



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	19/03/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CARRERA 12 # 37-18 CASA NUMERO 42 MANZANA B CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION 2 I ETAPA		
<b>Barrio</b>	Camino Real		
<b>Ciudad</b>	Villavicencio		
<b>Departamento</b>	Meta		
<b>Propietario</b>	María Concepción Gómez Torres		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: CARLOS ANDRES BOCANEGRA GOMEZ

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 **María Concepción Gómez Torres** ubicado en la CARRERA 12 # 37-18 CASA NUMERO 42 MANZANA B CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION 2 I ETAPA Camino Real, 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 \$145,829,563 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones ochocientos veintinueve mil quinientos sesenta y tres).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		51.01	M2	\$2,649,864.00	92.69%	\$135,169,562.64
Area Privada Libre		21.32	M2	\$500,000.00	7.31%	\$10,660,000.00
TOTALES					100%	\$145,829,563

Valor en letras

Ciento cuarenta y cinco millones ochocientos veintinueve mil quinientos sesenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO  
RAANro: AVAL-1121709135 C.C: 1121709135  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-25 16:52:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,828,171	Valor del avalúo en UVR	405,377.82
Proporcional	0	145,829,563	Valor asegurable	145,829,563
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. Frente al inmueble existe espacio donde se puede estacionar un vehículo.

**Entorno:** Sector ubicado a un costado de la vía catama en la ciudad de Villavicencio, sin impactos ambientales ni problemáticas de inseguridad, con zonas verdes, establecimientos comerciales, parques y servicios públicos en funcionamiento.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 4282, Fecha escritura: 20/06/1994, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 120000, Total unidades: 108, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabos funcionales y en adecuado estado de conservación 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.



<b>Código</b>	LRCAJA-80854206	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	CARLOS ANDRES BOCANEGRA GOMEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80854206	<b>Teléfono</b>	3218034079
<b>Email</b>	carlos.bocanegra@fac.mil.co,blackmouth82@hotmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	María Concepción Gómez Torres				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	41569264	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 12 # 37-18 CASA NUMERO 42 MANZANA B CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION 2 I ETAPA				
<b>Conjunto</b>	Camino Real				
<b>Ciudad</b>	Villavicencio	<b>Departamento</b>	Meta	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Camino Real	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>Se accede a través de la vía a Catama a mano izquierda de tiendas olímpica al fondo.</p> <p><b>El inmueble consta de: 2 habitaciones, un baño, sala comedor, zona de ropas, patio y cocina, sin cielo raso, cubierta en eternit, piso en tableta, puertas en madera y ventaniería metálica con vidrio plano</b></p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72.33</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>51.01</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>21.32</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>11.67</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	72.33	AREA PRIVADA	M2	51.01	AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.32	AREA LIBRE COMUN	M2	11.67	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>52.20</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>69.163.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	52.20	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	69.163.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	72.33																											
AREA PRIVADA	M2	51.01																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.32																											
AREA LIBRE COMUN	M2	11.67																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	52.20																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	69.163.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>51.01</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>21.32</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.01	AREA LIBRE MEDIDA	M2	21.32	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>51.01</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>21.32</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.01	AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.32						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.01																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	21.32																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.01																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.32																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																												
Actualidad edificadora	Se pudo evidenciar remodelaciones en inmuebles existentes																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 287 de 2015.</b>																												

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5755	EscrituraDePropiedad	19/10/2009	Segunda	Villavicencio
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-77008	20/02/2025	0,01	5000101030000068 0080180000000	Casa 42
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. Frente al inmueble existe espacio donde se puede estacionar un vehículo.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Muy Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Muy Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector ubicado a un costado de la vía catama en la ciudad de Villavicencio, sin impactos ambientales ni problemáticas de inseguridad, con zonas verdes, establecimientos comerciales, parques y servicios públicos en funcionamiento.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4282		Fecha escritura	20/06/1994	
Notaria escritura	PRIMERA		Ciudad escritura	Villavicencio	
Valor administración	120000	Total unidades	108	Terraza comunal	Si
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4282, Fecha escritura: 20/06/1994, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 120000, Total unidades: 108, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paÑ±ete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	31 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA PH: 4282 DEL 20/06/1994 NOT. PRIMERA VILLAVICENCIO				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.				

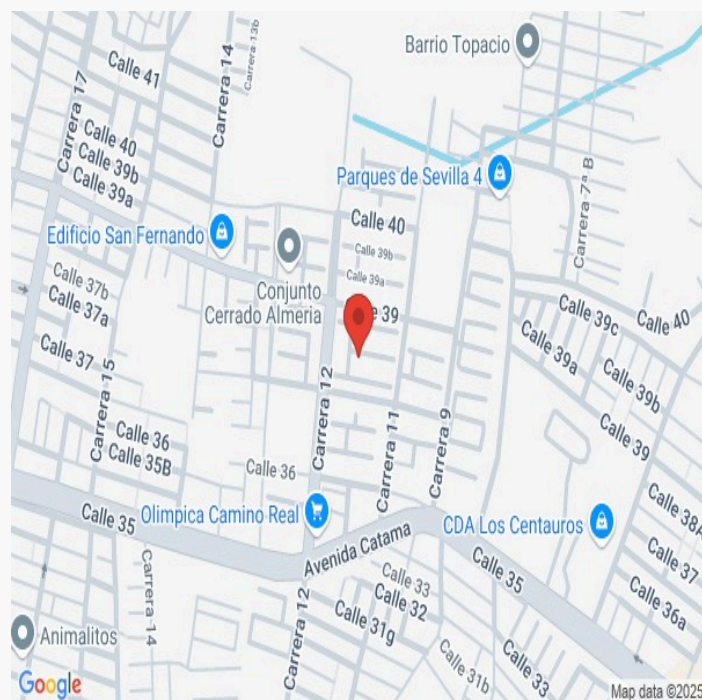
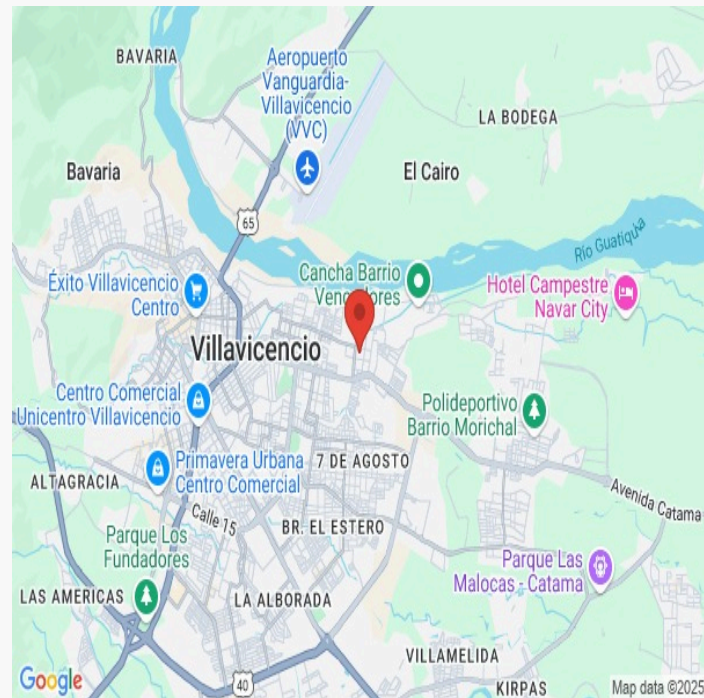
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabos funcionales y en adecuado estado de conservación Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

**Dirección:**

CARRERA 12 # 37-18 CASA NUMERO 42 MANZANA B CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION 2 I ETAPA  
| Camino Real | Villavicencio | Meta



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.148635

GEOGRAFICAS : 4° 8' 55.0854''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.610715

GEOGRAFICAS : 73° 36' 38.5734''



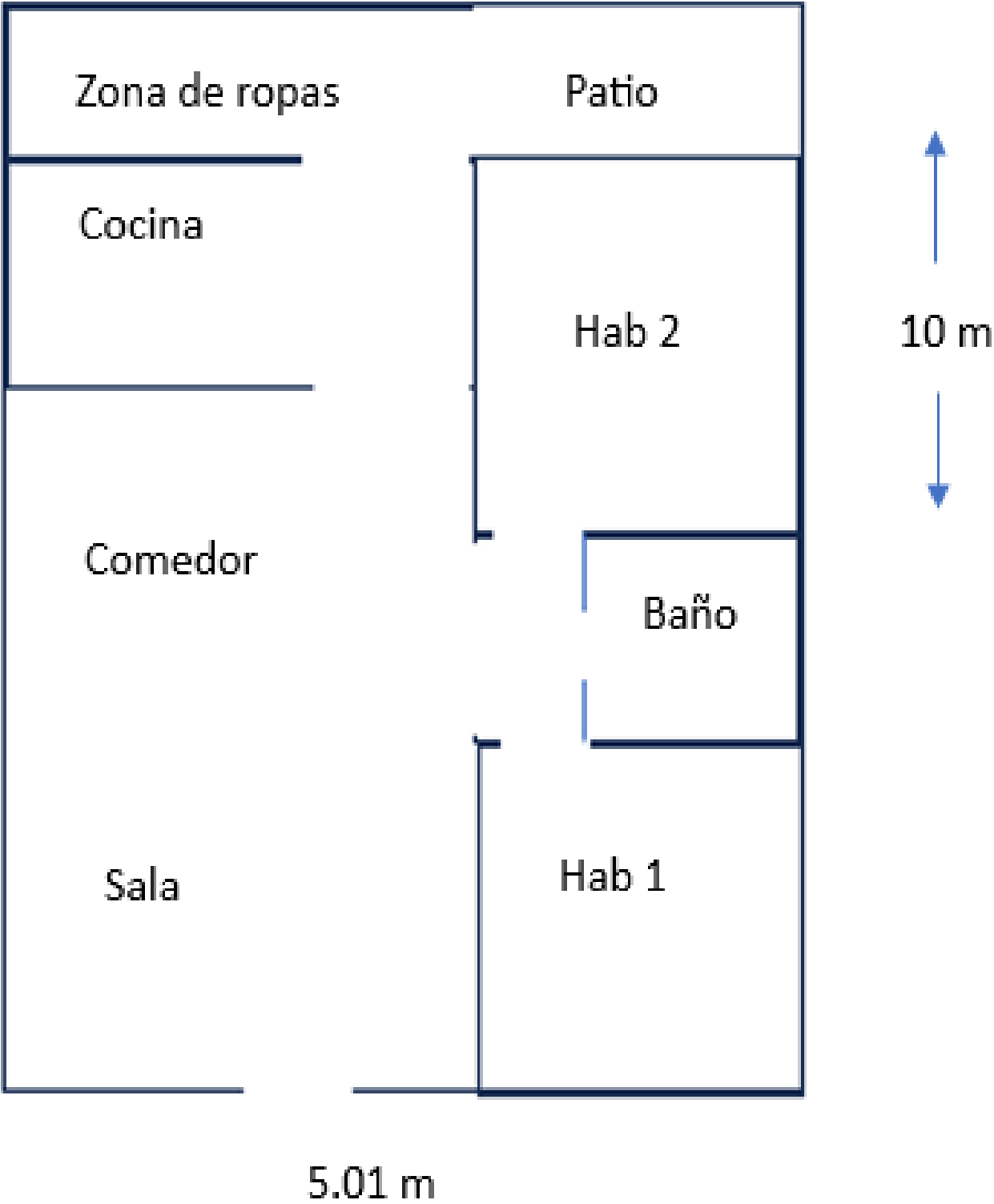
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Camino Real II	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$0	1	\$10,660,000	\$2,678,235.29	3003729997
2	Camino Real II	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$	1	\$10,660,000	\$2,718,076.92	321 4731000
3	Camino Real I	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$	1	\$10,660,000	\$2,626,730.77	321 4731000
4	Camino real II	1	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$	1	\$10,660,000	\$2,453,725.49	3107798747
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		73	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,678,235.29
2		74	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,718,076.92
3		74	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,626,730.77
4		75	51	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,576,411.76
	31 años									
									PROMEDIO	\$2,649,863.69
									DESV. STANDAR	\$61,612.53
									COEF. VARIACION	2.33%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,711,476.21	TOTAL	\$138,312,401.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,588,251.16	TOTAL	\$132,026,691.57
VALOR TOTAL	\$135,169,562.64			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191257817">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191257817</a>2-<a href="https://acortar.link/i2UaSE">https://acortar.link/i2UaSE</a>3-<a href="https://acortar.link/3cyeUe">https://acortar.link/3cyeUe</a>4-<a href="https://acortar.link/NNCozo">https://acortar.link/NNCozo</a></div>

Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



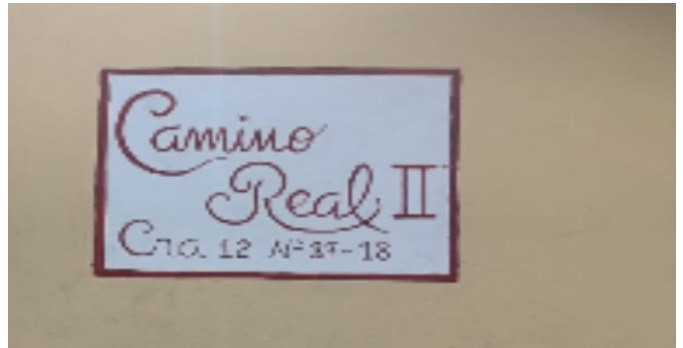
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



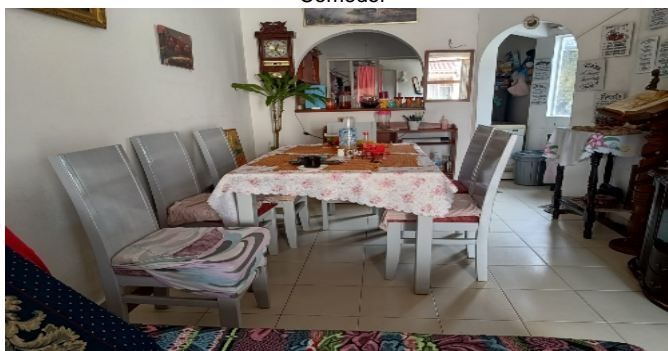
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina





Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



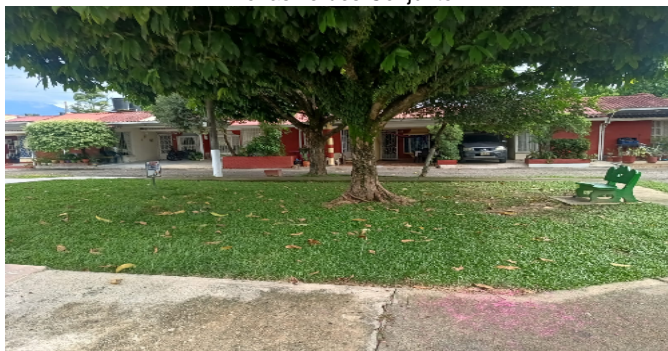
Patio Interior



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ





Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Aljibe





**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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80854206**



PIN de Validación: b5ed0ab3



<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) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121709135, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121709135.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO se encuentra actualizado y cuenta 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  
18 Jun 2021

Régimen  
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  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5cd0ab3



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



### 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  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
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  
18 Jun 2021

Régimen  
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  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

Página 2 de 5



PIN de Validación: b5cd0ab3



#### 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  
18 Jun 2021

Régimen  
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  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
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  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5cd0ab3



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-80854206 M.I.: 230-77008**

#### Categoría 13 Intangibles - Daño

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Jun 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META  
Dirección: CALLE 4D# 23A-16 BARRIO ALBORADA  
Teléfono: 3214 10246  
Correo Electrónico: haiver01@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Ingeniero Agrónomo- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

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) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121709135

El(la) señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO 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: b5cd0ab3



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5cd0ab3

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2008, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pln No: 2502203161109063071

Nro Matrícula: 230-77008

Pagina 1 TURNO: 2025-230-1-20157

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 02:04:41 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: 07-07-1994 RADICACIÓN: 94-11453 CON: ESCRITURA DE: 28-06-1994

CODIGO CATASTRAL: 500010103000006800801800000006 COD CATASTRAL ANT: 50001010306800006801

NUPRE: BLJ0005HUHC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TIENE UN AREA PRIVADA TOTAL DE 72.33 METROS CUADRADOS, DISCRIMINADOS ASI.-AREA PRIVADA CONSTRUIDA 51.01 M2, AREA LIBRE PRIVADA 21.32 M2, DESCRIPCION Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN ESCRITURA N. 4282 DEL 20-06-94 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:**

LA BASTILLA1. 07-03-41 ESCRITURA 67- 14-02-41- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE: CHUQUEN, MARCOS EVANGELISTA A: LOPEZ, JESUS F.M. 230.00073742. SENTENCIA- 18-01-74 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO REMATE DE: LOPEZ ROJAS, JESUS A: CORTES SANTANA, SIXTO AURELIO F.M. 230.00073742 EL PAVO REAL1.1 06-05-61 ESCRITURA 511- 27-04-67- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA EN COMUN Y PROINDIVISO DE: TORRES GUTIERREZ, ODONELL A: SOTO FLOREZ, HECTOR MANUEL SOTO, JOSE LUIS2.2 21-01-69 ESCRITURA 1.749- 17-12-68- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA DE: SOTO, JOSE LUIS A: SOTO FLOREZ, HECTOR MANUEL 3. 26-04-73 ESCRITURA 333- 23-02-73 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE: SOTO FLOREZ, HECTOR MANUEL A: NARANJO SALAZAR, MIGUEL F.M. 230.00053394. 22-05-74 ESCRITURA 350- 28-02-74- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: SOTO FLOREZ, HECTOR MANUEL A; CORTES SANTANA, SIXTO AURELIO F.M. 230.00053395. 17-01-89 ESCRITURA 5635- 27-12-88- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ENGLOBAMIENTO LA BASTILLA- PARTE Y EL PAVO REAL. DE: COSTES SANTANA, SIXTO AURELIO A; CORTES SANTANA, SIXTO AURELIO6. 17-01-89 ESCRITURA 5635- 27-12-88- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. DISOLUCION Y LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL. DE: CORTES SANTANA, SIXTO AURELIO A; ZAMBRANO DE CORTES, EULOGIA7. 16-12-92 ESCRITURA 6181- 11-11-92 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: ZAMBRANO DE CORTES, EULOGIA A; ROMARCO LIMITADA F.M. 230.0069.458230.0049.7021. 07-03-41 ESCRITURA 67- 14-02-41- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: CHUQUEN, MARCOS EVANGELISTA A; LOPEZ, JESUS2. 21-07-76 AUTO APROBATORIO- 21-07-76- JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO. REMATE. DE: LOPEZ ROJAS, JESUS A; CORTES SANTANA, SIXTO AURELIO3. 19-01-89 ESCRITURA 4846- 16-11-88- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: CORTES SANTANA, SIXTO AURELIO A; PLATA AVELLA, ELKIN 4. 19-01-89 ESCRITURA 5309- 12-12-88- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ACLARACION ESCRITURA 4846 DEL 16-11-88 NOTARIA 1 DE VICIO SENTIDO AREA Y LINDEROS CORRECTOS. DE: CORTES SANTANA, SIXTO AURELIO A; PLATA AVELLA, ELKIN5. 16-12-92 ESCRITURA 6181- 11-11-92- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: PLATA AVELLA, ELKIN A; ROMARCO LIMITADA6. 14-12-93 ESCRITURA 6181- 11-11-92 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ENGLOBE. A; ROMARCO LTDA 230.0074.5067. 09-12-93 ESCRITURA 7995- 06-12-93- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. DIVISION MATERIAL. A ROMARCO LIMITADA F.M. 230.0074.6738. 28-06-94 ESCRITURA 4282- 20-06-94- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. SEGREGACION. A. ROMARCO LTDA F.M. 230.0076.966

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 12 # 37 - 18 CASA NUM 42 COND CAMINO REAL AGRUPACION 2 I ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:





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

Certificado generado con el Pln No: 2502203161109063071

Nro Matrícula: 230-77008

Pagina 2 TURNO: 2025-230-1-20157

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 02:04:41 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 76966

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-02-1994 Radicación: 02105

Doc: ESCRITURA 724 DEL 02-02-1994 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ROMARCO LIMITADA

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-06-1994 Radicación: 11453

Doc: ESCRITURA 4282 DEL 20-06-1994 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ROMARCO LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-08-1994 Radicación: 14931

Doc: RESOLUCION 1162 DEL 26-08-1994 ALCALDIA MAYOR DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION ESTE INMUEBLE

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE VILLAVICENCIO

A: ROMARCO LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-05-1995 Radicación: 7327

Doc: ESCRITURA 1062 DEL 23-02-1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$13,800,000

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: ROMARCO LTDA

A: GUZMAN ALVIS GLORIA MERCEDES

CC# 21240994 X

A: HORRILLO RUIZ ALEJANDRO

CC# 17313672 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-1995 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1062 DEL 23-02-1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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





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

**Certificado generado con el Pln No: 2502203161109063071**

**Nro Matrícula: 230-77008**

Pagina 3 TURNO: 2025-230-1-20157

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 02:04:41 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

DE: ROMARCO LTDA

A: GUZMAN ALVIS GLORIA MERCEDES

X

A: HORRILLO RUIZ ALEJANDRO

CC# 17313672 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-05-1995 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1062 DEL 23-02-1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GUZMAN ALVIS GLORIA MERCEDES

CC# 21240994

DE: HORRILLO RUIZ ALEJANDRO

CC# 17313672

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-05-1995 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1062 DEL 23-02-1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA (ART.60 LEY 9/89)

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

A: GUZMAN ALVIS GLORIA MERCEDES

CC# 21240994

A: HORRILLO RUIZ ALEJANDRO

CC# 17313672

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-05-1995 Radicación: 7329

Doc: ESCRITURA 2485 DEL 25-04-1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 1.062 DEL 23-02-95 NOTARIA PRIMERA DE V/CIO SENTIDO INCLUSION AVALUO CATASTRAL

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

A: ROMARCO LTDA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-04-1997 Radicación: 1997-5051

Doc: ESCRITURA 1687 DEL 17-03-1997 NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 724 DE 02-02-94 NOTARIA 1

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

A: ROMARCO LTDA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-12-2000 Radicación: 2000-18465

Doc: ESCRITURA 5680 DEL 29-11-2000 NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7





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

**Certificado generado con el Pln No: 2502203161109063071**

**Nro Matrícula: 230-77008**

Pagina 4 TURNO: 2025-230-1-20157

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 02:04:41 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR E. P. N. 1062 DEL 23-02-95

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

**A: GUZMAN ALVIS GLORIA MERCEDES**

**CC# 21240994 X**

**A: HORRILLO RUIZ ALEJANDRO**

**CC# 17313672 X**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-03-2001 Radicación: 2001-3139**

Doc: ESCRITURA 209 DEL 29-01-2001 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: GUZMAN ALVIS GLORIA MERCEDES

CC# 21240994

DE: HORRILLO RUIZ ALEJANDRO

CC# 17313672

**A: BOCANEGRA CARLOS ARTURO**

**CC# 19182775 X**

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

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-03-2001 Radicación: 2001-3139**

Doc: ESCRITURA 209 DEL 29-01-2001 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS EL VENDEDOR RENUNCIA A ELLA

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

DE: GUZMAN ALVIS GLORIA MERCEDES

CC# 21240994

DE: HORRILLO RUIZ ALEJANDRO

CC# 17313672

**A: BOCANEGRA CARLOS ARTURO**

**CC# 19182775 X**

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-03-2001 Radicación: 2001-3139**

Doc: ESCRITURA 209 DEL 29-01-2001 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BOCANEGRA CARLOS ARTURO

CC# 19182775 X

**A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI**

**NIT# 8909133414**

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-03-2001 Radicación: 2001-3139**

Doc: ESCRITURA 209 DEL 29-01-2001 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

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

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

**A: BOCANEGRA CARLOS ARTURO**

**CC# 19182775 X**

**A: GOMEZ TORRES MARIA CONCEPCION**

**CC# 41569264**

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 13-12-2002 Radicación: 2002-22626**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502203161109063071**

**Nro Matricula: 230-77008**

Pagina 5 TURNO: 2025-230-1-20157

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 02:04:41 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

Doc: OFICIO 834 DEL 06-12-2002 JUZGADO 7 CIVIL MPAL DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO 2002-12779

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

DE: CONAVI

**A: BOCANEGRA CARLOS ARTURO**

**CC# 19182775 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-230-6-22187

Doc: OFICIO 501 DEL 30-03-2009 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO 2002242779 DEL EMBARGO COMUNICADO POR OFICIO 834 DEL 06-12-2002

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

DE: CONAVI

**A: BOCANEGRA CARLOS ARTURO**

**CC# 19182775 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-230-6-22188

Doc: ESCRITURA 5215 DEL 23-09-2009 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 209 DEL 29-01-2001 DE NOTARIA 2 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: BOCANEGRA CARLOS ARTURO**

**CC# 19182775 X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-230-6-22192

Doc: ESCRITURA 5755 DEL 19-10-2009 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACION CONSTITUIDA POR ESCRITURA 209 DEL 29-01-2001 DE NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

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

**A: BOCANEGRA CARLOS ARTURO**

**CC# 19182775 X**

**A: GOMEZ TORRES MARIA CONCEPCION**

**CC# 41569264**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-230-6-22192

Doc: ESCRITURA 5755 DEL 19-10-2009 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$18,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA





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

Certificado generado con el Pin No: 2502203161109063071

Nro Matrícula: 230-77008

Pagina 6 TURNO: 2025-230-1-20157

Impreso el 20 de Febrero de 2025 a las 02:04:41 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

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

DE: BOCANEGRA CARLOS ARTURO

CC# 19182775

A: GOMEZ TORRES MARIA CONCEPCION

CC# 41569264 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-230-3-979 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8689 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2024 Fecha: 28-12-2024  
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC VILLAVICENCIO, RES. RES. 1400-67/1138 DEL 2024  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-230-1-20157

FECHA: 20-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ  
REGISTRADOR PRINCIPAL

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avaluo
Nombre del pagador:	Carlos Andres Bocanegra Gómez
Identificación:	80854206
Valor cancelado:	392,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DAVIVIENDA
Transacción CUS:	1335790284
Cód. del pedido:	971
Id pago:	2913
Ticket:	6153800971

Fecha de pago:

14/03/2025 10:59:11.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a [GERENCIA@LOSROSALES.COM](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al **3108535560**