

AVALUO COMERCIAL LJ-113

**INMUEBLE EN SUELO SUBURBANO
MANZANA 3 PROYECTO ENRELAGOS CONDOMINIO CAMPESTRE LOTE 021
VEREDA EL CAIRO
VILLAVICENCIO – META**



REALIZADO POR:

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DEL META

18 de Septiembre de 2.020, Villavicencio - Meta

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO : Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio
- 1.2 PROPÓSITO : Determinar los factores físicos, económicos y de orden normativo, que permitan establecer el valor comercial de la propiedad, cuyas características más adelante se describen, determinar el bien con las especificaciones consignadas.
- 1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial y como prueba pericial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología valuatoria se refiere, establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE : Se trata de un inmueble tipo rural de disposición medianera.
- 1.5 DIRECCIÓN COMERCIAL PREDIO : Manzana 3 Proyecto Entre lagos Condominio Campestre Lote 021.
- 1.6 DIRECCIÓN CATASTRAL PREDIO : MZ 3 LO 21 COND CAMPESTRE ENTRELAG
- 1.7 DEPARTAMENTO : Meta.
- 1.8 MUNICIPIO : Villavicencio – Meta.
- 1.9 SECTOR : Norte del casco urbano de Villavicencio.
- 1.10 DESTINACIÓN ECONÓMICA : Comercial y residencial.
- 1.11 FECHA DE VISITA : Febrero 25 de 2020.
- 1.12 FECHA DEL INFORME : Septiembre 18 de 2020.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS

- 2.1 Certificación de Tradición : Copia digital del certificado de tradición y libertad con folio No. 230-172271, expedido el 13 de septiembre de 2.020, de la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio, con firma del registrador en la última página. Con ocho (8) anotaciones.
- 2.2 Escritura pública : Fotocopia de la Escritura Publica No. 393 del 28 de febrero de 2013, otorgada en la Notaria Cuarenta de Bogotá, con firma del notario en la última página.
- 2.3 Cartografía Geopórtal IGAC del predio GPS a nivel de campo como ayuda para identificar el predio.
- 2.4 Fotografía espacial general de Google Earth demarcando la ubicación del predio.
- 2.5 Sistema de información geográfica para la georreferenciación de los shape prediales del inmueble.
- 2.6 Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio – Meta.

3. INFORMACIÓN JURIDICA

- 3.1 Propietarios : Julián Andrés Hurtado Ospina C.C. 11.200.281
- 3.2 Título de adquisición : Escritura pública No. 1653 del 3/05/2005, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo notarial de Villavicencio.
- 3.3 Modo de adquisición : Compraventa.
- 3.4 Cedula Catastral : 50001-00-01-0003-0032-000.
- 3.5 Matricula Inmobiliaria : 230-36311.
- 3.6 Observaciones jurídicas : Embargo ejecutivo 2015-00122-00, sin embargo lo anterior no constituye un estudio jurídico de títulos y por consiguiente no existe ninguna responsabilidad sobre aspectos legales del predio.

Fuente: Certificado de Libertad y Tradición suministrado No. 230-172271.

4. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la presidencia de la Republica, ministerios de hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008 IGAC, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe, Ley 9 de 1989. Ley 1673 de 2013. Decreto 2181 de 2006. Decreto 556 de 2014. Resolución 898 de 2014 IGAC. Resolución 1044 de 2014 IGAC. Resolución 316 de 2015 IGAC.

- ✓ Normatividad y técnicas para los avalúos.
- ✓ Norma y guías de la Unidad sectorial de Normalización de la Actividad valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A., así:
- ✓ Guía técnica Sectorial Colombiana GTS E 01 “Valuación de bienes inmuebles”, de Septiembre 17 de 2.010. Adopción modificada (MOD) respecto a la nota de guía de Valuación de Bienes Inmuebles del documento de referencia, normas internacionales de valuación séptima edición 2005,175-194 p.
- ✓ Norma técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 “Contenido de informes de Valuación de Inmuebles Rurales” de noviembre 17 de 2.009.

5. MARCO LEGAL DE LA PRUEBA PERICIAL

Ley 1564 del 12 de Julio de 2.012 “Código General del Proceso, “Por medio de la cual se expiden el código general del proceso y se dictan otras disposiciones”; capítulo VI de la prueba pericial artículo No. 226, expedida por el Congreso de la Republica de Colombia. Ley 1673 del 19 de Julio de 2.013 expedida por el Congreso de la Republica de Colombia.

- ✓ El presente informe valuatorio sirve como prueba pericial y es procedente para verificar hechos que interesen al proceso donde requiere especiales conocimientos técnicos.
- ✓ El presente dictamen es rendido por un perito certificado e inscrito como evaluador ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA, bajo la ley 1673 del 19 de Julio de 2.013.
- ✓ Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.
- ✓ Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, el dictamen está acompañado de los documentos que acreditan mi idoneidad y experiencia como perito.

6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 6.1 **Delimitación del sector:** Norte: Vía a Restrepo, Sur: Río Guatiquia y, Oriente: Vereda El Cairo, Occidente: Aeropuerto Vanguardia.



Fig. 1. Fuente: Geoportal IGAC.

- 6.2 **Actividad predominante:** Sector conformado de manera mixta, tanto en áreas residenciales como lo es el Condominio Salamanca, Conjunto Tierra del Sol, parcelaciones que oscilan entre los 2.000 m² a 5000 m² aproximadamente, con construcciones habitacionales tipo campestres, también se evidencia fincas con viviendas rurales con explotación pecuaria; también se encuentra la presencia de comercio sobre la vía que conduce de Villavicencio a Restrepo con la presencia de prestación de servicios como hotel, la Escuela de Vanguardia, Venta de productos comestibles, víveres, productos de primera necesidad, asaderos de carne a la llanera, servicios dotacionales como el Aeropuerto Vanguardia, la Iglesia Católica, el centro educativo, parque cementerio, estaciones de servicio entre otros, convirtiendo este sector en un nutrido nicho de comercio estratégico en la zona. Se destacan las vías de acceso principal como la carretera Nacional que conduce de Villavicencio a Restrepo actualmente concesionada. Se considera un sector de recreo y turismo dado que dentro de la zona se encuentra el Bioparque Los Ocarros el que se ha convertido en un lugar visitado por propios y visitantes así como para actividades pedagógicas parcelaciones que se han presentado dando lugar a condominios con viviendas campestres de uso residencial y cabañas turísticas con dotaciones y equipamientos apropiados para la prestación de servicios turísticos los cambios en la infraestructura ha permitido que este sector sea atractivo y se comporte de manera creciente. La zona presenta vías de fácil ingreso en buen estado de conservación.
- 6.3 **Estratificación Socioeconómica:** Residencial – Campestre.

- 6.4 Vías importantes del sector:** La vía más importante del sector es la Carretera nacional que conduce de Villavicencio a Restrepo., vía en buen estado de conservación actualmente concesionada.
- 6.5 Topografía:** la topografía de la fracción del terreno presenta pendientes entre el 1% y el 3%.
- 6.6 Servicios públicos:** La zona cuenta con red de energía eléctrica, acueducto de la vereda y a través de pozo profundo, y para aguas servidas a través de pozo séptico, gas domiciliario, alumbrado público.
- 6.7 Servicios comunales:** Estación de servicio, Colegio Vanguardia, Centro de Atención Inmediata de la Policía nacional, iglesia católica, Aeropuerto Vanguardia, Bioparque Los Ocarros, parques cementerio, entre otros.
- 6.8 Transporte:** Buses intermunicipales cubren normalmente todo el sector de la Vía en horario limitado, así como el servicio de taxis las 24 horas del día normalmente. El Transporte de carga desde la capital de la República y Villavicencio, se hace con camiones. Las empresas dedicadas al transporte de carga generalmente tienen sede en la ciudad de Villavicencio. Para el transporte aéreo el municipio cuenta con una pista de aterrizaje para aeronaves de mediano tamaño.
- 6.9 Características climatológicas:** temperatura: 29° Promedio. Precipitación anual promedio: superior a 3.500 mm. Altura promedio: 5429 msnm aproximadamente.
- 6.7 Tipos de edificación:** Predominan construcciones de viviendas campestres, se observan loteos, fincas de menor a mayor extensión.
- 6.8 Actividad edificadora:** Creciente, dadas las condiciones de lotes y parcelas en el sector.
- 6.9 Perspectivas de desarrollo y valorización:**
Altas. Debido a la situación del inmueble en el entorno y al actual nivel de oferta y demanda en la zona, es de esperar un continuo proceso normal de revalorización del inmueble. Dada la situación del inmueble, las perspectivas de valorización del inmueble a mediano plazo son altas. No se prevén cambios en las infraestructuras o en la estructura rural del entorno que hacen pensar en una valorización significativa.

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

7.1 **Normas urbanas para el predio general:** Según Acuerdo No. 287 del 29 de diciembre de 2.015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio, el sector en donde se localiza el inmueble objeto del avalúo según el plano No. 10 (Clasificación del Suelo Rural), se denomina como SUELO SUBURBANO.

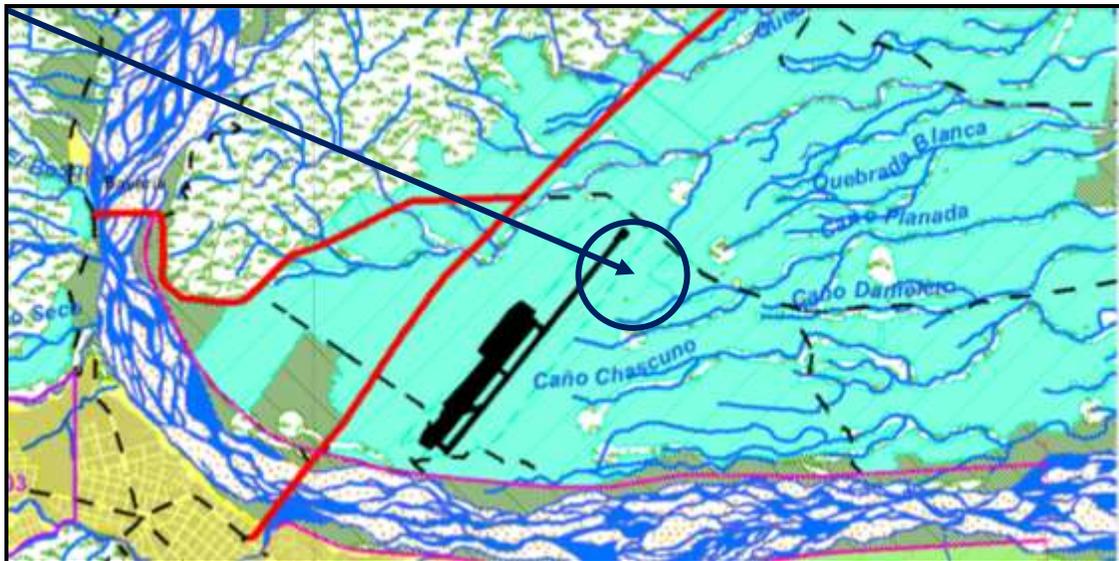


Fig. 3 Fuente: POT Villavicencio



Fig. 4. Fuente: POT Villavicencio

Artículo 382°. - Suelo Suburbano.

Son las áreas pertenecientes al suelo Rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, el suelo Suburbano es objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios en los casos en que no se cuente con disponibilidad inmediata del servicio.

Artículo 383°. - Umbral de suburbanización.

Corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales con el fin de garantizar la baja ocupación de sus desarrollos así como las densidades, y la posibilidad de suministro de agua potable, expedir las normas de conservación y protección del ambiente; CORMACARENA mediante en la Resolución PM-GJ. 1.2.6.10.0580 de 2010 establece el umbral máximo se suburbanización para el Municipio de Villavicencio de conformidad con el siguiente cuadro:

Tabla 66. Umbral de suburbanización.

Umbral máximo de suburbanización para el Municipio de Villavicencio		
Área total del Municipio	% de suburbanización	Total área destinadas a suelo suburbano
134.734,11	15%	20.210,12
Fuente: Resolución CORMACARENA PM-GJ 1.2.6.10-0580 de 2010		

Artículo 384°. - Delimitación y Clasificación.

En concordancia con los principios que orientan el presente Plan, el suelo rural suburbano se clasifica en cuatro (4) Áreas de Actividad teniendo en cuenta la vocación específica de cada una de ellas. Los polígonos clasificados como suelo suburbano se encuentran delimitados en el Plano 11 "Áreas de Actividad Suelo Rural" y detallados en el anexo 1 "Cartera de Coordenadas" y se denominan:

1. Área de Actividad Vivienda y Turismo (AAVT)
2. Área de Actividad Corredor Vial Suburbano (AAC)
3. Área de Actividad Industrial. (AAIN)
4. Área de Actividad Sanitaria (AAS)

7.2 Normas urbanas: Según Acuerdo No. 287 del 29 de Diciembre de 2.015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio, el sector en donde se localiza el inmueble objeto del avalúo según el plano No. 11 (Áreas de Actividad Suelo Rural), se denomina como VIVIENDA RURAL AAV1.

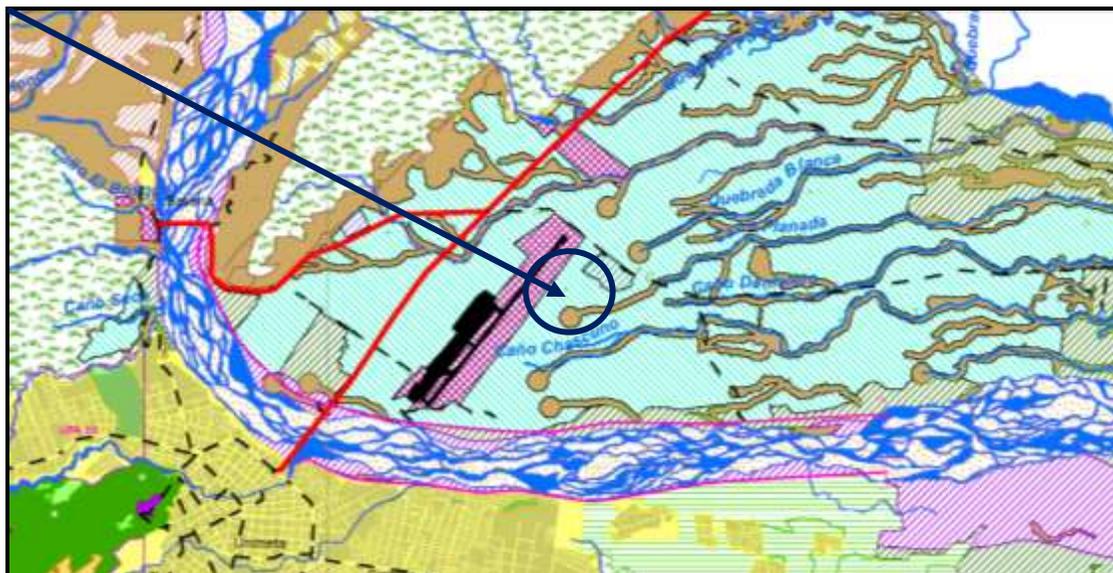


Fig. 4. Fuente: POT Villavicencio



Fig. 6. Fuente: POT Villavicencio

Artículo 385°. - Área de Actividad Vivienda y Turismo AAV.

Área rural cuya vocación principal es el desarrollo controlado de vivienda ya sea aislada o en conjuntos bajo restricciones de densidad, de manera que se garantice el acceso a los servicios públicos, bien sea por autoabastecimiento o por un prestador externo, sin recargar la capacidad del suelo y sin causar impactos negativos al medio ambiente. El Régimen de usos aplicable a las Áreas de Actividad Vivienda y Turismo es:

Tabla 67. Área de Actividad Vivienda y Turismo AAV

Uso Principal	Vivienda abierta o en condominio
Uso Compatible	Usos comerciales de primera necesidad, equipamientos básicos de bienestar social categoría 1, forestal protector y servicios ecoturísticos, agroturísticos, etnoturísticos, acuaturísticos y demás tipologías turísticas.
Uso Condicionado	Equipamientos categoría 2
Uso Prohibido	Cualquier uso no mencionado anteriormente.

Parágrafo 1. Todo desarrollo urbanístico debe ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan Vial.

Parágrafo 2. La categorización de los equipamientos corresponde a la señalada en el capítulo "equipamientos" del componente urbano, y requerirán del correspondiente Plan de Implantación cuando así se exija.

Artículo 386°. - Densidades para Suelo Suburbano.

El número de viviendas máximas por hectárea en suelo suburbano será de 5 viviendas, de acuerdo con lo establecido en la Resolución PM-GJ.1.2.6.10.0580 de 2010 emitida por CORMACARENA o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

Artículo 395°. - Condiciones para la Estructura Espacial y la Volumetría en Suelo Suburbano.

Se tendrán en cuenta en las distintas actuaciones urbanísticas en suelo suburbano las condiciones de estructura espacial y volumetría definidas en la siguiente tabla:

Tabla 73. Condiciones para la estructura espacial y la volumetría en suelo suburbano

	VIVIENDA	COMERCIO	EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA
Unidad Mínima de actuación	2 has.			Individual 5 has.
Altura máxima de edificaciones	(Individual) Hasta 4 pisos cumpliendo las densidades			Parque Industrial 10 has.
	(Centralidad Suburbana) Hasta 4 pisos			(Áreas administrativas) 3 pisos Áreas tecnificadas (40 mts de altura)
Aislamientos de las edificaciones contra linderos	Aislamiento Frontal 7 (mts)			Aislamiento Lateral y posterior 10 (mts)
	Aislamiento Lateral y posterior 5 (mts)			
Perfil mínimo de las vías de parcelación	VL1			

Parágrafo 1. Todo predio que vaya a ser objeto de actuación urbanística, en ningún caso debe estar clasificados como de suelo de protección, ni estar en zonas de riesgo o amenaza alta.

Parágrafo 2. El proyecto urbanístico debe resolver adecuadamente la accesibilidad a cada vivienda así como el suministro y abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 3. El desarrollo de los condominios campestres destinados para vivienda, se permite únicamente en área de actividad de vivienda y turismo AAVT.

Parágrafo 4. Los aislamientos frontales, laterales y posteriores de los predios donde se localicen usos industriales tipo II que se desarrollen mediante unidad mínima de actuación o la modalidad de parque industrial, deberán permanecer con cobertura vegetal densa de mediano y/o alto porte, salvo aquellas zonas que se requieran para el acceso, con el fin de mitigar y controlar los impactos ambientales negativos generados.

Artículo 396°. - Accesibilidad en Suelo Suburbano.

Las condiciones de operatividad para maniobra de vehículos y el requerimiento de estacionamientos para todos los usos deberán resolverse al interior del predio, sin causar ningún tipo de conflicto con el sistema vial. El acceso y salida de los proyectos que se localicen sobre corredores de primer y segundo orden se efectuarán por medio de calzadas de desaceleración y dichos accesos y salidas deberán estar ubicados a una distancia mínima de doscientos (200) metros. Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración serán las siguientes:

1. Franja de aislamiento. En todos los casos se exige una franja de 5.00 metros como mínimo contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.
2. Calzada de desaceleración. De mínimo 8.00 metros contigua a la franja de aislamiento.
3. Tanto las franjas de aislamiento como las calzadas de desaceleración debe cumplir en su totalidad a las exigencias consagradas en el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto Único 1077 de 2015 y el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008 o las medidas que lo adicional.

Parágrafo. El acceso a los predios destinados a usos industriales o comerciales, no podrán estar localizados a menos de 100 metros de las intersecciones viales.

8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8.1 DETERMINAR LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

Localización

País	:	Colombia.
Departamento	:	Meta.
Municipio	:	Villavicencio.
Vereda/inspección	:	Vanguardia.

Inmueble

Dirección catastral	:	MZ 3 LO 21 COND CAMPESTRE ENTRELAGOS
Cedula catastral	:	50001-00-01-0004-0616-000
Matricula Inmobiliaria	:	230-172271
Ubicación geográfica	:	Latitud: 4°10'23.71"N Longitud: 73°36'22.82"O

Como resultado de la inspección ocular y la revisión de las coordenadas suministradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se determina el inmueble con el siguiente polígono trazado sobre la base catastral del IGAC.



Figura 5.

En la visita de inspección se determinó que el inmueble objeto de la presente experticia fue plenamente identificado en campo, haciendo uso de las coordenadas suministradas en el Geoportal catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), máxima ente territorial para la identificación predial en el territorio nacional colombiano, a través de la herramienta de Información Geográfica Shape File.

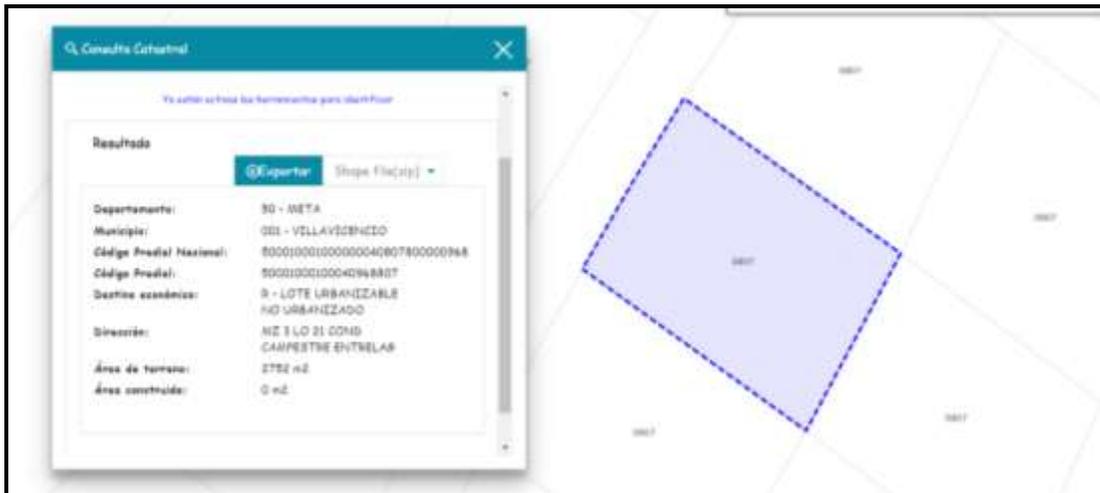


Figura 6.



Figura 7.

Forma de llegar y vías de acceso

Desde el centro de Villavicencio, se avanza en dirección al municipio de Restrepo por la Calle 39 (vía nacional actualmente concesionada y en buen estado de conservación) en 3.12 kilómetros aproximadamente, luego desvío a la derecha en 1.21 km vía Veredal El Cairo.

8.2 INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble motivo del presente informe está conformado por un lote de terreno, el cual tiene frente sobre la vía nacional (Villavicencio - Restrepo), este inmueble se encuentra actualmente localizado en la vereda Buenos Aires Bajo, al revisar la identificación catastral plena se logra constatar la identidad del inmueble si lugar a confusiones y errores de localización.

