra en el costado derecho el conjunto o condominio Balcones del Sol II.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,569,064

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,569,064

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APCC	58.26	M2	\$2,340,000.00	90.54%	\$136,328,400.00
Area Privada	APCA	3.2	M2	\$700,000.00	1.49%	\$2,240,000.00
Area Privada	Garaje	11.96	M2	\$1,003,400.00	7.97%	\$12,000,664.00
TOTALES					100%	\$150,569,064

Valor en letras Ciento cincuenta millones quinientos sesenta y nueve mil sesenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$150,569,064**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

Es una zona muy amplia conocida en el PBOT de Restrepo, como PIEZA URBANA LA RAMADA, en donde la constructora la Ramada ha desarrollado un proyecto urbanístico de distintos conjuntos o condominios, como Balcones de Cofrem, Balcones del Sol 1, 2 y etapa 2, Balcones de la Colina y en la actualidad está ejecutando; Balcones del Bosque y a corto plazo Balcones del Rio. Hay bastantes terrenos para desarrollar construcciones, sin embargo deben someterse a planes parciales.

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: anotación Nro. 014, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble tiene un parqueadero privado, cuenta con depósito.

Entorno: Es una zona básicamente residencial, con muy buenas vías de acceso y transporte; donde hay varias urbanizaciones abiertas y conjuntos cerrados de viviendas de uno y dos pisos y torres de apartamentos; cerca de colegios, zonas recreativas, zonas verdes y comercio mediano y de grandes superficies. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1886, Fecha escritura: 13/05/2019, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: \$140.000, Total unidades: UN: 1 / PH: 100 UN, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento se encuentra en obra gris y condiciones de habitabilidad; los pisos se encuentran con alisados en cemento; la cocina mesón en acero inoxidable con estufa empotrada, lava platos y grifería; los baños tienen enchape en el piso y zona húmeda, con sus unidades sanitarias y lava manos con grifería y con sus marcos y puertas en material RH; las habitaciones no tienen puertas ni marcos; las paredes no están empastadas, ni estucadas, ni pintadas; no hay closets en las habitaciones; las ventanas están en aluminio y el balcón y puerta de acceso es en hierro y lámina metálica.

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BALCONES DE LA COLINA	2	\$175,000,000	1	\$175,000,000	1	\$12,000,000	1	\$5,000,000	\$2,538,152.61	3107834556
2	BALCONES DE LA COLINA	3	\$175,000,000	1	\$175,000,000	1	\$12,000,000	1	\$5,000,000	\$2,538,152.61	6013107834
3	BALCONES DE LA COLINA	2	\$175,000,000	1	\$175,000,000	1	\$12,000,000	1	\$5,000,000	\$2,538,152.61	3138114022
4	BALCONES DE LA COLINA	5	\$175,000,000	1	\$175,000,000	1	\$12,000,000	1	\$5,000,000	\$2,538,152.61	6017868754
Del inmueble		1 / 5 pisos				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	67.42	62.25	1.0	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,411,244.98
2	0	67.42	62.25	1.0	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,411,244.98
3	0	67.42	62.25	1.0	0.95	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,411,244.98
4	0	67.42	62.25	1.0	0.95	0.96	1.0	1.0	0.91	\$2,314,795.18
5 años								PROMEDIO	\$2,387,132.53	
								DESV. STANDAR	\$48,224.90	
								COEF. VARIACION	2.02%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,435,357.43	TOTAL	\$149,677,067.65
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,338,907.63	TOTAL	\$143,749,262.94
VALOR TOTAL		\$144,431,000.00		

Observaciones:

Se aplica la metodología tomando muestras de apartamentos en el conjunto cerrado Balcones de la Colina, el cual es la continuación de alcones del Sol II, con el mismo tipo de construcción, áreas similares construidas y privadas, parqueadero privado, zonas sociales, vivienda tipo VIS y con acabados en obra gris. No se toma muestra de los apartamentos del mismo conjunto balcones del Sol II, toda vez que no hay ninguno en venta que sea en obra gris, como el que se está evaluando, sino completamente terminados en obra blanca y con muy buenos acabados. El valor corresponde a inmuebles con entrega 2024, se aplica factor de homologación por edad ya que cuentan se tratan de inmuebles nuevos y el inmueble objeto de avalúo es una construcción de 5 años.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 6 SUR NÚMERO 1C-15 - BALCONES DEL SOL 2 PH -
APARTAMENTO 102 TORRE 1 / PARQUEADERO 102 TORRE 1
| BALCONES DEL SOL | Restrepo | Meta

COORDENADAS (DD)

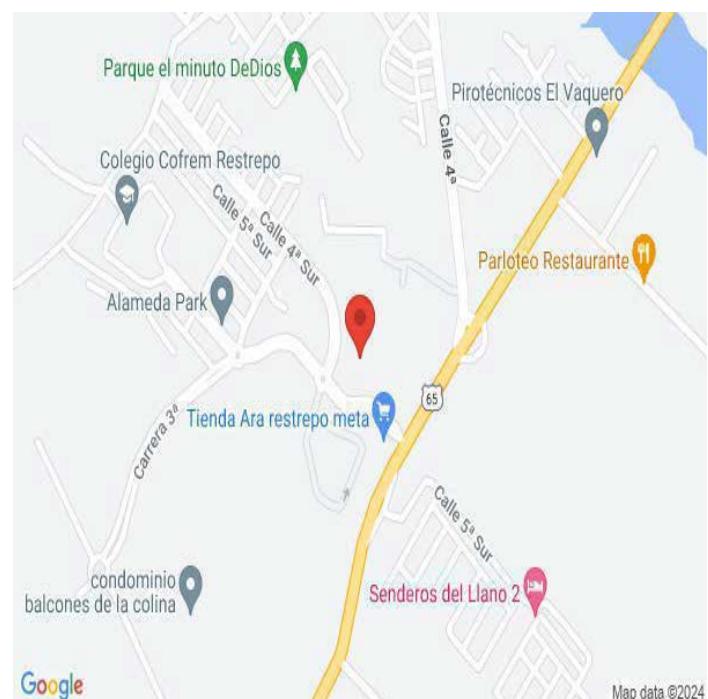
Latitud: 4.25215

Longitud: -73.56827

COORDENADAS (DMS)

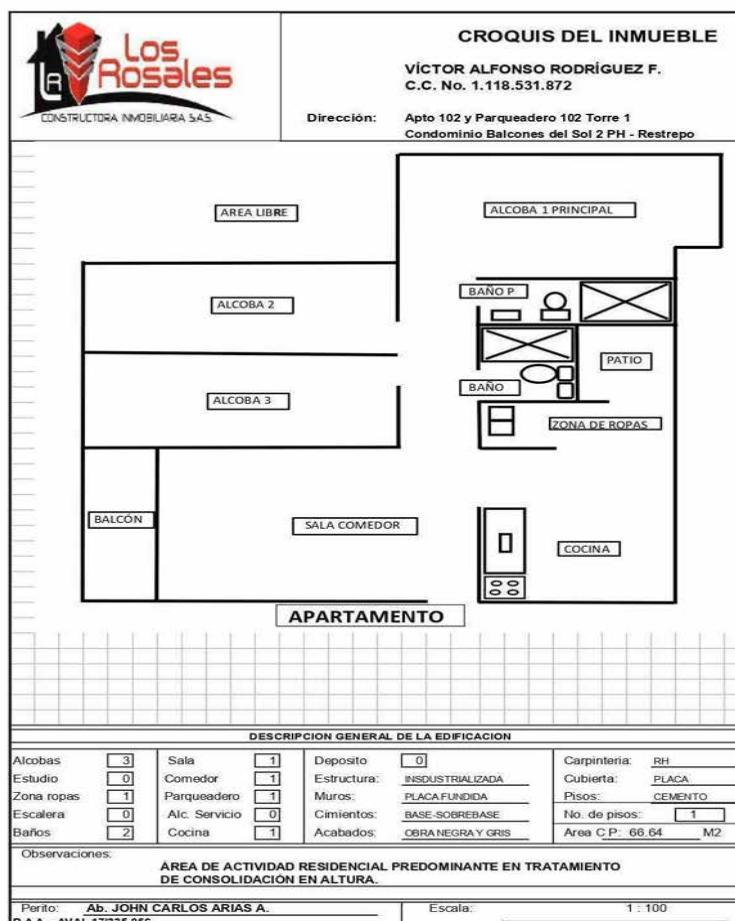
Latitud: 4° 15' 7.74''

Longitud: 73° 34' 5.7714''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS General



FOTOS General

Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

CONSULTA CATASTRAL

Consulta Catastral

Dirección: C 6SUR 1C 55 Ap 102 To 1 COND BALC
 Área del terreno: 57 m²
 Área de construcción: 58 m²
 Destino económico: Habitacional
 Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1
Área: 58 m ²
Uso: APARTAMENTOS 4 Y MÁS PISOS EN PH
Puntaje: 35
Números de pisos: 1
Números de habitaciones: 2
Números de locales: 0
Números de baños: 1

Consulta Catastral

Dirección: C 6 SUR 1C 55 Pq 102 To 1 COND. BA
 Área del terreno: 10 m²
 Área de construcción: 0 m²
 Destino económico: Agropecuario

Acuerdo o Decreto


CONCEJO MUNICIPAL DE RESTREPO META
NIT. 822001754-1
*Capital Salinera del Llano**

Parágrafo 1: Corresponde a las autoridades de control competentes implementar las acciones de protección a los sectores residenciales, de las actividades que por su dinámica pueden interferir con la tranquilidad y la convivencia ciudadana.

Parágrafo 2: Como contribución a las políticas, objetivos y estrategias relacionadas con el cambio climático en relación con vivienda y desarrollo territorial, se incorporarán los lineamientos del PAS vivienda definidos en este componente y emanadas por el Ministerio del Medio Ambiente.

Artículo 173º. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS POR PIEZA URBANA:
 Los tratamientos urbanísticos asignados son los definidos en la siguiente tabla:

Pieza Urbana	Tratamiento Urbanístico
1. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Occidente.	Mejoramiento Integral
2. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Norte	Consolidación
3. Pieza Urbana Quisqueya	Desarrollo
4. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Oriente	Desarrollo
5. Pieza urbana Centro Fundacional.	Conservación Mejoramiento Integral
6. Pieza Urbana Complejo Deportivo.	Actualización
7. Pieza Urbana Complejo Ganadero	Renovación
8. Pieza Urbana Villa Reina.	Actualización
9. Pieza Urbana Zona Centro.	Actualización
10. Pieza Urbana La Ramada.	Consolidación

Acuerdo o Decreto

Artículo 148º. RELACIÓN DE ACTIVIDADES Y USO:

Para localizar y certificar los usos de suelo a desarrollar dentro del Municipio de Restrepo, debe tenerse en cuenta la relación de las actividades con los usos, conforme a lo definido para tal efecto en la tabla siguiente, en la cual se refleja para cada uso, las actividades que le son permitidas por ser compatibles, prohibidas por incompatibles y/o condicionadas para su funcionamiento.

USO	ACTIVIDADES SEGUN CATEGORIA							
	VU	VB	VM	CS.CL	CS.CS	CS.CUR	IN.E	IN.C
Residencial	C	C	C	C	CO	I	C	CO
Comercio y Servicio	CO	CO	CO	C	C	C	C	C
Institucional	CO	CO	CO	C	C	C	C	C
Industrial	CO	CO	CO	C	C	C	C	C

CONVENCIOS

C: La actividad es compatible con el uso asignado a la zona.

I: La actividad es incompatible con el uso asignado a la zona.

CO: La actividad está condicionada al uso asignado a la zona.

VB: Vivienda Unifamiliar

VM: Vivienda Multifamiliar

CS.CL: Comercio y Servicio de Cobertura Local

CS.CS: Comercio y servicio de Cobertura Sectorial

CS.CUR: Comercio y Servicio de Cobertura Urbano Regional

IN.E: Institucional Esencial

IN.C: Institucional Colectivo

IND: Industria

Artículo 150º. CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SUELO:

Las actividades del suelo para el Municipio de Restrepo se clasifican en cuatro categorías generales, así:

1. Residencial
2. Comercio y servicios
3. Institucional
4. Industrial

Artículo 151º. ACTIVIDAD RESIDENCIAL:

La cual la mayoría de las construcciones se destinan a vivienda en las modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Este uso se clasifica en primaria y secundaria. La clasificación en primaria y secundaria se establece de acuerdo a la relación con las actividades comerciales que le son compatibles, tal como se indica a continuación:

1. **Residencial Primaria:** Permite el emplazamiento restringido de sectores de comercio y servicios de cobertura local, que funcionan en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin, independientes de la vivienda.
2. **Residencial Secundaria:** Permite establecer comercio y servicio de cobertura sectorial, en espacios concebidos para su funcionamiento, con presencia en toda el área del uso y en algunos casos ligado a la vivienda.

208

Acuerdo o Decreto

➤ Uso compatible: Dotacional y en la zona habilitada para este fin:

➤ Uso prohibido: Demás usos no estipulados anteriormente.

Artículo 73º. OBJETIVOS PIEZA URBANA LA RAMADA:

1. Consolidar el uso residencial del sector.
2. Generar un espacio comercial exclusivo.
3. Dotar de espacios públicos y zonas verdes a la pieza urbana en general para suplir el déficit de espacios de estancia consolidados.
4. Crear un sistema vial y peatonal consecuente y articulado con la malla vial y peatonal existente y con la proyección de crecimiento.

Artículo 74º. ESTRATEGIAS PIEZA URBANA LA RAMADA:

Para consolidar el uso residencial del sector con aporte comercial se definen las siguientes estrategias:

1. Continuar y consolidar la tipología y el carácter de la implantación actual de la pieza procurando prolongar el uso residencial y protegiéndolo de impactos comercial desordenados y permitiendo la instauración de usos complementarios de muy bajo impacto.
2. Dotar de espacios públicos y zonas verdes a la pieza urbana en general para suplir el déficit de espacios de estancia consolidados.
3. Articular los espacios verdes residuales con la trama residencial del lugar mediante una actuación física.
4. Disponer de equipamientos dotacionales al igual que espacio público consolidado en los sectores abandonados de la pieza urbana y en su contexto natural envolvente.
5. Crear un sistema vial y peatonal consecuente y articulado con la malla vial y peatonal existente y con la proyección de crecimiento planteando estrategias de perfil vial, en los ejes que enlacen los flujos de movilidad, entre las zonas consolidadas y por consolidar.
6. Crear un perfil vial en el acceso vehicular y peatonal con calidades urbanas, que permita que esta pieza se constituya en el resto del casco urbano.
7. Articular los conjuntos de viviendas con las propuestas de crecimiento de la Pieza urbana Quisqueya y la Pradera, permitiendo un crecimiento formal y armónico.

Acuerdo o Decreto

PBOT RESTREPO-META (ACUERDO 027 DE 2.018)
VÍCTOR ALFONSO RODRÍGUEZ FARFÁN C.C. 1.118.531.872

CAPITULO II.
DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Artículo 18º. SUELO URBANO:

Se considera suelo urbano, el área delimitada del territorio destinada a desarrollar usos urbanos definidos por el mismo PBOT y que además cuentan con una infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, aseo, telefonía y gas domiciliario.

El suelo urbano se encuentra delimitado en el mapa N° 24 y con coordenadas descritas en el Documento Técnico de Soportes: Formulación Urbana.

Parágrafo 1: En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

Parágrafo 2: En el corto plazo, la administración municipal actualizará a través de la oficina de planeación municipal de configuración barrial del suelo urbano.

Parágrafo 3: Para el equipamiento dotacional colectivo en suelo urbano, el municipio ha dispuesto de los predios identificados con código predial n°50606000200040511000 y 50606000200040509000.

ÁREAS DE ACTIVIDAD (RESIDENCIAL)

Artículo 72º. USO PIEZA URBANA LA RAMADA:

Esta pieza alindera Su límite sur en el punto, que en su cruce con la carrera 1C y hacia el norte hasta inmediaciones del megacolegio y hacia el occidente hasta la carrera 2A y hacia el sur con carrera 3º para dirigirse hasta la calle 4 y hacia el occidente hasta la prolongación de la carrera 7 y en sentido sur hasta el caño La Danta dirigiéndose al oriente hasta llegar al mismo punto. Hace parte de esta pieza el plan parcial de la Ramada que es la implantación de un complejo residencial intencionado complementado con equipamientos, zonas verdes consolidadas y comercio. El perímetro aproximado de la pieza es de 2.238 m, y su área aproximada es de 192.025 m².

- **Tratamiento:** Consolidación.
- **Uso principal:** Residencial.
- **Uso complementario:** Comercial en la zona habilitada con este fin.

Acuerdo o Decreto

Artículo 175º. DELIMITACIÓN DE LAS PIEZAS URBANAS:

Las piezas urbanas son áreas urbanizadas conformadas por varios inmuebles, explícitamente delimitadas en este PBOT que guarda homogeneidad en cuanto a usos del suelo, equipamiento urbano, servicios públicos y en las características físicas de los predios y zona en general. Estas piezas se listan a continuación y se denotan como:

1. Pieza Urbana Zona Centro.
2. Pieza Urbana La Ramada.
3. Pieza Urbana Senderos del Llano.
4. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Norte.
5. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Oriente.
6. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Occidente.
7. Pieza urbana Centro Fundacional.
8. Pieza Urbana Complejo Deportivo.
9. Pieza Urbana Especial Complejo Ganadero.
10. Pieza Urbana Villa Reina.

Parágrafo: La destinación del suelo se dará en función de la creación de circuitos comerciales paralelos a las vías más predominantes del municipio en función de destacar estos ejes por encima del resto del tejido urbano, reduciendo el impacto gradualmente hacia la parte más residencial. Así mismo habrá interrelación entre los usos con una propuesta de espacio público enlazando los flujos de movilidad entre todos los espacios consolidados y por consolidar.

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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1118531872



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 evaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
07 Feb 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 623 9440

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>



http://www.ana.org.co
Calle 98 Bar. 11A - P. 100 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficina de Gestión de Avaluadores ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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

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 ARGINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

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



PIN de Validación: 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: LRCAJA 110531872 M.I.: 230-221851

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240413131792536018

Nro Matrícula: 230-221851

Página 2 TURNO: 2024-230-1-40482

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:40:22 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: PRIETO NIETO FRANCISCO X

A: HURTADO AGUILERA MANUEL

CC# 92173

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-07-1981 Radicación: 8103042

Doc: ESCRITURA 666 DEL 13-04-1981 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

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

DE: PRIETO NIETO FRANCISCO X

A: HURTADO AGUILERA MANUEL

CC# 92173

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-01-2019 Radicación: 2019-230-6-903

Doc: ESCRITURA 6491 DEL 28-12-2018 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
BALCONES DEL SOL 2 NIT 830053700-6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-05-2019 Radicación: 2019-230-6-8740

Doc: ESCRITURA 1886 DEL 13-05-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
BALCONES DEL SOL 2

NIT# 8300537006 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-230-6-23074

Doc: ESCRITURA 5169 DEL 02-12-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 1886 DEL 13/5/2019 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO EN EL SENTIDO
DE DEJAR CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE LA NOMENCLATURA ASIGNADA AL CONDOMINIO BALCONES DEL SOL 2 P. H. ES: CALLE 6 SUR N° 1C-
55

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
BALCONES DEL SOL 2

NIT# 8300537006

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-230-6-12620

Doc: ESCRITURA 3371 DEL 16-10-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240413131792536018

Nro Matrícula: 230-221851

Página 3 TURNO: 2024-230-1-40482

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:40:22 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA SEGÚN ESCRITURA 6491 DEL 28/12/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DEL SOL 2 NIT 830053700

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-230-6-12620

Doc: ESCRITURA 3371 DEL 16-10-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: CONSTRUCTORA LA RAMADA S.A.S.

NIT# 8605171940

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-230-6-12620

Doc: ESCRITURA 3371 DEL 16-10-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$114,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO DE CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR 2 AÑOS.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DEL SOL 2

NIT# 8300537006

A: MONSALVE GUALTEROS MARIANA SOFIA

CC# 52768545 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-230-6-12620

Doc: ESCRITURA 3371 DEL 16-10-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONSALVE GUALTEROS MARIANA SOFIA

CC# 52768545

A: EN SU FAVOR, Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-03-2024 Radicación: 2024-230-6-4734

Doc: ESCRITURA 904 DEL 14-03-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CON ESCRITURA 3371 DEL 16/10/2020 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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: 240413131792536018

Nro Matrícula: 230-221851

Pagina 5 TURNO: 2024-230-1-40482

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:40:22 PM

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

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

* * *

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-40482

FECHA: 13-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLA VICENCIO DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLA VICENCIO DRP.

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240413351992536019

Nro Matrícula: 230-221951

Página 2 TURNO: 2024-230-1-40481

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:40:22 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: PRIETO NIETO FRANCISCO

X

A: HURTADO AGUILERA MANUEL

CC# 92173

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-07-1981 Radicación: 8103042

Doc: ESCRITURA 666 DEL 13-04-1981 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

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

DE: PRIETO NIETO FRANCISCO

X

A: HURTADO AGUILERA MANUEL

CC# 92173

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-01-2019 Radicación: 2019-230-6-903

Doc: ESCRITURA 6491 DEL 28-12-2018 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
BALCONES DEL SOL 2 NIT 830053700-6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-05-2019 Radicación: 2019-230-6-8740

Doc: ESCRITURA 1886 DEL 13-05-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
BALCONES DEL SOL 2

NIT# 8300537006 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-230-6-23074

Doc: ESCRITURA 5169 DEL 02-12-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 1886 DEL 13/5/2019 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO EN EL SENTIDO
DE DEJAR CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE LA NOMENCLATURA ASIGNADA AL CONDOMINIO BALCONES DEL SOL 2 P. H. ES: CALLE 6 SUR N° 1C-
55

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
BALCONES DEL SOL 2

NIT# 8300537006

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-230-6-12620

Doc: ESCRITURA 3371 DEL 16-10-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240413351992536019

Nro Matrícula: 230-221951

Página 3 TURNO: 2024-230-1-40481

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:40:22 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SEGÚN ESCRITURA 6491 DEL 28/12/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DEL SOL 2 NIT 830053700

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-230-6-12620

Doc: ESCRITURA 3371 DEL 16-10-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: CONSTRUCTORA LA RAMADA S.A.S.

NIT# 8605171940

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-11-2020 Radicación: 2020-230-6-12620

Doc: ESCRITURA 3371 DEL 16-10-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO DE CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR 2 AÑOS.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DEL SOL 2

NIT# 8300537006

A: MONSALVE GUALTEROS MARIANA SOFIA

CC# 52768545 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-03-2024 Radicación: 2024-230-6-4734

Doc: ESCRITURA 904 DEL 14-03-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR 2 AÑOS CON ESCRITURA 3371 DEL 16/10/2020 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DEL SOL 2

NIT# 8300537006

A: MONSALVE GUALTEROS MARIANA SOFIA

CC# 52768545

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-03-2024 Radicación: 2024-230-6-4734

Doc: ESCRITURA 904 DEL 14-03-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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: 240413351992536019

Nro Matrícula: 230-221951

Página 4 TURNO: 2024-230-1-40481

Impreso el 13 de Abril de 2024 a las 06:40:22 PM

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

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

A: MONSALVE GUALTEROS MARIANA SOFIA

CC# 52768545

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-03-2024 Radicación: 2024-230-6-4734

Doc: ESCRITURA 904 DEL 14-03-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CAJA DE HONOR, CON PROHIBICION PARA SU ENAJENACION POR UN TÉRMINO IGUAL A DOS (2) AÑOS CONTADOS DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPROVENTA.

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

DE: MONSALVE GUALTEROS MARIANA SOFIA

CC# 52768545

A: RODRIGUEZ FARFAN VICTOR ALFONSO

CC# 1118531872 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-40481 FECHA: 13-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL