



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Rural



AVALUO: MAN_PRG_2024_2111284

Fecha del avalúo	11/07/2024	Fecha de visita	03/07/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA		
Barrio	ALTO DE POMPEYA		
Ciudad	Villavicencio		
Departamento	Meta		
Propietario	CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO & VARGAS SAS		
Nit/CC	800177854		
Garantía	5700001397		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 11/07/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO & VARGAS SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO** ubicado en la LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA ALTO DE POMPEYA, de la ciudad de Villavicencio.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$758,637,852.00 pesos m/cte (Setecientos cincuenta y ocho millones seiscientos treinta y siete mil ochocientos cincuenta y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		720	M2	\$247,904.00	23.53%	\$178,490,880.00
Area Construida	TIPO BODEGA	234	M2	\$1,175,958.00	36.27%	\$275,174,172.00
Area Construida	OFICINAS EN DOS PISOS	240	M2	\$1,270,720.00	40.20%	\$304,972,800.00
TOTALES					100%	\$758,637,852

Valor en letras
Setecientos cincuenta y ocho millones seiscientos treinta y siete mil ochocientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



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



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,053,664	1,600,502	Valor del avalúo en UVR	2,108,865.67
Proporcional	178,490,880	758,637,852	Valor asegurable	758,637,852
% valor proporcional	23.527811	76.472189	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: Calle 4B #14A-64-72 manzana B casa 16-17 del centro poblado Alto de Pompeya, jurisdicción de Villavicencio-Meta.</p> <p>NOTA: En la visita al inmueble, se verifica la existencia de contador de energía eléctrica; del cual se hace registro fotográfico; sin embargo, no hay contador de acueducto, pero se verifica que si hay servicio de agua veredal en los puntos de agua y con el recibo o factura del mismo expedido por la junta de acción comunal. Igualmente, se pregunta sobre el servicio de alcantarillado y me informan que no hay servicio público del mismo por cuenta de la junta de acción comunal o del centro poblado, sino que cada predio tiene su pozo o sistema séptico, al cual no se le puede tomar registro fotográfico por encontrarse cubierto por placa de concreto. Se revisa la funcionalidad de los puntos de desagüe de baños, cocina y</p>			

otros y efectivamente así es.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:

Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos.

Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 520 m² aproximados, válidos por norma: 474 m², existe una diferencia de 54 m² los cuales corresponden aproximadamente 63'501.732. PARA UN TOTAL DE **\$822,139,584** DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2024_2111284	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO & VARGAS SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	800177854	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO & VARGAS SAS				
Nit/CC	800177854				
Garantía	5700001397				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8.190.616	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	ALTO DE POMPEYA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: Calle 4B #14A-64-72 manzana B casa 16-17 del centro poblado Alto de Pompeya, jurisdicción de Villavicencio-Meta. Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce de Villavicencio a Puerto López, por				

la carretera nacional 40, recorriendo 28.5 kilómetros, se encuentra el centro poblado Alto de Pompeya y a la entrada en el costado derecho, se gira a mano derecha 285 m aproximadamente y se voltea a mano izquierda por la carrera 15A y luego la calle 4B y se encuentra el inmueble enseguida de la esquina en el costado izquierdo.

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

NOTA: En la visita al inmueble, se verifica la existencia de contador de energía eléctrica; del cual se hace registro fotográfico; sin embargo, no hay contador de acueducto, pero se verifica que si hay servicio de agua veredal en los puntos de agua y con el recibo o factura del mismo expedido por la junta de acción comunal. Igualmente, se pregunta sobre el servicio de alcantarillado y me informan que no hay servicio público del mismo por cuenta de la junta de acción comunal o del centro poblado, sino que cada predio tiene su pozo o sistema séptico, al cual no se le puede tomar registro fotográfico por encontrarse cubierto por placa de concreto.

Se revisa la funcionalidad de los puntos de desagüe de baños, cocina y otros y efectivamente así es.

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	720	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$157.215.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREA DE TERRENO			M2	720	
AREA CONST. PISO 1 TIPO BODEGA			M2	288	
AREA CONST. PISO 1 OFICINA			M2	120	
AREA CONST. PSO 2 OFICINA			M2	120	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	720	
AREA CONST. 1 PISO BODEGA			M2	234	
AREA CONST. 1 PISO OFICINA			M2	120	
AREA CONST. 2 PSO OFICINA			M2	120	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.65	468	
Indice construcción			1.20	864	
Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	24		
Fondo	30	Relación frente fondo	1:1.2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

Actualidad edificadora	El inmueble se encuentra al comienzo del centro poblado de Ato de Pompeya, con algunas construcciones cercanas y con bastantes terrenos para edificar o urbanizar.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	POT ACUERDO No 287 DE 2015
Area Del Lote	720
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Rural- Centros poblados Alto de Pompeya
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Actividades especiales,
Tratamiento	Desarrollo
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.65
Indice DeContruccion	1.2
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	La normatividad urbanística aplicable es la contemplada en el POT de Villavicencio como Centros Poblados y el inmueble la cumple.

NOTA: EN LOS CUADROS DE ÁREA MEDIDAS Y VALORADAS, LA CONSTRUCCIÓN SE IDENTIFICA ASÍ:

***ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 TIPO BODEGA: 288 M2:** Es la que aparece en el croquis como área operacional cubierta y abierta de 180 m² y 108 m²; y se trata de construcción tipo bodega, sin ser bodega: por un lado, con muros y estructura de columnas y vigas de doble altura y por el otro lado cerrada solamente en malla metálica.

***ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 OFICINA: 120 M2:** Es la que aparece en el croquis (1) como área operacional cerrada cubierta y oficina piso 1; y se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 OFICINA: 120 M2: Es la que aparece en el croquis (2) como área operacional cerrada cubierta y oficina piso 2; y se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

DATOS CATASTRALES

Información del Predio

Referencia Catastral:	120000240014000
Mat. Inmobiliaria:	230-60872
Dirección:	C 4B 14A 64 72 MZ B CS 16 17 ALTO
Destino:	COMERCIAL
Tipo:	ALTO POMPEYA
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****0616) - CARL*****ARDO
A. Terreno:	0 Ha - 720 Mtc.
A. Edificada:	548 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	157.215.000

Acuerdo o Decreto

Artículo 378°. - Áreas de actividad en centros poblados.
Las áreas de actividad definidas para los centros poblados serán las mismas determinadas en el suelo urbano con excepción al área de actividad intensiva. Igualmente será aplicable el mismo régimen de uso. En el Plano 11E "Áreas de Actividad Centros Poblados", se define de manera indicativa y hasta tanto sean expedidos los Planes Especiales de Centros Poblado las áreas de actividad de los centros poblados de Alto de Pompeya, Rincón de Pompeya y la Concepción.


Artículo 379°. - Tratamientos urbanísticos en centros poblados.
Los tratamientos urbanísticos definidos por el presente plan a los Centros Poblados son:

1. Tratamiento de Mejoramiento Integral
2. Tratamiento de Desarrollo


Parágrafo 1. Para los dos tratamientos urbanísticos definidos en el presente artículo les serán aplicables las mismas condiciones normativas determinadas en el componente urbano del nOrTe.

291

Calle 40 N° 32 – 38, Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626533 Email: secretariageneral@concejodevillavicencio.gov.co



CONCEJO
MUNICIPAL DE
VILLAVICENCIO



NIT. 800 104 048-2

Parágrafo 2. Los planes especiales de Centros Poblados podrán definir la incorporación de los demás tratamientos urbanísticos con base en los estudios técnicos que realicen.

Artículo 380°. - Norma Urbana y Cargas y Beneficios en Centros Poblados.
En los centros poblados serán aplicables las mismas normas definidas en el componente urbano del nOrTe.

Parágrafo. Los planes especiales de los Centros Poblados podrán definir la incorporación, supresión o modificación del régimen de Norma Urbana y Cargas y Beneficios con base en los estudios técnicos que se realicen con motivo de la formulación de estos instrumentos de escala intermedia.

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)
CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO C.C. 8.190.616

CAPITULO IV

SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO

Artículo 376°. – Definición Suelo de desarrollo Restringido.
El suelo de desarrollo restringido corresponde a aquellas áreas del suelo rural que no hacen parte de alguna de las categorías de protección y producción de que tratan los capítulos anteriores y que reúnen las condiciones propias para el desarrollo de núcleos de población rural, la localización de actividades económicas y la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría se encuentra las siguientes:

1. Los Centros Poblados.

2. El suelo suburbano.

Artículo 377°. – Centros Poblados.
Los centros poblados son núcleos con vivienda agrupada o en proximidad en número superior a 20 unidades, que cuentan con infraestructura compartida para servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales y que atienden a su propia población y a la población dispersa de las veredas en su área de influencia. Los siguientes núcleos poblacionales se reconocen como centros poblados para el Municipio de Villavicencio:

1. Buenavista

2. Pipiral

3. Servitá

290

4. La Concepción.

5. Las Mercedes.

6. San Luis de Ocoa.

7. Barcelona.

8. El Cocuy

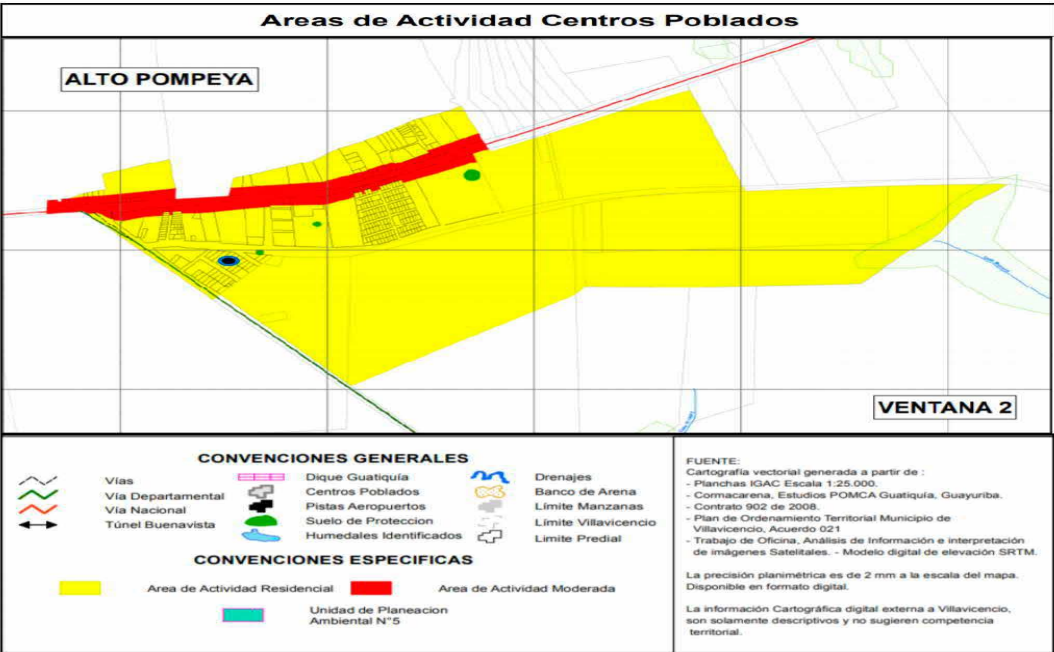
9. Santa Rosa.

10. Alto de Pompeya

11. Rincón de Pompeya.

Parágrafo 1. El Municipio deberá desarrollar y formular los correspondientes Planes Especiales de Centros Poblados, priorizando en la primera vigencia del presente Plan a los centros poblados La Concepción, Alto de Pompeya, Rincón de Pompeya y Buenavista.

Plano Uso de suelo-actividad



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1982	EscrituraDePropiedad	07/09/2007	Cuarta	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-60872	22/05/2024	120000240014000	Inmueble tipo bodega y oficinas

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRENO CON EXTENSION APROXIMADA DE 720 METROS CUADRADOS. DESCRIPCION Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN ESCRITURA NUMERO 4054- 31-08-90- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ARTICULO 11-DECRETO 1711/84.

Limitaciones al dominio: anotación 8 , del certificado de tradición suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble tiene una zona de parqueo operacional abierta y descubierta de 312 m², para los vehículos tipo camioneta con los cuales la empresa que allí funciona desarrolla sus labores.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	V-7 PÚBLICA Y FRENTE AL INMUEBLE	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector donde hay viviendas de un piso, viviendas campestres, bodegas y lotes de terreno; con vías vehiculares pavimentadas y a 300 m aproximadamente de la vía nacional o ruta 40.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	TIPO BODEGA Y OFICINAS
Año construcción	1998	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	<p>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.</p> <p>LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE ES UN SISTEMA REFORZADO EN COLUMNAS Y VIGAS DE DOBLE ALTURA.</p>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	4	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Bodega. Consta de: , Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Bodega: 1, Baño servicio: 4, Oficina: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>*ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 TIPO BODEGA: 288 M2: Es la que aparece en el croquis como área operacional cubierta y abierta de 180 m² y 108 m²; y se trata de construcción tipo bodega, sin ser bodega: por un lado, con muros y estructura de columnas y vigas de doble altura y por el otro lado cerrada solamente en malla metálica.</p> <p>*ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 OFICINA: 120 M2: Es la que aparece en el croquis (1) como área operacional cerrada cubierta y oficina piso 1; y se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.</p> <p>ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 OFICINA: 120 M2: Es la que aparece en el croquis (2) como área operacional cerrada cubierta y oficina piso 2; y se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.</p>				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sin acabado
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	<p>.- EL ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 TIPO BODEGA DE 288 M2: Se encuentra en obra gris y blanca: Por un lado, con muros y estructura de columnas y vigas de doble altura y por el otro lado cerrada solamente en malla metálica.</p> <p>.- EL ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 OFICINA: 120 M2: Se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.</p> <p>.- EL ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 OFICINA: 120 M2: Se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA | ALTO DE POMPEYA | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.06226
GEOGRAFICAS : 4° 3´ 44.136´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.39582
GEOGRAFICAS : 73° 23´ 44.952´´

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ALTO DE POMPEYA	\$270,000,000	0.93	\$251,100,000	3108735448	360	123	\$1,350,000	\$166,050,000
2	ALTO DE POMPEYA	\$280,000,000	0.93	\$260,400,000	3202314940	1200		\$	\$0
3	ALTO DE POMPEYA	\$40,000,000	0.93	\$37,200,000	3209052602	144		\$	\$0
4	ALTO DE POMPEYA	\$40,000,000	0.93	\$37,200,000	3219338710	144		\$	\$0
Del inmueble						720	474		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$85,050,000	\$236,250	1.0	1.0	1.00	\$236,250
2	\$260,400,000	\$217,000	1.1	1.0	1.10	\$238,700
3	\$37,200,000	\$258,333	1	1.0	1.00	\$258,333
4	\$37,200,000	\$258,333	1	1.0	1.00	\$258,333
					PROMEDIO	\$247,904.17
					DESV. STANDAR	\$12,084.03
					COEF. VARIACION	4.87%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$247,904.00	AREA	720	TOTAL	\$178,490,880.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	474	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$178,490,880.00					

Observaciones:

Para el valor terreno, se toman muestras u ofertas comparables por ubicación y en relación con el tamaño, se efectúa la factorización positiva si el terreno es de mayor área y negativa si el terreno es de menor área, en relación con el inmueble objeto de avalúo; concluyéndose en cuatro (4).

Enlaces:

REPOSICION

TIPO BODEGA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	288
Area construida vendible	234
Valor M2 construido	\$1,800,000
Valor reposición M2	\$421,200,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,800,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,530,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	23.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,175,958
Valor adoptado depreciado	\$1,175,958
Valor total	\$275,174,172

Observaciones:

- a cuenta que no es una construcción bodega completamente cerrada por sus costados, sino abierta por uno de ellos, con malla metálica; se efectúa la afectación en 15%

		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	
ECONOMICA	Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m² y 1000 m², con estructura ligada, en concreto 'compuesta por' zapatas, vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento sobre cercha lateral, mazo en bloque a la vista, portón metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (5 mt)	\$ 1,616,382	\$ 1,859,000	\$ 1,663,637	\$ 1,913,000	\$ 1,662,897	\$ 1,912,000	\$ 1,612,706	\$ 1,855,000	

TIPOLOGIA OFICINAS

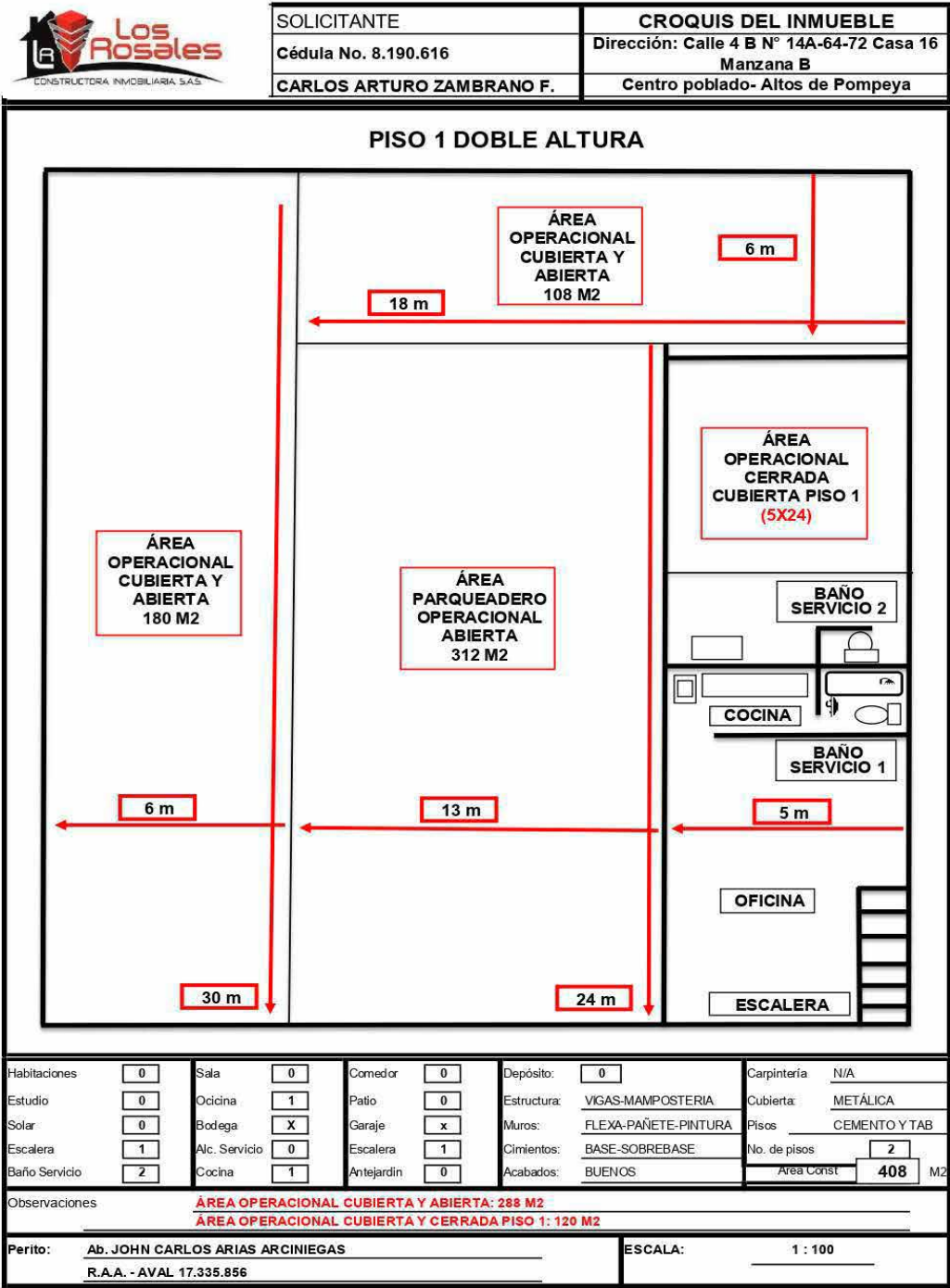
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	240
Area construida vendible	240
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$384,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,600,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	16.40 %
Valor reposición depreciado	\$1,337,600
Valor adoptado depreciado	\$1,270,720
Valor total	\$304,972,800


Observaciones: Para el valor m2 construido en oficina con terminados de obra blanca, se elabora presupuesto, para un valor de \$1.600.000 y se realiza la afectación por vetustez de 26 años y estado de conservación 1.5, para un valor de \$1.270.720

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

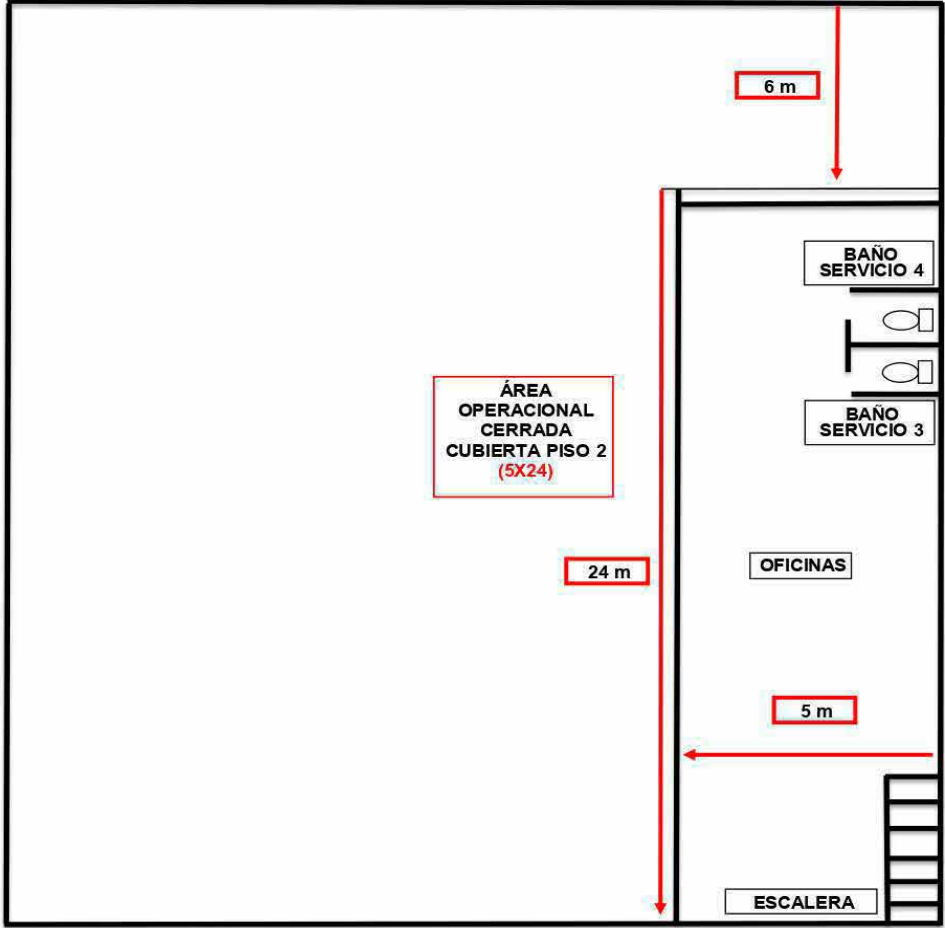
Plano



Plano

	SOLICITANTE	CROQUIS DEL INMUEBLE	
	Cédula No. 8.190.616	Dirección: Calle 4 B N° 14A-64-72 Casa 16	
	CARLOS ARTURO ZAMBRANO F.	Manzana B Centro poblado- Altos de Pompeya	

PISO 2



Habitaciones	0	Sala	0	Comedor	0	Depósito:	0	Carpintería	N/A
Estudio	0	Oficina	1	Patio	0	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	METÁLICA
Solar	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CEMENTO Y TAB
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Escalera	1	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2
Baño Servicio	2	Cocina	0	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Area Const	120 M2

Observaciones

Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
R.A.A. - AVAL 17.335.856

ESCALA: 1 : 100

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



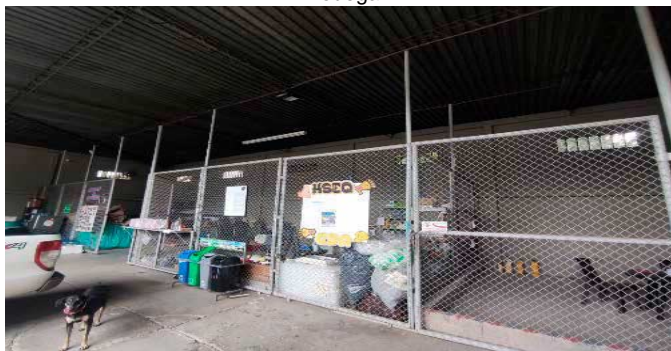
Entorno



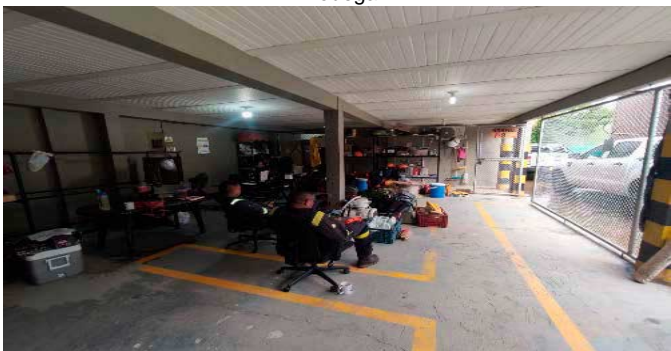
Contador de Energia



Bodega



Bodega



FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



FOTOS General

Bodega



Bodega



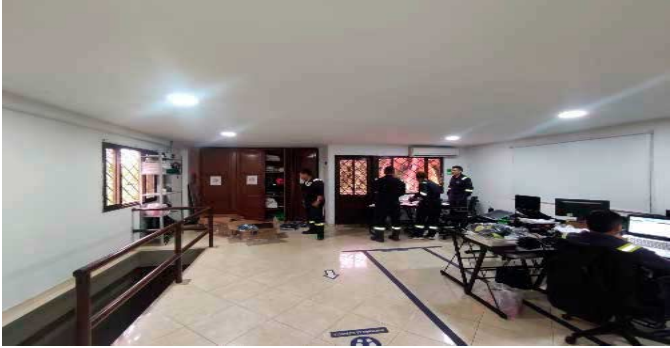
Bodega



Bodega



Oficina



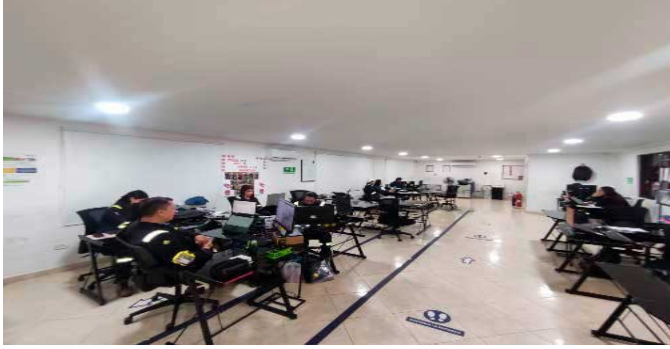
Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS General

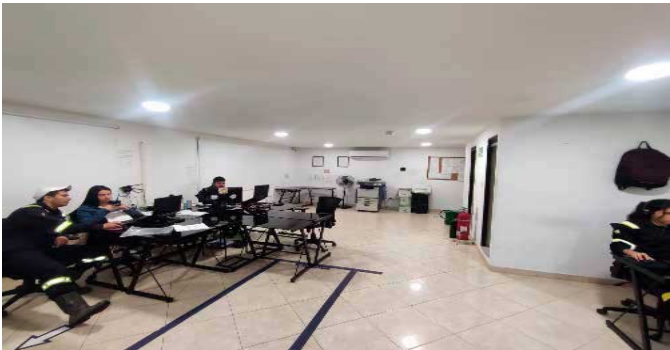
Oficina



Oficina



Oficina



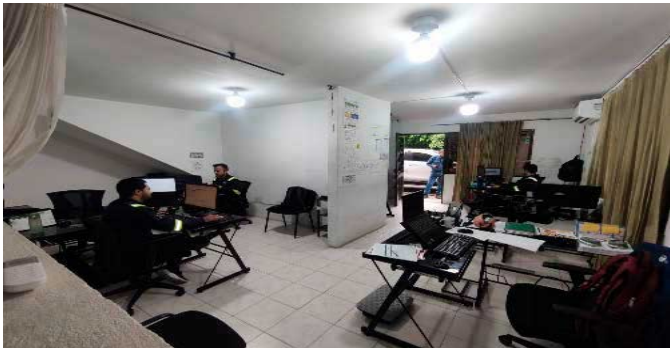
Oficina



Oficina



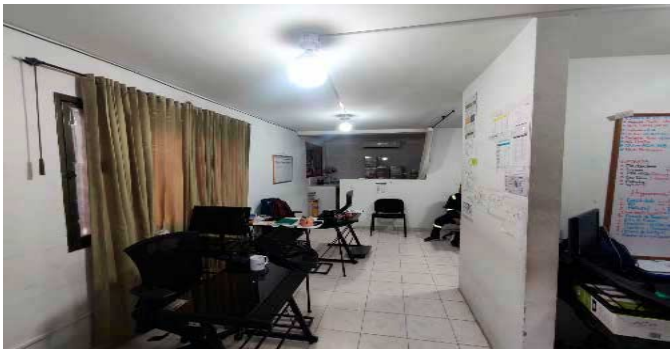
Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS General

Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



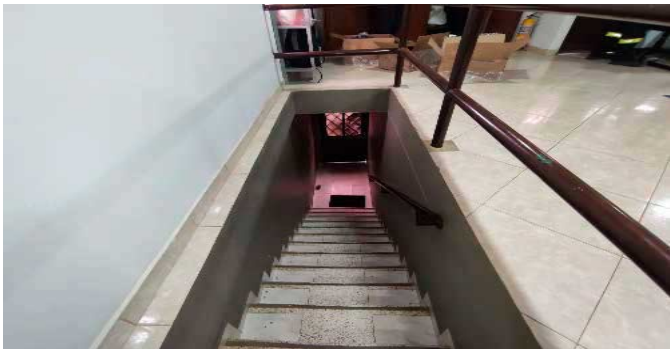
Fachada del Inmueble



Cocina

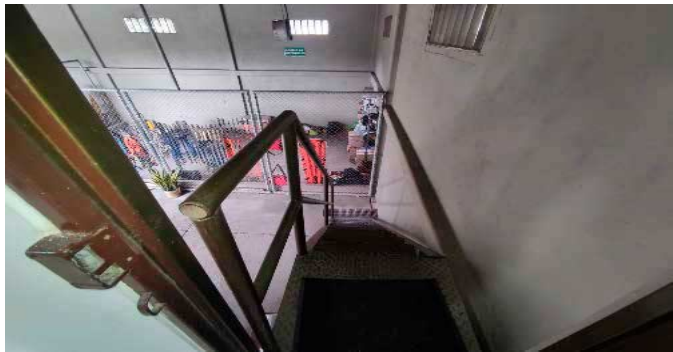


Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Baño de servicio



Baño de servicio



Baño de servicio



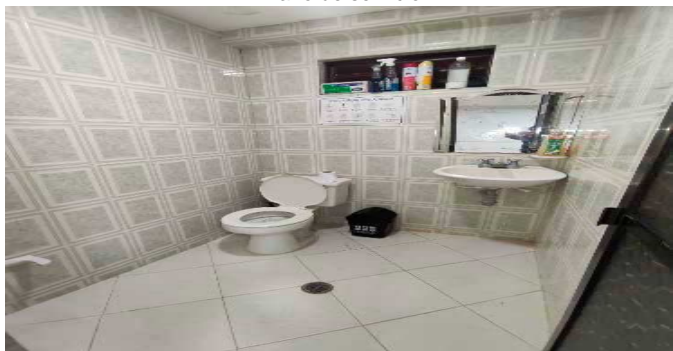
Baño de servicio



Baño de servicio



Baño de servicio



Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2024_2111284



PIN de Validación: aeee0a3f



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17335856.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aeee0a3f



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aeee0a3f



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: aeee0a3f



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



Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B # 34 -10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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

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



PIN de Validación: aeee0a3f



<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

aeee0a3f

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

RAA AVALUO: MAN_PRC_2024_2111284 M.I.: 230-60872

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Alcaldía de Villavicencio

SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES



RECIBO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

24010310076820

CEDULA NACIONAL	12000000002400140000000000	CÉDULA CATASTRAL	120000240014000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN		
230-60872	C 4B 14A 64 72 MZ B CS 16 17 ALTO		
NOMBRE	CÉDULA/NIT	TASA INT. MORA	CÓDIGO POSTAL
CARL*****ARDO	*****0616	32,97	

AÑO	CONCEPTO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DESCUENTO	INTERÉS	VALOR TOTAL
2024	PREDIAL UNIFICADO	157.215.000	5.00 MIL	786.000	94.000	0	692.000
2024	RECARGO BOMBERIL	786.075	1.00 %	8.000	0	0	8.000
TOTALES				794.000	94.000	0	700.000

ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS



PÁGUESE
HASTA

FECHA

VALOR

31/03/2024

700.000

Imprimió: Usuario Publico- 23/02/2024 - 186.113.2.86

CÉDULA CATASTRAL

PERIODOS

RECIBO NÚMERO

120000240014000

2024

24010310076820



(415)7709998004788(8020)00000024010310076820(3900)0000700000(96)20240331

PÁGUESE
HASTA

FECHA

VALOR

31/03/2024

700.000

Imprimió: Usuario Publico- 23/02/2024 - 186.113.2.86

CÉDULA CATASTRAL

PERIODOS

RECIBO NÚMERO

120000240014000

2024

24010310076820



(415)7709998004788(8020)00000024010310076820(3900)0000700000(96)20240331

PÁGUESE
HASTA

FECHA

VALOR

31/03/2024

700.000

Imprimió: Usuario Publico- 23/02/2024 - 186.113.2.86

Señor contribuyente al momento de imprimir su recibo debe hacerlo desde una impresora laser



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

Certificado generado con el Pin No: 240622774396284631

Nro Matrícula: 230-60872

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-65098

Impreso el 22 de Junio de 2024 a las 08:46:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: ALTO DE POMPEYA

FECHA APERTURA: 23-11-1990 RADICACIÓN: 90-10026 CON: ESCRITURA DE: 09-11-1990

CODIGO CATASTRAL: 50001120000240014000 COD CATASTRAL ANT: 000300020184000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EXTENSION APROXIMADA DE 720 METROS CUADRADOS. DESCRIPCION Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN ESCRITURA NUMERO 4054- 31-08-90- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ARTICULO 11-DECRETO 1711/84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. 24.09.80 RESOLUCION 0807, 11.09.80 INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA A: AGUDELO GALEANO, RAFAEL FOLIO 230.00004172. 11.05.81 ESCRITURA 107, 30.01.81 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA. COMPRAVENTA DE: AGUDELO GALEANO, RAFAEL A: AVICOLA SABANDIJA LIMITADA FOLIO 230.00004173. 15.11.85 AUTO APROBATORIO, 19.07.85 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO. REMATE. DE: AVICOLA SABANDIJA LIMITADA A: BANCO POPULAR FOLIO 230.00004174. 24.02.87 ESCRITURA 4448, 10.12.86 NOTARIA 31 DE BOGOTA. COMPRAVENTA DE: BANCO POPULAR A: RUEDA GOMEZ, GUILLERMO FOLIO 230.0000417

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) LT 16 B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 417

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-1990 Radicación: 10026

Doc: ESCRITURA 4054 DEL 31-08-1990 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$80,000

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: RUEDA GOMEZ GUILLERMO

CC# 2033688

A: RAMIREZ DE RODRIGUEZ GLORIA OMAIRA

X

A: RODRIGUEZ CHACON ANGEL MARIA

CC# 19155848

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-1993 Radicación: 5406



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

Certificado generado con el Pin No: 240622774396284631

Nro Matrícula: 230-60872

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-65098

Impreso el 22 de Junio de 2024 a las 08:46:40 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2253 DEL 19-04-1993 NOTARIA TREINTA Y UNO DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

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: RAMIREZ DE RODRIGUEZ GLORIA OMAIRA

DE: RODRIGUEZ CHACON ANGEL MARIA

CC# 19155848

A: SANABRIA DE CHILA EVA JULIA

CC# 41451526 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-08-1998 Radicación: 1998-14580

Doc: ESCRITURA 3309 DEL 10-06-1998 NOTARIA 1 DE V.VCIO

VALOR ACTO: \$1,000,000

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: SANABRIA DE CHILA EVA JULIO

CC# 41451526

A: ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO

CC# 8190616 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-09-2006 Radicación: 2006-18013

Doc: ESCRITURA 1745 DEL 06-09-2006 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,449,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO

CC# 8190616

A: CABRALES SOLANO RICARDO

CC# 86046086 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-03-2007 Radicación: 2007-230-6-4714

Doc: ESCRITURA 43 DEL 16-01-2007 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,449,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION CONTRATO DE COMPRAVENTA SEGUN ESCRITURA 1745-06-09-2006 NOTARIA 4 VCIO.

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

DE: CABRALES SOLANO RICARDO

CC# 86046086

A: ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO

CC# 8190616 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-04-2007 Radicación: 2007-230-6-6902

Doc: ESCRITURA 577 DEL 27-03-2007 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,547,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO

CC# 8190616

A: CABRALES SOLANO RICARDO

CC# 86046086 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240622774396284631

Nro Matrícula: 230-60872

Pagina 4 TURNO: 2024-230-1-65098

Impreso el 22 de Junio de 2024 a las 08:46:40 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-65098

FECHA: 22-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL META

NOTARIA PRIMERA

DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

PRIMERA

COPIA DE LA ESCRITURA No. 3.309

DE FECHA JUNIO 10/98

OTORGADO POR EVA JULIA SANABRIA DE CHILA

VENTA

A FAVOR DE CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO

JUNIO 10/98

JORGE A. MELO LEON
NOTARIO

Bodega Apia



AA 11442967

ESCRITURA NUMERO 3.309.- TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE. - - - - -

En la ciudad de Villavicencio, Capital del Departamento del Meta, República de Colombia a Diez (10) de JUNIO de mil novecientos noventa y ocho (1998) ante mí, JORGE

ARNALDO MELO LEON, Notario Primero de éste Círculo, - - - - -

Compareció EVA JULIA SANABRIA DE CHILA, mayor de edad, vecina de Villavicencio, identificada con la cédula de ciudadanía Número 41.451.526 expedida en Bogotá., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, de cuya identificación personal doy fe y dijo:-----

PRIMERO: Que por medio de este instrumento Público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno rural con un área aproximada de setecientos veinte metros cuadrados (720.00 mtrs²), distinguido con el número diez y seis B (16B) ubicado en el Paraje de Altos de Pompeya, Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, determinado por los siguientes linderos: ORIENTE: Con lote que se reserva el vendedor Guillermo Rueda: OCCIDENTE: Con carretable de por medio, en longitud de veinticuatro metros (24.00 mts). POR EL NORTE: En longitud de treinta metros (30.00 mts) con lote de Nubia Acosta Villanueva y SUR: Con el lote que se reserva el señor GUILLERMO RUEDA. -----

Al inmueble antes descrito le corresponde respectivamente el folio de Matricula Inmobiliaria número 230-0060-872, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio Meta y cedula catastral No. 000300020184000.-----

PARAGRAFO: Que no obstante la descripción, cabida y linderos acabados de mencionar, esta venta se hace como cuerpo cierto.-----

SEGUNDO: Que este Inmueble lo adquirió la vendedora en su mismo estado civil actual, por compra a ANGEL MARIA RODRIGUEZ CHACON y GLORIA OMAIRA RAMIREZ DE RODRIGUEZ, - según escritura pública número 2253 de fecha 19 de Abril de 1.993, otorgada en la Notaria Treinta y una (31) del círculo de Santafé de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio bajo el Folio de matricula Inmobiliario No.

230-0060-872.-----

TERCERO: Que el precio de esta venta es la suma de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00), suma esta que la Vendedora declara haber recibido de el comprador a entera satisfacción.-----

CUARTO: Que ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a el comprador, junto con todas sus mejoras, usos, constumbres servicios servidumbres que legalmente le corresponden.-----

QUINTO: Que garantiza este inmueble libre de todo gravamen, pleitos pendientes, embargos, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública y que se obliga al saneamiento en los casos de ley.-----

Presente el Comprador CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO, mayor de edad, vecino de Villavicencio., identificado con la cedula de ciudadanía números 8.190.616 expedida en Puerto Gaitan (Meta), quien manifiesta: a) Bajo la gravedad del juramento que su estado civil es soltero sin unión marital de hecho.- b) Que acepta la presente Escritura en todas sus estipulaciones y la venta que por medio de ella se les hace. D) Que ha recibido el inmueble de esta venta a entera satisfacción.-----

(ASI LA MINUTA PRESENTADA).-----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 01680.- EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO CERTIFICA: Que la señor (a) SANABRIA CHILA EVA JULIA. Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por todo concepto (Predial y Complementarios e Industria y Comercio) Relación de predios LOTE 16B.- VALIDO PARA NOTARIA PAGO AÑO 98. - AVALUÓ CATASTRAL \$77,500.- Catastrado bajo los Nos 00-03-0002-0184-000-.-

Este Certificado tiene validez Septiembre 8 del 98. Se expide el presente en VILLAVICENCIO a los 10 días del mes de Junio de mil novecientos 1.998.

(FDO) ilegible hay sello.-----

Se protocoliza el PAZ Y SALVO # 58175.- expedido por el INSTITUTO DE VALORIZACION MUNICIPAL.-----

LEIDA que fue la presente escritura a los otorgantes la aprobaron y la firman junto con el suscrito Notario de todo lo cual doy fe. se les advirtió la formalidad del Registro. derechos \$ 9.600 - - - - - Recaudos \$ 3.420- - - Decreto

0037/98. Esta escritura se extendió en las hojas Nos. AA-11442967 y AA-

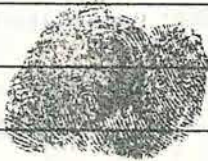
AA 11442969



11442969.

Retención en la Fuente \$ 10.000

Eva Luba D. Cb. la



EVA JULIA SANABRIA DE CHILA

CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO

Jorge Arnaldo Melo Leon

JORGE ARNALDO MELO LEON
NOTARIO PRIMERO



Jorge Arnaldo Melo Leon
Notario Primario

NOTARIA PRIMERA
JUN 4 98

PRIMERA Copia tomada de su original que
exhibido y autorizo en 2 hojas útiles
con destino a: COMPRADOR
M. V. C. JUNIO 10/98
Notaría Primera

NOTARIA PRIMERA
JUN 4 98



RECIBO OFICIAL DE CAJA
GOBERNACION DEL META
NIT. 892000148-8

FECHA DE EMISIÓN: 27/12/2006 INGRESO: RECIBO DE CAJA N° 41375
CUENTA N°
CLASIFICACIÓN: VIGENCIA ACTUAL FACTURA N°:
CONCEPTO: PAZ Y SALVO N° CATASTRAL 00 03 0002 0184 000
CENTRO UTILIDAD
FIRMA DEL: ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO C.C. CONT: 8196616
CÓDIGO DE: 00 / 100 Pagar En M/Cte

Imputación Censable:		Distribución en Meses y Submeses	
CUENTA	DEBITO	CREDITO	VALOR
001145	\$10.000,00	\$0,00	10.000,00
001145	\$0,00	\$10.000,00	
001145	\$0,00	\$0,00	
001145	\$0,00	\$10.000,00	
001145	\$0,00	\$10.000,00	
TOTAL EFECTIVO	\$10.000,00		
TOTAL CHEQUE			
TOTAL			\$10.000,00

PAZ Y SALVO VALORIZACIÓN DE TAL.
NOTA: Si hay equivocación con relación a la obligación de pagar o en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para hacer el pago de la contribución. Este certificado no es prueba de la cancelación del gravamen. La vigencia es por 30 días calendario.



POR LA VÍA CORRECTA

037979

ORIGINAL

Nota : Si ya canceló Favor hacer caso omiso de la Presente Pague en Bancos o Caja de la Tesorería Mpal.

DEPARTAMENTO DEL META



MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES
TESORERÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
NIT 892.099.324-3

LIQUIDACIÓN OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



Liquidación Número

2621490

Cedula Catastral	Dirección	Identificación del Predio		Matrícula Inmobiliaria
00-03-0002-0184-000	LOTE 16B			230-0060872
Nombre	Cedula / Nit	Tasa Int. Mora	Fecha de Liquidación	
ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO	8190616	1.85916	09/04/2006	

Liquidación del Impuesto Predial Unificado

AÑO	CONCEPTO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DESCUENTOS	INTERES	VALOR TOTAL
2003	PREDIAL	2,280,000	7.2	16,416		10,782	27,198
2004	PREDIAL	2,287,000	7.2	16,466		5,696	22,162
2006	PREDIAL	2,449,000	7.2	17,633		658	18,291

Contra la presente liquidación procede el recurso de reconsideración dentro de los dos (2) meses siguientes a su notificación.

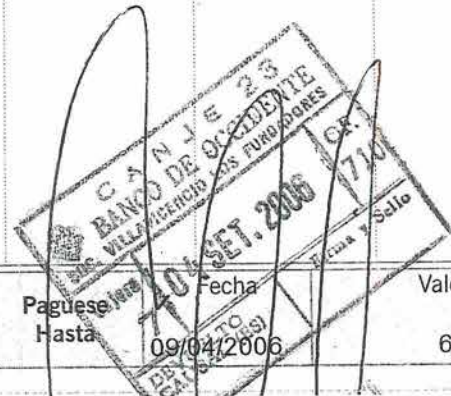
FUNCIONARIO COMPETENTE

Resol: 471/2006

Paguese
Hasta
Fecha
Valor

09/04/2006

67,651



Nota : Si ya canceló Favor hacer caso omiso de la Presente Pague en Bancos o Caja de la Tesorería Mpal.

DEPARTAMENTO DEL META



MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES
TESORERÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
NIT 892.099.324-3

LIQUIDACIÓN OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO



Liquidación Número

2621490

Identificación del Predio

Cedula Catastral

Dirección

Matrícula Inmobiliaria

00-03-0002-0184-000

LOTE 16B

230-0060872

Nombre

ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO

Cedula / Nit

8190616

Tasa Int. Mora

1.85916

Fecha de Liquidación

09/04/2006

Liquidación del Impuesto Predial Unificado

AÑO	CONCEPTO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DESCUENTOS	INTERES	VALOR TOTAL
2003	PREDIAL	2,280,000	7.2	16,416		10,782	27,198
2004	PREDIAL	2,287,000	7.2	16,466		5,696	22,162
2006	PREDIAL	2,449,000	7.2	17,633		658	18,291

NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

Dra. GLORIA EMMA CAMACHO ROMERO - NOTARIA
NIT 21.222.539 - 7

Avenida 40 No 26A - 67 Tels. 668 6500 663 9178

CERTIFICADO DE RETENCION EN LA FUENTE 060921

(Ley 55 DE 1.985)

FOR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

ESCRITURA PUBLICA No. 01745

DEL 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2006

ENAJENANTE(S)	CEDULA	%
ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO	8,190,616	100.00

INMUEBLE : LOTE 16B DEL PARAJE ALTOS DE POMPEYA DE VILLAVICEN

VALOR VENTA \$ 2,449,000.00

TOTAL RETENCION \$ 24,490.00

VALOR RETENIDO \$ 24,490.00

FECHA CERTIFICADO

El enajenante

Notaria 4 Villavicencio
Gloria E. Camacho Romero



NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

Dra. GLORIA EMMA CAMACHO ROMERO - NOTARIA

NIT. 21.222.539 - 7

Código Super Notariado: 500100004

Avenida 40 No 26A - 67 Tels. 668 6500 663 9178

Fecha : 06 de SEPTIEMBRE de 2006

FACTURA DE VENTA N° 004860

Villavicencio Meta SEPTIEMBRE 06 de 2006 ESCRITURA No. 011745
Contratante(s) : ZAMBRANO FAJARDO CARLOS ARTURO Nit. 8,190,616-
CABRALES SOLANO RICARDO Nit. 86,046,086-

Acto o contrato : VENTA CANTIA(S) VENTA 2,449,000

LIQUIDACION

DERECHOS DE ESCRITURACION

Notariales Resol 7200 de 2005 ... \$	19,254
Hojas de la matriz 3 \$	5,130
2 Copia(s) de 4 hoja(s) \$	13,680
1 Simple(s) de 3 hoja(s) \$	5,130

TOTAL DERECHOS DE ESCRITURACION \$ 43,194

RECAUDOS E IMPUESTOS

IVA \$	6,911
Superintendencia \$	3,055
Cuenta Especial para el Notariado \$	3,055
R-Fuente (Base) 2,449,000 \$	24,490

TOTAL RECAUDOS E IMPUESTOS \$ 37,511

TOTAL A PAGAR ESCRITURA \$ 80,705

TOTAL VALOR ABONADO \$ 80,705

SALDO POR COBRAR COD.

Esta factura se asimila en todos sus efectos a una letra de cambio. Art. 774 del Código de Comercio. La mora en el pago causará intereses a la tasa máxima permitida por la Ley.

Aceptada

LAR004

MARIA

Elaborada

Comprador \$	28,108	Vendedor \$	52,597
Imp/Reg. \$	24,490	Registro \$	12,245

PARA RECLAMAR LA ESCRITURA, POR FAVOR PRESENTE ESTA FACTURA

IVA - Regimen Común - Actividad económica

- Tarifa

- Factura expedida por Computador

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 03 de Septiembre de 1998 a las 11:20:23 a.m

No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 98-14580 se calificaron las siguientes matriculas:

60872

CIRCULO DE REGISTRO: 230 VILLAVICENCIO

Nro Matricula: 60872

MUNICIPIO: VILLAVICENCIO

DEPARTAMENTO: META

TIPO PREDIO: SIN INFORMACION NRO.CATASTRO: 000300020184000

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE . # 16 B-

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 27-08-98 Radicacion: 98-14580

ESCRITURA 3309 del: 10-06-98 NOTARIA 1 de V.VCIO

VALOR ACTO: \$ 1,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

DE: SANABRIA DE CHILA EVA JULIO

41451526

A: ZAMBRANO FRANCO CARLOS ARTURO

8190616 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador
Que Ordena el Registro

Fecha:

Dia Mes Ano

El registrador

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

ABOGADO 07.315

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

Nro Matricula: 230-60872

Pagina 1

Impreso el 04 de Septiembre de 1998 a las 08:43:04 a.m
No tiene validez sin la firma y el sello del registrador en la ultima pagina

CIRCULO DE REGISTRO: 230 VILLAVICENCIO

VEREDA

MUNICIPIO: VILLAVICENCIO

DEPARTAMENTO: META

TIPO PREDIO: SIN INFORMACION COD CATASTRAL: 000300020184000

COD CATASTRAL ANT:

CON FUNDAMENTO EN:

Instrumento: ESCRITURA

FECHA APERTURA: 23-11-90 Radicacion 90-10026

Fecha : 09-11-90 ESTADO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EXTENSION APROXIMADA DE 720 METROS CUADRADOS. DESCRIPCION Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN ESCRITURA NUMERO 4054- 31-08-90- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ARTICULO 11-DECRETO 1711/84.

COMPLEMENTACION:

1. 24.09.80 RESOLUCION 0807, 11.09.80 INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA A: AGUDELO GALEANO, RAFAEL FOLIO 230.0000417 2. 11.05.81 ESCRITURA 107, 30.01.81 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA. COMPRAVENTA DE: AGUDELO GALEANO, RAFAEL A: AVICOLA SABANDIJA LIMITADA FOLIO 230.0000417 3. 15.11.85 AUTO APROBATORIO, 19.07.85 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO. REMATE. DE: AVICOLA SABANDIJA LIMITADA A: BANCO POPULAR FOLIO 230.0000417 4. 24.02.87 ESCRITURA 4448, 10.12.86 NOTARIA 31 DE BOGOTA. COMPRAVENTA DE: BANCO POPULAR A: RUEDA GOMEZ, GUILLERMO FOLIO 230.0000417

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) LOTE . # 16 B-

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

417

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-11-90 Radicacion: 10026

ESCRITURA 4054 del: 31-08-90 NOTARIA PRIMERA de VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$ 80,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

DE: RUEDA GOMEZ GUILLERMO

A: RODRIGUEZ CHACON ANGEL MARIA

A: RAMIREZ DE RODRIGUEZ GLORIA OMAIRA

X

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-04-93 Radicacion: 5406

ESCRITURA 2253 del: 19-04-93 NOTARIA TREINTA Y UNO de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$ 500,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

DE: RODRIGUEZ CHACON ANGEL MARIA

DE: RAMIREZ DE RODRIGUEZ GLORIA OMAIRA

A: SANABRIA DE CHILA EVA JULIA

X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 27-08-98 Radicacion: 98-14580

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

Nro Matricula: 230-60872

Pagina 2

Impreso el 04 de Septiembre de 1998 a las 08:43:04 a.m

No tiene validez sin la firma y el sello del registrador en la ultima pagina

ESCRITURA 3309 del: 10-06-98 NOTARIA 1 de V.VCIO

VALOR ACTO: \$ 1,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario)

DE: SANABRIA DE CHILA EVA JULIO

41451526

A: ZAMBRANO FRANCO CARLOS ARTURO

8190616

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

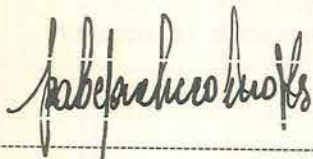
=====

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

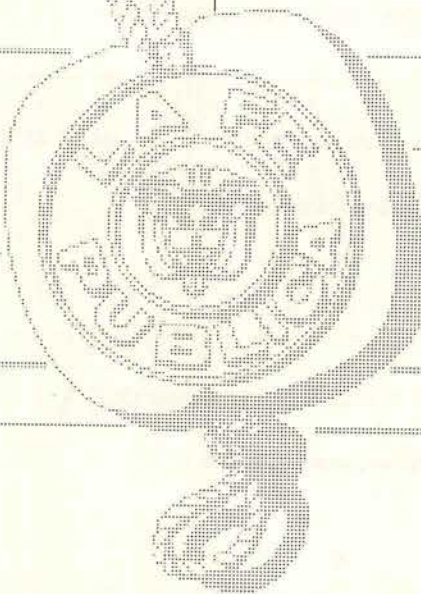
CERTI1

TURNO: 98-61351

FECHA: 27-08-98



El Registrador



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA