



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121861873

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JAVIER FELIPE VASQUEZ PAEZ
NIT / C.C CLIENTE	1121861873
DIRECCIÓN	CL 26 A SUR # 41 - 25 MZ A CASA 7 MULTIFAMILIAR PTAL DE GUATAPE
SECTOR	Urbano
BARRIO	GUATAPÉ
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

FECHA VISITA	29/04/2024
FECHA INFORME	30/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	25 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSCAR ORJUELA VERGARA					
NUM. ESCRITURA	4023 Escritura De #NOTARIA	Tercera	FECHA	30/08/2008		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Meta		
CIUDAD	Villavicencio					
CEDULA CATASTRAL	50001010605480030901					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIAR PORTALES DE GUATAPÉ MANZANA A PH					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	NO	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD						

M. INMOB.	N°
230-106505	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Calle 26A Sur #41-25 Manzana A Casa 7 Multifamiliar Portal de Guatapé de Villavicencio-Meta.

Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce de Villavicencio a Acacias o ruta 65, hasta llegar a la calle 25 Sur, donde se gira a mano izquierda, hasta llegar a la carrera 42 y se gira a mano derecha hasta la calle 26 A Sur y se gira a la izquierda hasta la carrera 41 en donde se encuentra el inmueble en el costado derecho.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	1
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

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	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 161,509,600

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 161,509,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se encuentra que la casa está sometida a propiedad horizontal, y tiene más área construida que la permitida o registrada, superando en más del 15%. Además, tiene construida tanto en piso 1 como en 2 el antejardín. Si aportan documentos y planos que legalice las áreas construidas, se podrá revisar.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 20
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 445 del 1 de marzo de 1999 otorgada en la Notaría 3 de Villavicencio-Meta.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 287 de 2.015.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2		54.75	AREA	M2		109
AREA PRIVADA LIBRE.	M2		14.66	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS		\$66.960.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2		69.41	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2		54.75
				AREA PRIVADA LIBRE	M2		14.66

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 26 A SUR # 41 - 25 MZ A CASA 7 MULTIFAMILIAR PTAL DE GUATAPE | GUATAPÉ | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 445, fecha: 01/03/1999, Notaría: Tercera y ciudad: Villavicencio.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	400-500	
Areas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Sector	
Acueducto	
Alcantarillado	
Energía Eléctrica	
Gas Natural	

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
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

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	1999

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	54.75	M2	\$2,800,000.00	94.92%	\$153,300,000.00
Area Privada Libre	Área libre	14.66	M2	\$560,000.00	5.08%	\$8,209,600.00
TOTALES					100%	\$161,509,600
Valor en letras	Ciento sesenta y un millones quinientos nueve mil seiscientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$161,509,600
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 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 baja.

Todo el sector se encuentra consolidado en construcciones, con viviendas de 1 , 2 y 3 pisos; al igual que bastantes conjuntos o conjuntos cerrados con el mismo uso de suelo. Existen algunos 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: anotación Nro. 004 (Condiciones resolutorias expresas) , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma. El inmueble originalmente no poseía parqueadero o garaje integral; este fue adaptado en remodelación hecha con posterioridad.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 445, Fecha escritura: 01/03/1999, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: NO , Total unidades: UN: 1 / PH: 20, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Ascensores: No

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida el área privada registrada en certificado de tradición y escritura pública, se registra en inspección: 64.91 m² aproximados, registrados: 54.75 m² y 14.66 m² de área libre, por lo tanto, se encontró el área libre construida.

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	BARRIO GUATAPÉ	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,691,666.67	3134442347
2	BARRIO GUATAPÉ	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	3203509888
3	CONJUNTO CIUDAD DEL CAMPO	3	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	0	\$	0	\$	\$2,850,000.00	3209273874
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,691,666.67
2	24	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
3	24	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
	25 años									
								PROMEDIO	\$2,797,222.22	
								DESV. STANDAR	\$91,413.79	
								COEF. VARIACION	3.27%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,888,636.01	TOTAL	\$158,152,821.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,705,808.43	TOTAL	\$148,143,011.69
VALOR TOTAL		\$153,300,000.00		

Observaciones:

Enlaces:

- 1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-505f-4e8d77a2234-91e3-73e7a008-6075?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=1&t_pvrid=d8ca72cf-bcac-4104-83cc-9b72bee061df2cb-bcac-4104-83cc-9b72bee061df
- 2.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4c53-db2e505ca5b4-b286-4b8ab9f3-7b43?page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=1&t_pvrid=d8ca72cf-bcac-4104-83cc-9b72bee061df

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 26 A SUR # 41 - 25 MZ A CASA 7 MULTIFAMILIAR PTAL DE GUATAPE | GUATAPÉ | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

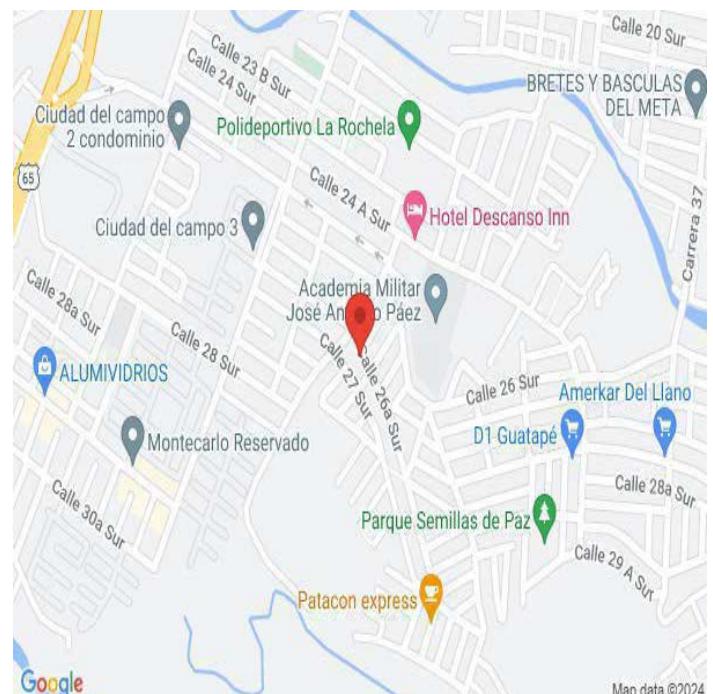
Latitud: 4.10055

Longitud: -73.65173

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 1.98''

Longitud: 73° 39' 6.228''

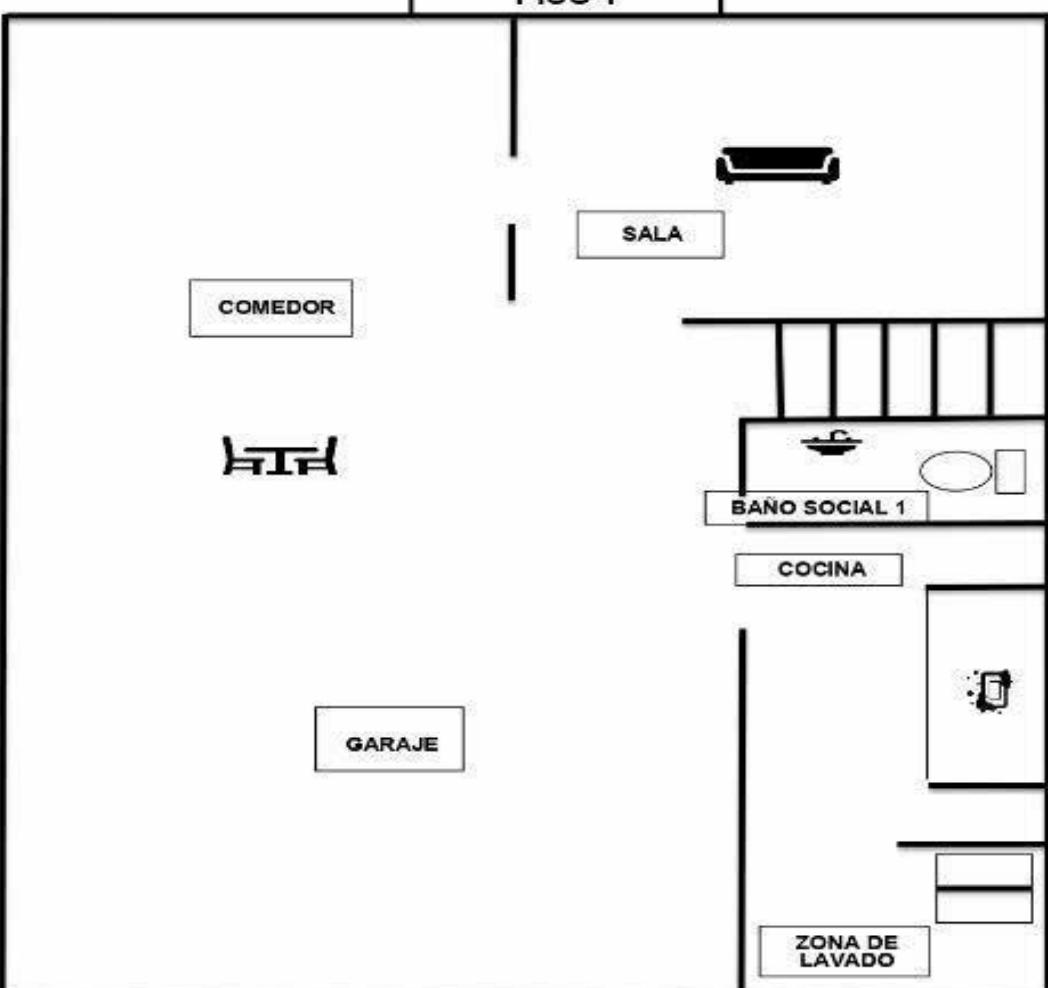


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

SOLICITANTE		CROQUIS DEL INMUEBLE																																																			
Cédula No. 1.121.861.873		Dirección: Calle 26A Sur N° 41-25 Casa 7																																																			
JAVIER FELIPE VÁSQUEZ PÁEZ		Manzana A																																																			
		Multifamiliar Portal de Guatapé/Vcio																																																			
PISO 2																																																					
HABITACIÓN 1 CLOSET HALL BANO S. 2. CLOSET HABITACIÓN 2 ESCALERAS HABITACIÓN 3 BALCÓN																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Habitaciones</td> <td>3</td> <td>Sala</td> <td>1</td> <td>Comedor</td> <td>1</td> <td>Depósito</td> <td>0</td> <td>Carpintería</td> <td>MADERA</td> </tr> <tr> <td>Estudio</td> <td>0</td> <td>Balcon</td> <td>1</td> <td>Patio</td> <td>0</td> <td>Estructura</td> <td>VIGAS MANPOSTERIA</td> <td>Cubierta</td> <td>FIBROCEMENTO</td> </tr> <tr> <td>Baños</td> <td>0</td> <td>Bodega</td> <td>0</td> <td>Garaje</td> <td>1</td> <td>Muros</td> <td>PLEXI PANÉTIC PINTURA</td> <td>Pisos</td> <td>CERAMICA</td> </tr> <tr> <td>Escaleras</td> <td>1</td> <td>Aic. Servicio</td> <td>0</td> <td>Lote</td> <td>0</td> <td>Cimentería</td> <td>BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Balcones</td> <td>2</td> <td>Cocina</td> <td>1</td> <td>Antejardín</td> <td>0</td> <td>Acabados</td> <td>BUENOS ANTIGUOS</td> <td>Area C.</td> <td>69,41 M²</td> </tr> </table>				Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito	0	Carpintería	MADERA	Estudio	0	Balcon	1	Patio	0	Estructura	VIGAS MANPOSTERIA	Cubierta	FIBROCEMENTO	Baños	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros	PLEXI PANÉTIC PINTURA	Pisos	CERAMICA	Escaleras	1	Aic. Servicio	0	Lote	0	Cimentería	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2	Balcones	2	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados	BUENOS ANTIGUOS	Area C.	69,41 M ²
Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito	0	Carpintería	MADERA																																												
Estudio	0	Balcon	1	Patio	0	Estructura	VIGAS MANPOSTERIA	Cubierta	FIBROCEMENTO																																												
Baños	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros	PLEXI PANÉTIC PINTURA	Pisos	CERAMICA																																												
Escaleras	1	Aic. Servicio	0	Lote	0	Cimentería	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2																																												
Balcones	2	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados	BUENOS ANTIGUOS	Area C.	69,41 M ²																																												
Observaciones: _____																																																					
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856				ESCALA: 1 : 100																																																	

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

	SOLICITANTE Cédula No. 1.121.861.873 JAVIER FELIPE VÁSQUEZ PÁEZ	CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: Calle 26A Sur N° 41-25 Casa 7 Manzana A Multifamiliar Portal de Guatapé/Vcio																																																		
PISO 1																																																				
																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Habitaciones:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 15%;">Sala:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 15%;">Comedor:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 15%;">Depósitos:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 15%;">Carpintería:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">MADERA</td> </tr> <tr> <td>Estudio:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Balcón:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Patio:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Estructura:</td> <td style="text-align: center;">VIGAS MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td style="text-align: center;">FIBROCEMENTO</td> </tr> <tr> <td>Solar:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Bodega:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Garaje:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Muros:</td> <td style="text-align: center;">PLEXA-PNÍCTE-PINTURA</td> <td>Pisos:</td> <td style="text-align: center;">CERÁMICA</td> </tr> <tr> <td>Escaleras:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Alc. Servicio:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Lote:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Cimientos:</td> <td style="text-align: center;">BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos:</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Baños:</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Cocina:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Amb.jardín:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Asbesitos:</td> <td style="text-align: center;">BUENOS ANTIGUOS</td> <td>Área c:</td> <td style="text-align: center;">69,41 M²</td> </tr> </table>			Habitaciones:	3	Sala:	1	Comedor:	1	Depósitos:	0	Carpintería:	MADERA	Estudio:	0	Balcón:	1	Patio:	0	Estructura:	VIGAS MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO	Solar:	0	Bodega:	0	Garaje:	1	Muros:	PLEXA-PNÍCTE-PINTURA	Pisos:	CERÁMICA	Escaleras:	1	Alc. Servicio:	0	Lote:	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos:	2	Baños:	2	Cocina:	1	Amb.jardín:	0	Asbesitos:	BUENOS ANTIGUOS	Área c:	69,41 M ²
Habitaciones:	3	Sala:	1	Comedor:	1	Depósitos:	0	Carpintería:	MADERA																																											
Estudio:	0	Balcón:	1	Patio:	0	Estructura:	VIGAS MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO																																											
Solar:	0	Bodega:	0	Garaje:	1	Muros:	PLEXA-PNÍCTE-PINTURA	Pisos:	CERÁMICA																																											
Escaleras:	1	Alc. Servicio:	0	Lote:	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos:	2																																											
Baños:	2	Cocina:	1	Amb.jardín:	0	Asbesitos:	BUENOS ANTIGUOS	Área c:	69,41 M ²																																											
Observaciones: _____																																																				
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCIÑIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856					ESCALA: 1 : 100																																															

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



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



Comedor



FOTOS General



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



FOTOS General



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y 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 sufren 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-1121861873



PIN de Validación: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - Piso 1000
Bogotá D.C. - Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 46
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 46 46

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 ARGINIEGAS, 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 ARGINIEGAS 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
Régimen 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

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, 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 121861873 M.I.: 230-106505

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240406238191908385

Nro Matrícula: 230-106505

Página 1 TURNO: 2024-230-1-37475

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 02:41:40 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

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

FECHA APERTURA: 19-03-1999 RADICACIÓN: 1999-3262 CON: ESCRITURA DE: 04-03-1999

CODIGO CATASTRAL: 50001010605480030901 COD CATASTRAL ANT: 010605480030901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 445 de fecha 01-03-99 en NOTARIA 3. de VILLAVICENCIO CASA 7 CALLE 26A SUR # 41-25 con area de 69.41 MTS.2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230.0070.407 1.03-08-78 RESOLUCION 0459-11-07-70-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; VARILA GOMEZ, MARCO TULIO 2.1 15-03-79 ESCRITURA 3077-21-11-78 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; VAROLA GOMEZ, MARCO TULIO A; PRIETO GUTIERREZ, MARIA OLIVA 3.1 23-07-79 ESCRITURA 1705-23-07-79-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; GARZON CARDOZO, CANDIDA A; PRIETO GUTIERREZ, MARIA OLIVA 4.1 03-07-78 ESCRITURA 1.403-23-06-78-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; GAITAN DE RUIZ, ADALIA A; PRIETO GUTIERREZ, MARIA OLIVA 5.02-05-79 RESOLUCION 0474-11-07-70-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; GARZON CARDOZO, CANDIDA 6.1 26-09-80 ESCRITURA 1.975-27-08-80-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; LEGUIZAMON DE CARVAJAL, RESURRECCION A; CA\ON CORTES, WILLIAM 7.1 26-09-80 ESCRITURA 1.974-27-08-89-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; REINA RUIZ, HUMBERTO A; CA\ON CORTES, WILLIAM 8.1 08-09-80 RESOLUCION 0507-26-06-80-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS EN COMUN Y PROINDIVISO DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; CA\ON CORTES, WILLIAM BARRAGAN CORTES, JAIME HUMBERTO 9.1 14-11-80 ESCRITURA 2.712-10-11-80-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DERECHO DE CUOTA DE; BARRAGAN CORTES, JAIME HUMBERTO A; CA\ON CORTES, WILLIAM 10.1 16-01-80 ESCRITURA 005-04-01-80-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA EN COMUN Y PROINDIVISO DE; GUERRERO BELTRAN, LEONCIO A; CA\ON CORTES, WILLIAM BARRAGAN CORTES, JAIME HUMBERTO 11.1 21-07-80 ESCRITURA 1.519-08-07-80 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DERECHO DE CUOTA DE; BARRAGAN CORTES, JAIME HUMBERTO A; CA\ON CORTES, WILLIAM 12.1 17-04-78 RESOLUCION 0129-28-02-78-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; GUERRERO BELTRAN, LEONCIO 13.1 25-07-80 ESCRITURA 1519-08-07-80-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DERECHO DE CUOTA DE; BARRAGAN CORTES, JAIME HUMBERTO A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN 14.1 14-05-81 ESCRITURA 009-27-04-81 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; CA\ON CORTES, WILLIAM A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN EFECTUANDO ENGLOBE POR MEDIO DE ESTA MISMA ESCRITURA 15.1 04-03-81 ESCRITURA 101-30-01-81-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; BARON CA\IZALEZ, MARTHA LUCERO A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN 16.1 08-01-82 ESCRITURA 3.285-22-12-81-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; TELLEZ SANTAMARIA, TIRSO ULDARICO A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN 17.1 25-08-80 ESCRITURA 864-21-08-80-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; BARBOSA MACIAS, MARCO AURELIO A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE 18.1 12-11-79 ESCRITURA 1.417-08-11-79-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; SALDA\A CORRECHA, JULIO GENTIL A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN 19.19-05-78 RESOLUCION 0092-28-02-78 INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL A; SALDA\A CORRECHA, JULIO GENTIL 20.12-11-79 ESCRITURA 1.417-08-11-79-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; SALDA\A CORRECHA, JULIO GENTIL A; SANCHEZ, ELVIRA 21.03-07-80 ESCRITURA 571-18-06-80-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPROVVENTA DE; SANCHEZ, ELVIRA A; BARON CA\IZALEZ, MARTHA LUCERO 22.02-05-78 RESOLUCION 0101-20-02-70-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A;



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

Certificado generado con el Pin No: 240406238191908385

Nro Matrícula: 230-106505

Página 2 TURNO: 2024-230-1-37475

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 02:41:40 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

PINILLA, JORGE ENRIQUE 23. 01-07-80 ESCRITURA 1.399-26-06-80-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE; PINILLA, JORGE ENRIQUE A; TELLEZ SANTAMARIA, TIROU ULDARICO 24. 17-04-78 RESOLUCION 00108-28-02-78-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; BARBOSA MACIAS, MARCO AURELIO 25. 09-05-78 RESOLUCION 092-28-02-70-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; SALDAVA CORRECHA, JULIO GENTIL 26. 22-03-83 ESCRITURA 309-14-03-82-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO ENGLOBE A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE 27. 10-08-88 ESCRITURA 1.923-31-05-88-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE; ATEHORTUA PORRAS, JORGE A. CORPORACION CLUB CAMPESTRE DEL LLANO 28. 14-08-90 OFICIO 994-09-08-90-JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO AUTORIZACION INSCRIPCION ESCRITURA 3386- DEL 25-07-90-NOTARIA 1 DE V/CIO DE; BANCO CAFETERO A; CORPORACION CLUB CAMPESTRE DEL LLANO SANTOS RODRIGUEZ, JOSE GARCIA MOLINA, FRANCISCO JAVIER BAQUERO BAQUERO, MARCO ALFONSO 30. 14-08-90 ESCRITURA 3.306-25-07-90 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO DIVISION MATERIAL A; CORPORACION CLUB CAMPESTRE DEL LLANO 31. 14-08-90 ESCRITURA 3.386-25-07-90-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO RESOLUCION CONTRATO COMPROVENTA ESCRITURA 1.923 DEL 31-05-88 NOTARIA DE V/CIO DE; CORPORACION CLUB CAMPESTRE DEL LLANO A; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN 230.0059.77632. 11-09-92 ESCRITURA 2519-09-07-92-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO 230.0066.87033. 11-09-92 ESCRITURA 3.988-31-07-92-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE; ATEHORTUA PORRAS, JORGE HERNAN A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO 230.0066.869230.0007.1851. 26-07-78 RESOLUCION 0464-11-07-78-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; SUAREZ DE BARBOSA, MYRIAM 2. 09-09-91 ESCRITURA 3165-05-07-91-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE; SUAREZ DE BARBOSA, MYRIAM A; MARTINEZ RUIZ, FRANCISCO HERNANDO 3. 27-04-92 ESCRITURA 1.874-24-02-92-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO LIQUIDACION DISOLUCION SOCIEDAD CONYUGAL DE; MARTINEZ RUIZ, FRANCISCO HERNANDO SUAREZ MENDOZA, GLORIA STELLA A; SUAREZ MENDOZA, GLORIA STELLA 4. 11-09-92 ESCRITURA 2785-27-07-92-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE; SUAREZ MENDOZA, GLORIA STELLA A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO 230.00056411. 18-04-78 RESOLUCION 0075-28-02-78-INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE; INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A; CASTRO RICO, ROSA TULIA 2. 14-09-92 ESCRITURA 4693-07-09-92-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA 6.363,25 METROS CUADRADOS DE; CASTRO RICO, ROSA TULIA A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO 3. 14-10-92 ESCRITURA 4693-07-09-92-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO ENGLOBAMIENTO PARTE DE COSTA AZUL-FLORESTA-LOTE PARTE DE VILLA AMPARO Y LOTE PARTE DE VILLA AMPARO A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO 230.0068.2924. 08-03-93 ESCRITURA 831-04-03-93-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO DESEMGLLOBE A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO F.M. 230.0070.4075. 13-04-93 ESCRITURA 1.397-12-04-93-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA 50% DE; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO A; JIMENEZ GARCIA, JULIO MAURICIO 6. 03-12-93 ESCRITURA 6075-03-12-93-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO ACLARACION ESCRITURA 831-DEL 04-03-93-NOT. 2. V/CIO SENTIDO EXTENSION CORRECTA PREDIO DENOMINADO GUATAPE Y GUATAPE 1. A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO JIMENEZ GARCIA, JULIO MAURICIO 7. 03-12-93 ESCRITURA 6075-03-12-93-NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO ACLARACION ESCRITURA 1397-DEL 12-04-94-NOTARIA 2 V/CIO SENTIDO GOMEZ ARCILA JOAQUIN EDUARDO, TRASFIRIO EL 50% DEL GUATAPE 1 A JULIO MAURICIO JIMENEZ GARCIA QUEDANDO LOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240406238191908385

Nro Matrícula: 230-106505

Página 3 TURNO: 2024-230-1-37475

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 02:41:40 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

DOS EN COMUN Y PROINDIVISO A; GOMEZ ARCILA, JOAQUIN EDUARDO JIMENEZ GARCIA, JULIO MAURICIO. 03-02-94 ESCRITURA 313-26-01-94 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO. RELOTEO A: JIMENEZ GARCIA JULIO MAURICIO. GOMEZ ARCILA JOAQUIN EDUARDO. 230-0075082 A 230-0075091.9. 13-10-94 ESCRITURA 5027-07-10-94 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA DE: JIMENEZ GARCIA JULIO MAURICIO. GOMEZ ARCILA JOAQUIN EDUARDO. A: CONSTRUCTORA JIMENEZ OSPINA LTDA. 230-0075082 A 230-0075091.10. 23-01-98 ESCRITURA 184-21-01-98 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. COMDPRAVENTA DE: CONSTRUCTORA JIMENEZ OSPINA LTDA. A: CONSTRUCCIONES DAN LIMITADA. 230-0075082 A 230-0075091.11. 25-11-98 ESCRITURA 2339-10-08-98 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. ENGLOBE A: CONSTRUCCIONES DAN LIMITADA. 230-00105337.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION CASA 7 CALLE 26A SUR # 41-25 MANZANA A MULTIFAMILIAR PORTALES DE GUATAPE - PROPIEDAD HORIZONTAL

2) CL 26 A SUR # 41 - 25 MZ A CASA 7 MULTIFAMILIAR PTAL DE GUATAPE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 105337

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-03-1999 Radicación: 1999-3262

Doc: ESCRITURA 445 DEL 01-03-1999 NOTARIA 3. DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCCIONES DAN LIMITADA

NIT# 822000572 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-04-1999 Radicación: 1999-5812

Doc: CERTIFICADO SN DEL 29-03-1999 ALCALDIA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA

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

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

A: CONSTRUCCIONES DAN LIMITADA

NIT# 822000572 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-09-1999 Radicación: 1999-12901

Doc: ESCRITURA 1989 DEL 30-08-1999 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCCIONES DAN LIMITADA

NIT# 822000572



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240406238191908385

Nro Matrícula: 230-106505

Página 5 TURNO: 2024-230-1-37475

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 02:41:40 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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-11-1999 Radicación: 1999-17282

Doc: ESCRITURA 1163 DEL 08-04-1998 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 3818 DEL 13-09-1999 DE LA NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

NIT# 8909133414

A: CONSTRUCCIONES DAN LIMITADA

NIT# 822000572

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-06-2002 Radicación: 2002-10219

Doc: OFICIO 60 DEL 21-06-2002 JZDO.5.CVL.MPAL. DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO PROCESO 2002-06761 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL S.A.

A: BEJARANO FIGUEREDO FANNY INES

CC# 52150782 X

A: GONZALEZ PLAZAS FREDY ARLEY

CC# 86047467 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-02-2003 Radicación: 2003-3005

Doc: OFICIO 16 DEL 17-01-2002 JUZGADO 5 CIVIL MPAL DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL COMUNICADO POR OFICIO N.60 21-06-02

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

DE: CONAVI

A: BEJARANO FIGUEREDO FANNY INES

CC# 52150782 X

A: GONZALEZ PLAZAS FREDY ARLEY

CC# 86047467 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-08-2008 Radicación: 2008-230-6-15520

Doc: ESCRITURA 3454 DEL 31-07-2008 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1989 DEL 30/08/1999 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

A: BEJARANO FIGUEREDO FANNY INES

CC# 52150782 X

A: GONZALEZ PLAZAS FREDY ARLEY

CC# 86047467 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240406238191908385

Nro Matrícula: 230-106505

Página 6 TURNO: 2024-230-1-37475

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 02:41:40 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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-08-2008 Radicación: 2008-230-6-16224

Doc: ESCRITURA 3665 DEL 11-08-2008 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1989 DEL 30-08-99 DE NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

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

A: BEJARANO FIGUEREDO FANNY INES

CC# 52150782 X

A: GONZALEZ PLAZAS FREDY ARLEY

CC# 86047467 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 14-08-2008 Radicación: 2008-230-6-16224

Doc: ESCRITURA 3665 DEL 11-08-2008 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACION CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1989 DEL 30-08-99 DE NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

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

A: BEJARANO FIGUEREDO FANNY INES

CC# 52150782 X

A: GONZALEZ PLAZAS FREDY ARLEY

CC# 86047467 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-09-2008 Radicación: 2008-230-6-18309

Doc: ESCRITURA 4023 DEL 30-08-2008 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BEJARANO FIGUEREDO FANNY INES

CC# 52150782

DE: GONZALEZ PLAZAS FREDY ARLEY

CC# 86047467

A: ORJUELA VERGARA OSCAR

CC# 17348296 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 1998-6355 Fecha: 17-09-1999

ANOTACION AGREGADA Y ORDEN CRONOLOGICO INVERTIDO VALEN (ARTICULO 35 DECRETO LEY 1250/70)

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240406238191908385

Nro Matrícula: 230-106505

Página 7 TURNO: 2024-230-1-37475

Impreso el 6 de Abril de 2024 a las 02:41:40 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: 2024-230-1-37475 FECHA: 06-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

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