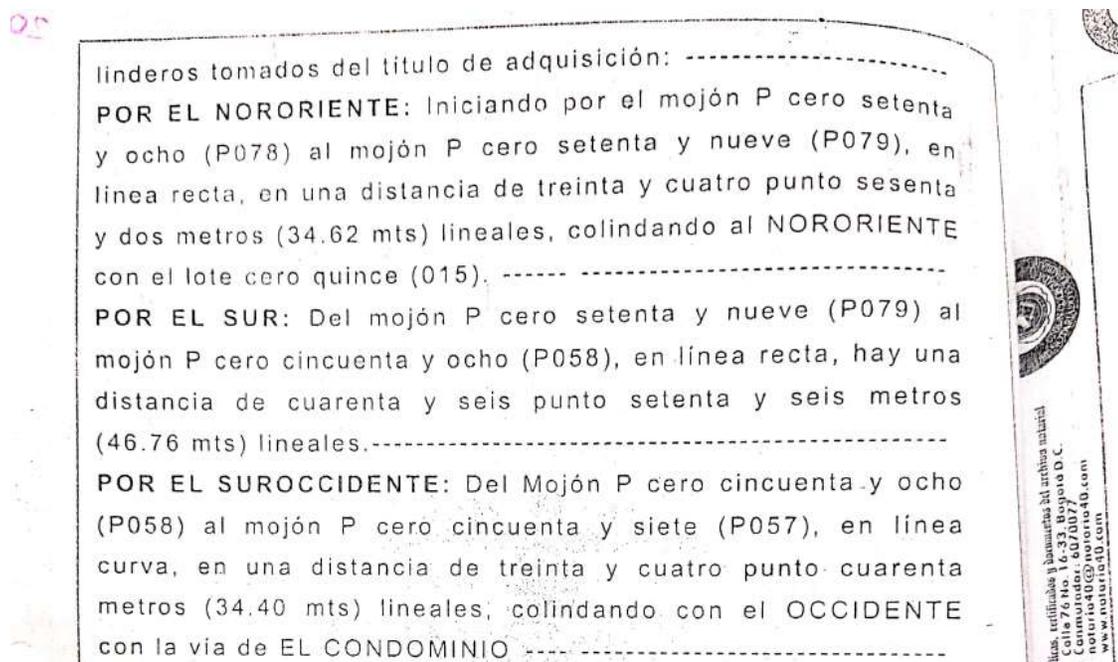
8.3 CARACTERISTICAS GENERALES DEL AREA

FUENTE	Terreno Área	Construcción Área (m2)
Escritura 393 28/02/2013 Not. 40° Bogotá	1.577,18 m2	-
Certificado de Tradición y Libertad	1.577,18 m2	-
Catastro Geoportal IGAC	2.752,00 m2	-

8.4 ÁREAS DEL TERRENO OBJETO DEL AVALÚO

Mil quinientos setenta y siete coma dieciocho metros cuadrados (1.577,18 M2).

8.5 LINDEROS AREA REQUERIDA



POR EL NORTE: Cerrando la poligonal, del mojón P cero cincuenta y siete (P057) al mojón P cero setenta y ocho (P078), en línea recta, en una distancia de cuarenta y cinco punto diez metros (45.10 mts) lineales, colindado con el NORTE con el lote cero veinte (020). -----
Al inmueble objeto de este contrato le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 230-172271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio-Meta y la cédula catastral en mayor extensión número 000100040616000. -----



8.6 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

La principal vía de acceso es la vía nacional Villavicencio - Restrepo, y la vía veredal El Cairo por la que se ingresa al predio de mayor extensión.

8.7 SERVICIOS PUBLICOS

La franja de terreno en avalúo cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto veredal.

8.8 FORMA GEOMETRICA Y DIMENCIONES

El predio tiene forma regular, que con respecto a su explotación no dificulta su administración.

8.9 UNIDADES FISIOGRAFICAS

La fracción objeto de avalúo está conformada por una sola unidad fisiográfica, con topografía plana, uso actual de franja es de comercio y residencial.

9. CONSTRUCCIONES

9.1 Caracterización de las Construcciones

En el momento de realizar la visita de campo no se encontraron construcciones.

9.2 Caracterización de los anexos constructivos.

En el momento de realizar la visita de campo no se encontraron anexos constructivos.

9.3 Cultivos y especies vegetales.

En el momento de realizar la visita de campo no se encontraron especies vegetales ni cultivos.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para determinar el valor del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 expedido por la presidencia de la republica, ministerios de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se aplica la siguiente metodología valuatoria.

10.1 **Método de comparación de mercado:**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de valuación. Tsles ofertas o transacciones deberán ser calificadas, analizadas, e interpretadas para llegar a la estimación del bien comercial.

10.2 **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, de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizara la siguiente formula: $Vc = (Ct - D) + Vt$.

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

10.3 **Justificación de la metodología:**

Según lo establece la legislación vigente en Colombia, se debe obtener el valor comercial de manera preferente mediante el método comparativo de mercado porque es el más apropiado para valuar este tipo de predio.

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

11.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

No.	TIPO Y DIRECCIÓN DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONST.	TELÉFONO FUENTE
			ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	
1	Lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$650.000.000	4.019	0	3157911203 3112781821
2	Casa y lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$1.350.000.000	3.954	600	3213677213
3	Lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$570.000.000	4.127	0	3105552140 Diego Miranda
4	Lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$850.000.000	5.000	0	3157924773 Antonio

Observaciones de las ofertas:

- Oferta 1: aproveche este gran gangazo vendo a muy buen precio un lote ubicado en condominio hacienda la primavera de villavicencio es uno de los sectores mas exclusivos de la ciudad cuenta con todos los servicios públicos documentos al dia facil unico contacto con juan zuluaga. https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/villavicencio/hacienda_primavera-det-3304809.aspx
- Oferta 2: Directa-casa en obra gris para terminar al gusto, consta de 5 alcobas con baño y terraza, sala de televisión, closet de linos, sala, comedor, cuarto de lavandería y despensa, cocina, estudio con baño, baño social y gran terraza. Tiene un modulo con parqueadero para 6 carros, un aparta estudio para huéspedes y un deposito. Tercer módulo con sala, lugar para turco-sauna, baño con ducha, cuarto de máquinas y herramientas, cuarto de empleada con baño y tanque subterráneo para almacenamiento de agua. <https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/villavicencio/primavera-det-5697680.aspx>

Oferta 3: Lote en Villavicencio en Venta 570.000.000 pesos colombianos (138.114 pesos colombianos / m2) - dirección: condominio hacienda la primavera (Villavicencio) Meta, lote en el mejor condominio campestre de Villavicencio, seguridad 24 horas. Lote que colinda con un río en su parte posterior. Sede social con restaurante, bar, piscina gigante, cascada, jacuzzi, gimnasio, turco, sauna, spa, canchas de tenis, fútbol y fútbol 5, voleibol, parque niños, pesebreras, lagos, senderos, contacto con naturaleza, paisajes espectaculares, en el mejor sitio de Villavicencio. <https://colombia.inmobiliaria.com/lote-en-villavicencio-4127m2-F2536335>

Oferta 4: Invertir en la Hacienda la Primavera - Condominio campestre SUPER EXCLUSIVO, es disfrutar con su Familia de la abundante belleza, tranquilidad y del agradable clima que le ofrece, es un especial condominio ubicado en la vereda el Cairo, se caracteriza por sus hermosos paisajes y arquitectura exquisita con detalles en madera, cuenta con servicios únicos; los cuales prestaran confort y un agradable descanso. Se encuentra ubicado en la vía principal que comunica Villavicencio con Restrepo, a tan solo 8 kilómetros hacia la vereda el Cairo. <https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-582988687-lote-y-casalote-en-venta-en-villavicencio- JM#redirectedFromParent>

11.2 DEPUIRACIÓN Y HOMOGENIZACIÓN

No.	VALOR DEPURADO	FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN			TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCC.
		OFERTA	TAMAÑO	UBICACIÓN	ÁREA (M2)	Vr (M2)	ÁREA (M2)	Vr (M2)	
1	\$679.250.000	0,95	1,10	1,00	4.019,0	\$169.010	0,0	\$0	\$0
2	\$1.410.750.000	0,95	1,10	1,00	3.954,0	\$174.697	600,0	\$1.200.000	\$720.000.000
3	\$595.650.000	0,95	1,10	1,00	4.127,0	\$144.330	0,0	\$0	\$0
4	\$860.200.000	0,92	1,10	1,00	5.000,0	\$172.040	0,0	\$0	\$0

11.3 TRATAMIENTO ESTADISTICO:

OFERTA	DIRECCIÓN	Vr. TERRENO (M2)
1	Lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$169.010
2	Casa y lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$174.697
3	Lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$144.330
4	Lote en Condominio en Vereda El Cairo	\$172.040
PROMEDIO		\$165.019
DESVIACION ESTANDAR		\$12.113
COEFICIENTE DE VARIACION		7,34
LIMITE SUPERIOR		\$177.132
LIMITE INFERIOR		\$152.906
VALOR PROMEDIO		\$165.000
% CASTIGO POR ABANDONO		20%
VALOR ADOPTADO		\$132.000

Dadas las condiciones específicas y las características intrínsecas de cada inmueble, y comparadas con el inmueble objeto del avalúo, se utiliza la tabla de mercado y de homogenización de las ofertas, y se toma el resultado promedio aproximándolo a miles.

El lote de terreno objeto de la valuación se encuentra al interior del Condominio Entre Lagos, sometido a Propiedad Horizontal como se indica en el certificado de Libertad y Tradición y Escritura Publica obrante en el expediente el cual tiene coeficiente de copropiedad y por ende comparten los efectos que recaigan sobre la P.H. como el beneficio de las áreas comunes, el goce y disfrute de los servicios comunales que ofrezca la administración y estén contempladas en los estatutos del condominio, sin embargo en comparación con los inmuebles muestra dentro de la estadística para hallar el valor por m2 de terreno las cuales fueron tomadas de condominios que tienen su correcto funcionamiento de áreas comunes y de administración.

12. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

- 14.1 La localización general del inmueble objeto de avalúo, situado en Suelo Suburbano.
- 14.2 La estratificación socioeconómica definida para este sector del municipio.
- 14.3 La proximidad a importantes corredores viales de enlace regional, lo que le permite un fácil acceso.
- 14.4 El normal manejo y la incompleta infraestructura rural y de servicios públicos con que dispone el sector de localización.
- 14.5 Se tendrá en cuenta el estado de conservación y administración del Condominio.
- 14.6 Los valores de construcción se toman de manera separadas debido a sus acabados finales y características propias.
- 14.7 Las condiciones de mercado existentes, adoptando información de valor de venta comercial similares para determinar el valor por m² en el sector.
- 14.8 Se aplican factores de homogenización por tamaño, ubicación y oferta de las muestras recolectadas.
- 14.9 El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole, salvo aquellos que afecten directamente la comercialización del inmueble o que le haga menos atractivo comercialmente.
- 14.10 De conformidad con el numeral 7 del artículo 2º del decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- 14.11 El avalúo efectuado presenta el valor comercial a la fecha de realización y en él no se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que puedan afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona o del mismo en particular.

13. CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL LJ-113

SEPTIEMBRE 18 DE 2.020

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Lote	m2	1.577,18	\$132.000	\$208.187.760
			TOTAL	\$208.187.760

El valor comercial del presente inmueble, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada”.

SEGÚN MERCADO DEL SECTOR, SE CERTIFICA QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AVALUADO CON LAS CARACTERISTICAS ANTERIORMENTE DESCRITAS ES DE: DOSCIENTOS OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$ 208.187.760.oo).



DANIEL A. VALDERRAMA CASTILLO
AVALUADOR
RAA-AVAL 1120355330
Matrícula RNA – MI No. 3.968

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE ASOLONJAS

14. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ENTORNO 1	ENTORNO 2
	
PORTERIA	VIAS INTERNAS
	
VIAS INTERNAS	VIAS INTERNAS

	
LOTE VISTA FRONTAL	LOTE
	
VISTA SUR	VISTA NORTE
	
VISTA ORIENTAL	VISTA OCCIDENTAL



AREAS COMUNES EN ABANDONO



SALA DE VENTAS



OFICINAS



SALA DE VENTAS



OFICINA



GERENCIA EN ABANDONO



DOCUMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN



PISCINA



PISCINA 2



SALON COMUNAL



OBRA INCONCLUSA



AREAS COMUNES EN RUINAS

15. ANEXOS.

Oferta No. 1

fincaraíz.com.co [Regístrate](#) [Ingresar](#)

Está en: [Inicio](#) / [Meta](#) / [Villavicencio](#) / [Zona 3](#) / [Hacienda La Primavera](#) / Lote En Venta Villavicencio Hacienda La Primavera

Lote en Venta
Villavicencio HACIENDA LA PRIMAVERA **\$ 650.000.000**
Favoritos

Usado



1/14

4.019,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Teléfono WhatsApp Ubicación

Teléfono: 3157911203 3112781821

Área: 4.019,00 m ²	Precio m ² : 161.732/m ²	Estrato: 6
Estado: Excelente	Antigüedad: Menos de 1 año	Piso No: Otros
Sector: Zona 3		

Calle 31 A No. 14A -55, Oficina 101, Barrio Cedritos, Villavicencio – Meta
Teléfonos. 3123661758 - 3105755712
Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:



Oferta No. 2.

Lote en Venta
Villavicencio LA PRIMAVERA

\$ 1.350.000.000

♥ Favoritos

Usado



3.954,00 m ²	Habitaciones: 5	Baños: 7	Sin especificar
Comparar	Teléfono	Ubicación	
Celular: 3213677213			
Área: 3.954,00 m ²	Precio m²: 341.426/m ²	Admón: \$1,000,000	
Estrato: 6	Estado: Remodelar	Antigüedad: 1 a 8 años	
Piso No: 1°	Sector: Zona 1		

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5697680

Calle 31 A No. 14A -55, Oficina 101, Barrio Cedritos, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:



Oferta No. 3

inmobiliaria.com colombia el portal inmobiliario profesional

Propiedades en Villavicencio | Inmobiliarias en Villavicencio | Pon tu anuncio, es gratis | Agrega tu inmobiliaria

Colombia > Meta > Villavicencio > Lotes > Venta

Lote en Villavicencio en Venta, condominio hacienda la primavera, 4127 m2

★★★★★ | compartir: [f](#) [t](#) [G+](#) [✕](#)

Precio 570.000.000 pesos colombianos

M² 4127

Anunciante

PARTICULAR | [llama](#) | [mens](#)

Comentarios

andres: interesado hace 11 días

diego miranda
Dirección: | Teléfono: 3105552140

Google: ha cerrado el anuncio

BÚSQUEDAS PATROCINADAS | [lotes super baratos](#)

Oferta No. 4

Se Encuentra Ubicado En La Vía Principal Que Comunica Villavicencio Con Restrepo, A Tan Solo 8 Kilómetros Hacia La Vereda El Cairo, 177, Villavicencio

\$ 850.000.000

[Contactar](#)

[Quiero que me llamen](#)

Vende

Nombre: Antonio
Teléfono: 3157524773

Ubicación

Se Encuentra Ubicado En La Vía Principal Que Comunica Villavicencio Con Restrepo, A Tan Solo 8 Kilómetros Hacia La Vereda El Cairo, 177 Villavicencio, Meta

16. DATOS DEL AVALUADOR

1. Identidad: Daniel Alberto Valderrama Castillo, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.120.355.330 de Granada – Meta.
2. Localización: Calle 37 # 4-24 Brr. Manantial.
Celular: 312 366 1758
avaluosdanielvalderrama@gmail.com
3. Profesión: Avaluador profesional, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-1120355330, Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3968, (se adjunta documentos).
- 4- Lista de casos en los que he sido designado como perito.

	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO
1	PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	VILLAVIVIENDA	LIDA FERNANDA RIOS VALENZUELA.	2015 - 00553
2	JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE VILLAVICENCIO	SUGEY PATRICIA SANCHEZ	WILLIAM HERNANDEZ MENDOZA	2014-00198
3	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	JORGE ENRIQUE RIVERA MARTIN	BERNARDO MARQUEZ ALDANA	2017-00056
4	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ANGELA MARCELA ROJAS PRADA (REPRESENTANTE LEGAL DEL MENOR JUAN EDUARDO DIAZ ROJAS).	LUIS GABRIEL DIAZ HERRERA.	2012-00284
5	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	LUZ ALEJANDRA CORREDOR CASTRO	JUAN FRANCISCO PRADA DUARTE	2015-00230
6	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ROSA DEL CARMEN CAGUEÑAS MORALES	ALVARO AUGUSTO AGUDELO Y OTROS	2015 - 00394
7	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	HERNANDO CALEÑO	PLAN COMUNEROS DEL BARRIO LAS AMERICAS	2012-00158
8	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	DESARROLLO ELECTRICO SURIA S.A.S.	WENCESLAO KESTUTIS SLOTKUS VELAVICIUS Y OTROS	2018-00058
9	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	JOSE DE LOS ANGELES REYES CORREA	RAMON ARMANDO MARIÑO RODRIGUEZ	2016 - 0222

10	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	JOSE ALBERTO GARCIA GUTIERREZ	2015-0073
11	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ANA MERCEDES PRIETO BARAJAS Y OTROS	CARMENZA APONTE MENDOZA	2013-00077
12	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ESPERANZA PINEDA PEREZ Y OTOS	YOLANDA PINEDA PEREZ Y OTROS	2018-00120
13	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ABSALON QUINTERO ESPINOZA	L Y M MEDICAL S.A.S	2016-00258
14	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	EDGAR TORO SAENZ	HERMEGO Y COMPAÑÍA LTDA	2015-00074
15	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	MARIA PRECILIA URREGO, ANDRES LOPEZ HERNANDEZ	JOSE DEL CARMEN CHAVEZ MORENO	2014-00393
16	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	DALILA MORENO	LILIANA ALEXANDRA RESTREPO MORENO	2013-00362
17	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ADONAI CESPEDAS CALLEJAS	GONZALO NUÑEZ HIGUERA, MULTISERVICIO CHICAMOCHA, SEGUROS LA EQUIDAD.	2018-00155
18	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	DAVID ANTONIO ZARATE MEDINA	JUAN SEBASTIAN ZARATE MEDINA Y JORGE ELIECER OSPINA ZARATE	2017-00168
19	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	GUILLERMO GOZALEZ GONZALEZ	JOSE IGNACIO ECHEVERRY TROCHEZ	2018-00068
20	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ALBA LUCY HERNANDEZ	ARMANDO GUTIERREZ GARAVITO	2019-00183
21	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	BEATRIZ ESCOBAR DE ORTIZ	CONCEPCIÓN PRIETO DE CABALLERO E INDETERMINADOS	2019-00315
22	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	HUMBERTO RODRIGUEZ RODRIGUEZ	HAROLD ANDRES RUIZ FLOREZ	2016-00185
23	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	FLOR ALBA RAMIREZ GIRALDO	MARIO ANDRES GALLEG0 GOMEZ	2019-00036



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

Certificado generado con el Pin No: 200913834633808036

Nro Matrícula: 230-172271

Pagina 1

Impreso el 13 de Septiembre de 2020 a las 02:45:56 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: VANGUARDIA

FECHA APERTURA: 11-09-2012 RADICACIÓN: 2012-230-6-18066 CON: ESCRITURA DE: 27-08-2012

CODIGO CATASTRAL: 000100040616000 M.E.COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 021 con area de TOTAL DE 1.577,18 METROS CUADRADOS, SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 2.72% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1608, 2012/08/27, NOTARIA OCTAVA BOGOTA D.C.. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

COMPLEMENTACION:

230-169923

- 1. -ESCRITURA 1.460 DEL 13/10/1959 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 12/2/1960 POR COMPRAVENTA DE: DIOSELINA VACA VDA DE GALVIS, A: FRNACISCO BORRERO, A: MERCEDES MENDIETA DE BORRERO
2. -ESCRITURA 4.577 DEL 1/12/1974 NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA REGISTRADA EL 5/2/1975 POR COMPRAVENTA DE: FRNACISCO BORRERO, DE: MERCEDES MENDIETA DE BORRERO, A: JOSE J. MUÑOZ O CIA LIMITADA, A: HERNAN MUÑOZ OROZCO.
3. -ESCRITURA 2730 DEL 18/10/1988 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 21/10/1988 POR COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES 50%. DE: JOSE J. MUÑOZ O CIA LIMITADA; A: MUÑOZ VANEGAS Y CIA S. EN C.
4. - ESCRITURA 6052 DEL 17/12/2008 NOTARIA TREINTA Y SEIS 36 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 26/8/2009 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: HERNAN MUÑOZ OROZCO, A: MUÑOZ VANEGAS Y CIA. S. EN C.
6.- 24-11-2011 ESCRITURA 1485 DEL 21/6/2011 NOTARIA CUARENTA Y UNO DE SANTAFE DE BOGOTA. LOTE0 A: MUÑOZ VANEGAS Y CIA. S. EN C.
7.- 31-8-2012 ESCRITURA 514 DEL 6/3/2012 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE SANTAFE DE BOGOTA. COMPRAVENTA DE: MUÑOZ VANEGAS Y CIA. S. EN C., A: INVERSIONES & CONSTRUCCIONES LUJO S EN C ICL DESARROLLO URBANO, SIGLA ICL DESARROLLO URBANO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) MANZANA 3 PROYECTO ENTRELAGOS CONDOMINIO CAMPESTRE LOTE 021

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

230 - 169923

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-230-6-18066

Doc: ESCRITURA 1608 DEL 27-08-2012 NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: INVERSIONES & CONSTRUCCIONES LUJO S EN C ICL DESARROLLO URBANO, SIGLA ICL DESARROLLO URBANO

NIT# 8301215739X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-230-6-18066

Doc: ESCRITURA 1608 DEL 27-08-2012 NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA Y ALCANTARILLADO, DE TRANSITO, COMUNICACIONES, ENERGIA, GAS Y PASO DE REDES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 200913834633808036

Nro Matrícula: 230-172271

Pagina 2

Impreso el 13 de Septiembre de 2020 a las 02:45:56 PM

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

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

A: INVERSIONES & CONSTRUCCIONES LUJO S EN C ICL DESARROLLO URBANO, SIGLA ICL DESARROLLO URBANO

NIT# 8301215739 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-12-2012 Radicación: 2012-230-6-26497

Doc: ESCRITURA 4129 DEL 05-10-2012 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$212,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES & CONSTRUCCIONES LUJO S EN C ICL DESARROLLO URBANO, SIGLA ICL DESARROLLO URBANO

NIT# 8301215739

A: SERVILOGISTICA EL AGUILA S.A.S.

NIT# 9002953456 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-03-2013 Radicación: 2013-230-6-4553

Doc: ESCRITURA 393 DEL 28-02-2013 NOTARIA CUARENTA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SERVILOGISTICA EL AGUILA S.A.S.

NIT# 9002953456 X

A: CEMENTOS TEQUENDAMA S.A.S.

NIT# 8300992382

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-05-2015 Radicación: 2015-230-6-9867

Doc: ESCRITURA 2144 DEL 21-05-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 1608 DEL 27/8/2012 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA D.C. EN EL SENTIDO DE REFORMAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SU ART. 133: IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS QUEDANDO COMO ESTA EXPUESTA EN LA PRESENTE ESCRITURA ACLARATORIA

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

A: INVERSIONES & CONSTRUCCIONES LUJO S EN C ICL DESARROLLO URBANO, SIGLA ICL DESARROLLO URBANO

NIT# 8301215739 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-06-2015 Radicación: 2015-230-6-11485

Doc: OFICIO 2059 DEL 16-06-2015 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO 20150012200

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

DE: CEMENTOS TEQUENDAMA S.A.S.

NIT# 8300992382

A: SERVILOGISTICA EL AGUILA S.A.S.

NIT# 9002953456 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-04-2016 Radicación: 2016-230-6-5876

Doc: ESCRITURA 826 DEL 29-03-2016 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 200913834633808036

Nro Matrícula: 230-172271

Página 4

Impreso el 13 de Septiembre de 2020 a las 02:45:56 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-230-1-65326

FECHA: 13-09-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE



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



PIN de Validación: ba230b25



<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) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1120355330, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1120355330.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	02 Oct 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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 	15 Jun 2018	Régimen de Transición	



PIN de Validación: ba230b25



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



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.

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 hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CL 31A#14A-55 BR. CEDRITOS

Teléfono: 3123661758

Correo Electrónico: mercadovivienda@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1120355330.

El(la) señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO se encuentra al día con el pago sus derechos



PIN de Validación: ba230b25



de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

ba230b25

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal