SECRETARÍA
DE GOBIERNO Y
POST CONFLICTO
ALCALDÍA DE VILLAVICENCIO

Ana Betulia Rodriguez
05-01-2026

Villavicencio, 05 de enero de 2026

Señora
Ana Betulia Rodríguez Rodríguez
Dr. Lote La florida vereda Buenavista
Cel. 3212122236

Asunto: Invitación a cotizar

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito realizar invitación a presentar cotización del arrendamiento de un inmueble dentro del proceso de contratación cuyo objeto **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO NO. 2 Y DE OTRAS DEPENDENCIAS QUE DETERMINE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO**, esto con el fin de determinar un inmueble con las características apropiadas para mencionado proceso que llevará a cabo la Secretaría de Gobierno y Postconflicto.

CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS DEL BIEN INMUEBLE.

- ✓ Ubicación del inmueble: Inmueble ubicado en la jurisdicción del Corregimiento No. 2 en el Municipio de Villavicencio.
- ✓ Área requerida: Inmueble mínimo de ochenta (80) mts2 construidos y que se encuentre visible al transeúnte.
- ✓ El inmueble deberá contar con mínimo dos (2) oficinas y/o habitaciones y un (1) baño, aptas para brindar una adecuada atención a los usuarios.
- ✓ El inmueble debe estar construido en óptimas condiciones, con suficientes espacios para oficinas.
- ✓ El inmueble deberá contar con los servicios públicos de: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y aseo.

ASPECTOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE.

- ✓ Infraestructura: El inmueble deberá cumplir con las condiciones de edificación, almacenamiento, medio ambiente, seguridad y de mantenimiento que garantice la adecuada atención al ciudadano interno y externo.

ASPECTOS ESTRUCTURALES.

- ✓ Los pisos, muros, puertas, ventanas y paredes deberán encontrarse en óptimo estado y con buena presentación en general, evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la salud de los funcionarios y usuarios y para la conservación de la documentación. Además, el bien inmueble deberá estar en buen estado de conservación, con ventilación natural y buena iluminación.
- ✓ Servicios públicos: La infraestructura y/o bien inmueble ofrecido deberá contar con los servicios públicos necesarios para su buen funcionamiento.

Para el valor ofrecido como canon de arrendamiento por favor tener en cuenta:

Descuento	Tipo	Porcentaje	Marco Normativo	A partir de:
Turismo	Departamental	2%	Ordenanza 1184 de 2022	$ 0
Pro- Hospitales	Departamental	1%	Ordenanza 1184 de 2022	10% menor Cuantía
Pro-Justicia Familiar	Municipal	2%	Acuerdo 600 de 2023	10 SMMV
UNILLANOS	Departamental	1%	Ordenanza 1184 de 2022	$ 0
Pro-Deporte	Municipal	1.5%	Acuerdo 546 de 2022	$ 0
Adulto Mayor	Municipal	2%	Acuerdo 515 de 2021	$ 0
Pro-Cultura	Municipal	2%	Acuerdo 515 de 2021	$ 0
Retención de Industria y Comercio	Municipal	6 ‰	Acuerdo 515 de 2021 (Tabla de Tarifas) Act: 6810	$ 0
Retención a Título de Renta por Arrendamientos	Nacional	3.5 %	Estatuto Tributario	$524.000
Retención a Título de IVA	Nacional	15% del IVA Facturado	Estatuto Tributario	$524.000

Valor de los bienes y servicios
El valor mensual de por concepto de canon de arrendamiento deberá ser indicado en pesos colombianos, especificando si es responsable del impuesto agregado IVA y cualquier costo fijo que se desprenda del arrendamiento.

Término del contrato:
El término para la ejecución del presente contrato será de once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Aspectos a tener en cuenta para la presentación de la cotización:

La propuesta, además de los datos básicos del cotizante deberá contener como mínimo:

a. Identificación del inmueble (dirección, matricula inmobiliaria y cedula catastral)
b. Descripción de la situación jurídica del inmueble (estudio de títulos de propiedad)
c. Descripción física del inmueble (descripción detallada, registro fotográfico del mismo)
d. Ubicación del inmueble
e. El valor de la propuesta económica discriminado el IVA si corresponde

La presente invitación a cotizar no constituye ningún tipo de vinculo contractual,

Cordialmente,

GERMAN EDUARDO AYALA AMAYA
Secretario de Gobierno y Postconflicto

Elaboró: Matilde Guatibonza Noguera/ Profesional Universitario

Villavicencio, Enero 05 del 2026

Señores
SECRETARIA DE GOBIERNO Y POSCONFLICTO MUNICIPAL
ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO.
Ciudad.

ASUNTO: Cotización de inmueble para el funcionamiento del corregimiento N° 2 y otras dependencias del Municipio de Villavicencio.

ANA BETULIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ, identificado con C.C. No. 40.380.231 de Villavicencio, se permite poner a su disposición un inmueble para arrendamiento, ubicado en el Lote La Florida - Vereda Buenavista de la ciudad de Villavicencio.

EL predio con matrícula Inmobiliaria **N° 230-2841** y la Cedula Catastral N° **50001000600090066000**, el cual cuenta con todos los servicios públicos como son: energía eléctrica, agua, alcantarillado y recolección de basuras, con un **área construida de 138 metros cuadrados y un área total de 3.000 metros cuadrados.**

Predio que es de propiedad de la señora ANA BETULIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ, como se estipula en la escritura Pública No. 760 del 27 de Febrero de 2020, de la Notaría veintisiete de Bogotá D.C.

La edificación consta tres (3) oficinas, 1 Baño, sala-comedor, cocina, se encuentra apta para funcionamiento.

La presente propuesta está determinada en la suma de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000.00) MENSUALES** por un periodo de 11 meses que será cancelado en mensualidades anticipadas incluido con servicios públicos (agua, energía, alcantarillado y aseo). Manifiesto que no soy responsable de IVA.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente:

ANA BETULIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ.
C.C. No. 40.380.231 de Villavicencio.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 24122646911060309 28 **Nro Matrícula: 230-2841**

Pagina 1 TURNO: 2025-230-1-144760

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:51:03 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: BUENAVISTA

FECHA APERTURA: 13-09-1977 RADICACIÓN: CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 10-09-1977

CODIGO CATASTRAL: 500010006000900660000COD CATASTRAL ANT: 000600090066000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO CON UNA CABIDA DE DOS HECTAREAS, Y MEDIA, Y QUE LINDA. POR UN COSTADO, ZANJON AL MEDIO, CON PREDIOS DE NELSON VASQUEZ; EN EXTENSION APROXIMADA DE 270 METROS; POR EL COSTADO DEL PIE CON EL CHAGUANI, EN EXTENSION APROXIMADA DE 210 METROS, POR UN COSTADO, CON PREDIOS DE JESUS HUERTAS EN EXTENSION APROXIMADA DE 140 METROS, Y POR EL ULTIMO COSTADO, EL DEL FRENTE, CON LA CARRETERA PAVIMENTADA QUE DE VILLAVICENCIO CONDUCE A BOGOTA, EN EXTENSION APROXIMADA DE 80 METORS Y CIERRA. LINDEROS ACTUALIZADOS SEGUN ESCRITURA NO.745 DEL 26-02-87 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JOAQUIN FAJARDO FORERO, HABIA ADQURIDO EN MAYOR EXTENSION PORJ COMPRA A RAFAEL RINCON VILLAR POR ESCRITURA 1161 DE LA NOTARIA UNICA DE VILLAVICECIO, DE AGOSTO 30 DE 1965, REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO IMPAR, TOMO SEGUNDO, PAGINA 091, #1009 EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1966.RAFAEL RINCON VILLAR, HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A HERMENCIA HERNANDEZ DE CRUZ, POR ESCRITURA 1770 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO, DE FECHA NOVIEMBRE 25 DE 1955, REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO TOMO PRIMERO PAGINA 155 #6 EL 12 DE ENERO DE 1956 Y EN EL LIBRO SEGUNDO TOMO PRIMERO PAGINA 451 #13 EL 12 DE ENERO DE 1956.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LA FLORIDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 430 DEL 06-04-1976 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $60,000

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: FORERO FAJARDO JOAQUIN

A: ROA TOVAR MARIA GILMA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-09-1977 Radicación: 7702920

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241226469110603092 8 **Nro Matrícula: 230-2841**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:51:03 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: ESCRITURA 827 DEL 10-09-1977 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $80,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROA TOVAR MARIA GILMA CC# 21218819

A: MONCADA APOLINAR **CC# 17052282 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-05-1979 Radicación: 7902248

Doc: ESCRITURA 0319 DEL 26-02-1979 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA VALOR ACTO: $80,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MONCADA APOLINAR CC# 17052282

A: GOMEZ ZULUAGA JOSE **CC# 3222860 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-12-1983 Radicación: 8306308

Doc: ESCRITURA 1.778 DEL 07-11-1983 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $150,000

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: GOMEZ ZULUAGA JOSE CC# 3222860

A: PERDOMO MENDEZ QUERUBIN **CC# 1607906 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-02-1987 Radicación: 87-1108

Doc: ESCRITURA 745 DEL 26-02-1987 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PERDOMO MENDEZ QUERUBIN CC# 1607906 X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-02-1987 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 745 DEL 26-02-1987 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACTUALIZACION LINDEROS

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

DE: PERDOMO MENDEZ QUERUBIN CC# 1607906

A: PERDOMO MENDEZ QUERUBIN **CC# 1607906 X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-04-1994 Radicación: 7931

Doc: ESCRITURA 2869 DEL 22-04-1994 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO la guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241226469110603092 8 **Nro Matrícula: 230-2841**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:51:03 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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA N.745 DEL 26-02-87- NOTARIA PRIMERA DE V/CIO

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO

A: PERDOMO MENDEZ QUERUBIN **CC# 1607906**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-1994 Radicación: 8321

Doc: ESCRITURA 2960 DEL 26-04-1994 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $500,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES SUCESORALES CAUSANTE:QUERUBIN PERDOMO MENDEZ

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

DE: PERDOMO ROA OMAR

A: PERDOMO ROA EDGAR **CC# 17326585** **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-09-1994 Radicación: 94-15725

Doc: ESCRITURA 4.458 DEL 09-09-1994 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $4,765,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PERDOMO MENDEZ QUERUBIN CC# 1607906

A: PERDOMOP ROA EDGAR **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-12-1994 Radicación: 94-20507

Doc: ESCRITURA 796 DEL 07-12-1994 NOTARIA TERCERA 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: PERDOMO ROA EDGAR CC# 17326585 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIEDNA COLPATRIA -UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-03-1997 Radicación: 973520

Doc: OFICIO 302 DEL 28-02-1997 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: COLPATRIA

A: PERDOMO ROA EDGAR **CC# 17326585** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241226469110603092 8 **Nro Matrícula: 230-2841**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:51:03 PM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-01-1998 Radicación: 1998-140

Doc: ESCRITURA 4292 DEL 29-12-1997 NOTARIA 3. DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 796 DEL 07-12-94 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A **NIT# 8600345941**

A: PERDOMO ROA EDGAR **CC# 17326585 X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-01-1998 Radicación: 1998-141

Doc: OFICIO 1864 DEL 12-12-1997 JZOD.4TO.CVL.DEL.CTO. DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL COMUNICADO POR OFICIO 302 DEL 28-02-97

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A **NIT# 8600345941**

A: PERDOMO ROA EDGAR **CC# 17326585 X**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-01-1998 Radicación: 1998-142

Doc: AUTO SN DEL 18-11-1997 JZDO.4TO.CVL.DEL.CTO. DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $29,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 117 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA

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

DE: PERDOMO ROA EDGAR CC# 17326585

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A **NIT# 8600345941 X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 30-12-1998 Radicación: 1998-21695

Doc: ESCRITURA 5019 DEL 22-12-1998 NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

A: UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA **X**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-05-2013 Radicación: 2013-230-6-9929

Doc: OFICIO 33889 DEL 02-05-2013 DIRECCION DE IMPUESTOS MUNICIPALES DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO IPU N° 33889-P1

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412264691106030928 **Nro Matrícula: 230-2841**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:51:03 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: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

A: UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA CALI X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 22-05-2019 Radicación: 2019-230-6-8782

Doc: OFICIO 33889 DEL 21-05-2019 SECRETARIA DE HACIENDA DIRECCION DE IMPUESTOS DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES OFICIO 33889 5/2013 DIRECCION DE IMPUESTOS MUNICIPALES DE VILLAVICENCIO

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

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO **NIT# 8920993243**

A: UNIVERSIDAD DE SAN BUENABENTURA CALI **NIT# 890307400**

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 09-06-2020 Radicación: 2020-230-6-6078

Doc: ESCRITURA 760 DEL 27-02-2020 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $65,737,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0138 DONACION

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

DE: UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA NIT 890307400-1

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ ANA BETULIA **CC# 40380231** X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

VEDADES: (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. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

---

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 24122646911060309 28 **Nro Matrícula: 230-2841**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:51:03 PM

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

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

* * *

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-144760 **FECHA: 17-12-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

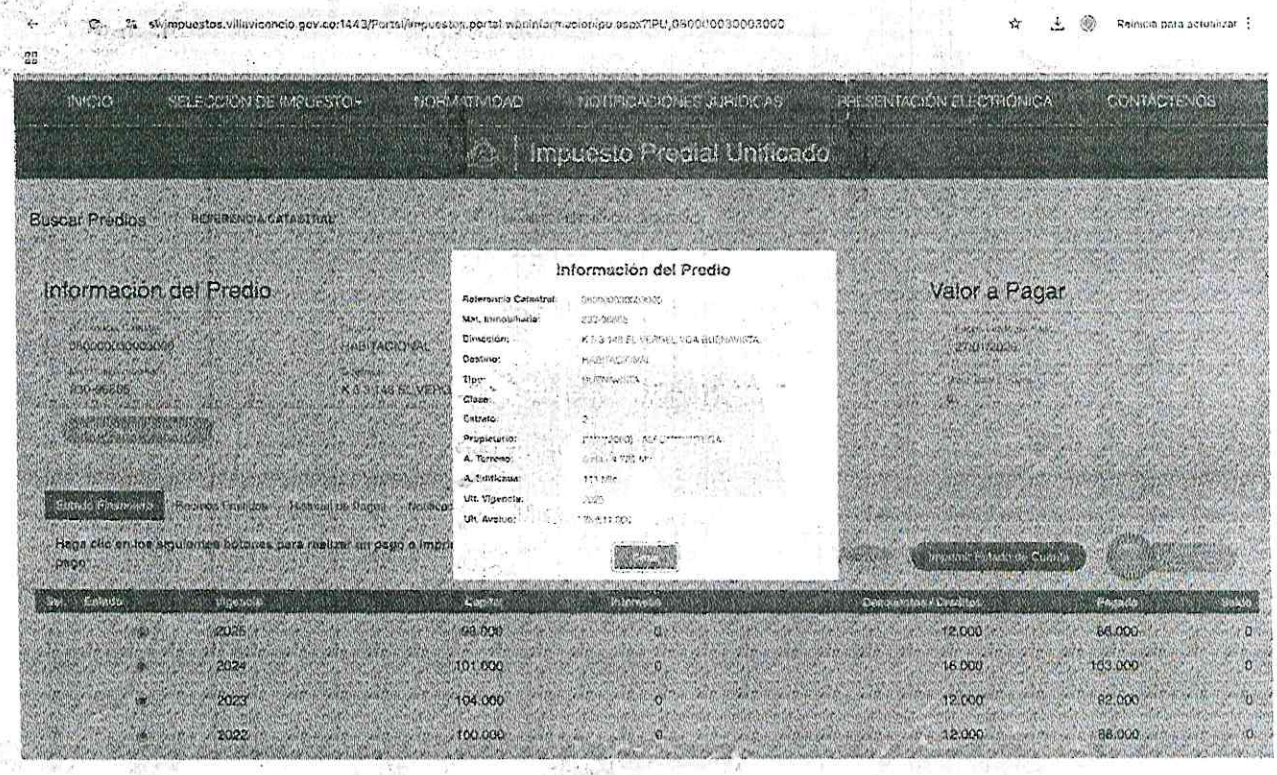
DY MILENA GUTIERREZ TORRES
GISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Información del Predio

Referencia Catastral:	080000030003000
Mat. Inmobiliaria:	230-96665
Dirección:	K 5 3 148 EL VERGEL VDA BUENAVISTA
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	BUENAVISTA
Clase:	
Estrato:	2
Propietario:	(******2060) - ALFO********TEGA
A. Terreno:	0 Ha - 4.739 Mtc.
A. Edificada:	111 Mtc.
Ult. Vigencia:	2025
Ult. Avaluo:	26.511.000

Cerrar



SECRETARÍA
DE GOBIERNO Y
POST CONFLICTO
ALCALDÍA DE VILLAVICENCIO

Villavicencio, 05 de enero de 2026

Alfonso García
05-01-2026

Señor
Alfonso García García
Dir. Lote el vergel verda Buena Vista
CEL 3227556739

Asunto: Invitación a cotizar

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito realizar invitación a presentar cotización del arrendamiento de un inmueble dentro del proceso de contratación cuyo objeto **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO NO. 2 Y DE OTRAS DEPENDENCIAS QUE DETERMINE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO,** esto con el fin de determinar un inmueble con las características apropiadas para mencionado proceso que llevará a cabo la Secretaría de Gobierno y Postconflicto.

CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS DEL BIEN INMUEBLE.

- ✓ Ubicación del inmueble: Inmueble ubicado en la jurisdicción del Corregimiento No. 2 en el Municipio de Villavicencio.
- ✓ Área requerida: Inmueble mínimo de ochenta (80) mts2 construidos y que se encuentre visible al transeúnte.
- ✓ El inmueble deberá contar con mínimo dos (2) oficinas y/o habitaciones y un (1) baño, aptas para brindar una adecuada atención a los usuarios.
- ✓ El inmueble debe estar construido en óptimas condiciones, con suficientes espacios para oficinas.
- ✓ El inmueble deberá contar con los servicios públicos de: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y aseo.

ASPECTOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE.

- ✓ Infraestructura: El inmueble deberá cumplir con las condiciones de edificación, almacenamiento, medio ambiente, seguridad y de mantenimiento que garantice la adecuada atención al ciudadano interno y externo.

ASPECTOS ESTRUCTURALES.

- ✓ Los pisos, muros, puertas, ventanas y paredes deberán encontrarse en óptimo estado y con buena presentación en general, evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la salud de los funcionarios y usuarios y para la conservación de la documentación. Además, el bien inmueble deberá estar en buen estado de conservación, con ventilación natural y buena iluminación.
- ✓ Servicios públicos: La infraestructura y/o bien inmueble ofrecido deberá contar con los servicios públicos necesarios para su buen funcionamiento.

Para el valor ofrecido como canon de arrendamiento por favor tener en cuenta:

Descuento	Tipo	Porcentaje	Marco Normativo	A partir de:
Turismo	Departamental	2%	Ordenanza 1184 de 2022	$ 0
Pro- Hospitales	Departamental	1%	Ordenanza 1184 de 2022	10% menor Cuantía
Pro-Justicia Familiar	Municipal	2%	Acuerdo 600 de 2023	10 SMMV
UNILLANOS	Departamental	1%	Ordenanza 1184 de 2022	$ 0
Pro-Deporte	Municipal	1.5%	Acuerdo 546 de 2022	$ 0
Adulto Mayor	Municipal	2%	Acuerdo 515 de 2021	$ 0
Pro-Cultura	Municipal	2%	Acuerdo 515 de 2021	$ 0
Retención de Industria y Comercio	Municipal	6 ‰	Acuerdo 515 de 2021 (Tabla de Tarifas) Act: 6810	$ 0
Retención a Título de Renta por Arrendamientos	Nacional	3.5 %	Estatuto Tributario	$524.000
Retención a Título de IVA	Nacional	15% del IVA Facturado	Estatuto Tributario	$524.000

Valor de los bienes y servicios
El valor mensual de por concepto de canon de arrendamiento deberá ser indicado en pesos colombianos, especificando si es responsable del impuesto agregado IVA y cualquier costo fijo que se desprenda del arrendamiento.

Término del contrato:
El término para la ejecución del presente contrato será de once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Aspectos a tener en cuenta para la presentación de la cotización:

La propuesta, además de los datos básicos del cotizante deberá contener como mínimo:

f. Identificación del inmueble (dirección, matricula inmobiliaria y cedula catastral)
g. Descripción de la situación jurídica del inmueble (estudio de títulos de propiedad)
h. Descripción física del inmueble (descripción detallada, registro fotográfico del mismo)
i. Ubicación del inmueble
j. El valor de la propuesta económica discriminado el IVA si corresponde

La presente invitación a cotizar no constituye ningún tipo de vinculo contractual,

Cordialmente,

GERMAN EDUARDO AYALA AMAYA
Secretario de Gobierno y Postconflicto

Elaboró: Matilde Guatibonza Noguera/ Profesional Universitario

Villavicencio, Enero 5 de 2026

Señores.
SECRETARIA DE GOBIERNO Y POSCONFLICTO
ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO.
Ciudad.

ASUNTO: *Cotización de inmueble para el funcionamiento del corregimiento N°2 y otras dependencias del Municipio de Villavicencio.*

ALFONSO GARCIA ORTEGA, *identificado con C.C. No. 5.942.060 de Villavicencio, se permite poner a su disposición un inmueble para arrendamiento, ubicado en el lote El Vergel vereda Buenavista de la ciudad de Villavicencio.*

EL predio con matrícula Inmobiliaria ***N° 230-96665*** *y la Cedula Catastral N° 080000030003000, el cual cuenta con todos los servicios públicos como son: energía eléctrica, agua, alcantarillado y recolección de basuras, con un área construida de 111 metros cuadrados y un área total de 4.739 metros cuadrados.*

Predio que es de propiedad del señor: ***ALFONSO GARCIA ORTEGA,*** *como se estipula en la resolución 0649 del 15-09-1997 Incora de Villavicencio – adjudicación de baldíos.*

La edificación consta de dos (02) oficinas, sala-comedor, 1 baño y 1 cocina.

La presente propuesta está determinada en la suma de ***UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS ($1.600.000.00) MENSUALES,*** *por un periodo de ejecución de 11 meses calendario, con servicios públicos incluidos (agua, energía, gas, aseo y alcantarillado). Manifiesto que no soy responsable del IVA.*

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente:

Alfonso Garcia

ALFONSO GARCIA ORTEGA.
C.C. No. 5.942.060 de Villavicencio.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241226638810603092 7 **Nro Matrícula: 230-96665**

Pagina 1 TURNO: 2025-230-1-144759

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:46:52 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: BUENAVISTA
FECHA APERTURA: 14-10-1997 RADICACIÓN: 1997-17848 CON: RESOLUCION DE: 15-09-1997
CODIGO CATASTRAL: **50001080000030003000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO DE EXTENSION 4.739 METROS CUADRADOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES RESOLUCION 0649 DEL 15-09-97 INCORA VILLAVICENCIO. ART.11 DECRETO 1711 DE 1984.

EA Y COEFICIENTE
A - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LT EL VERGEL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 1997-17848
: RESOLUCION 0649 DEL 15-09-1997 INCORA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $
ECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INCORA
A: GARCIA ORTEGA ALFONSO **CC# 5942060** X
A: PINEDA MARTHA CECILIA **CC# 21173667** X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

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. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 241226638106030927 **Nro Matrícula: 230-96665**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:46:52 PM

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

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

* * *

==

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-144759 **FECHA: 17-12-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DY MILENA GUTIERREZ TORRES

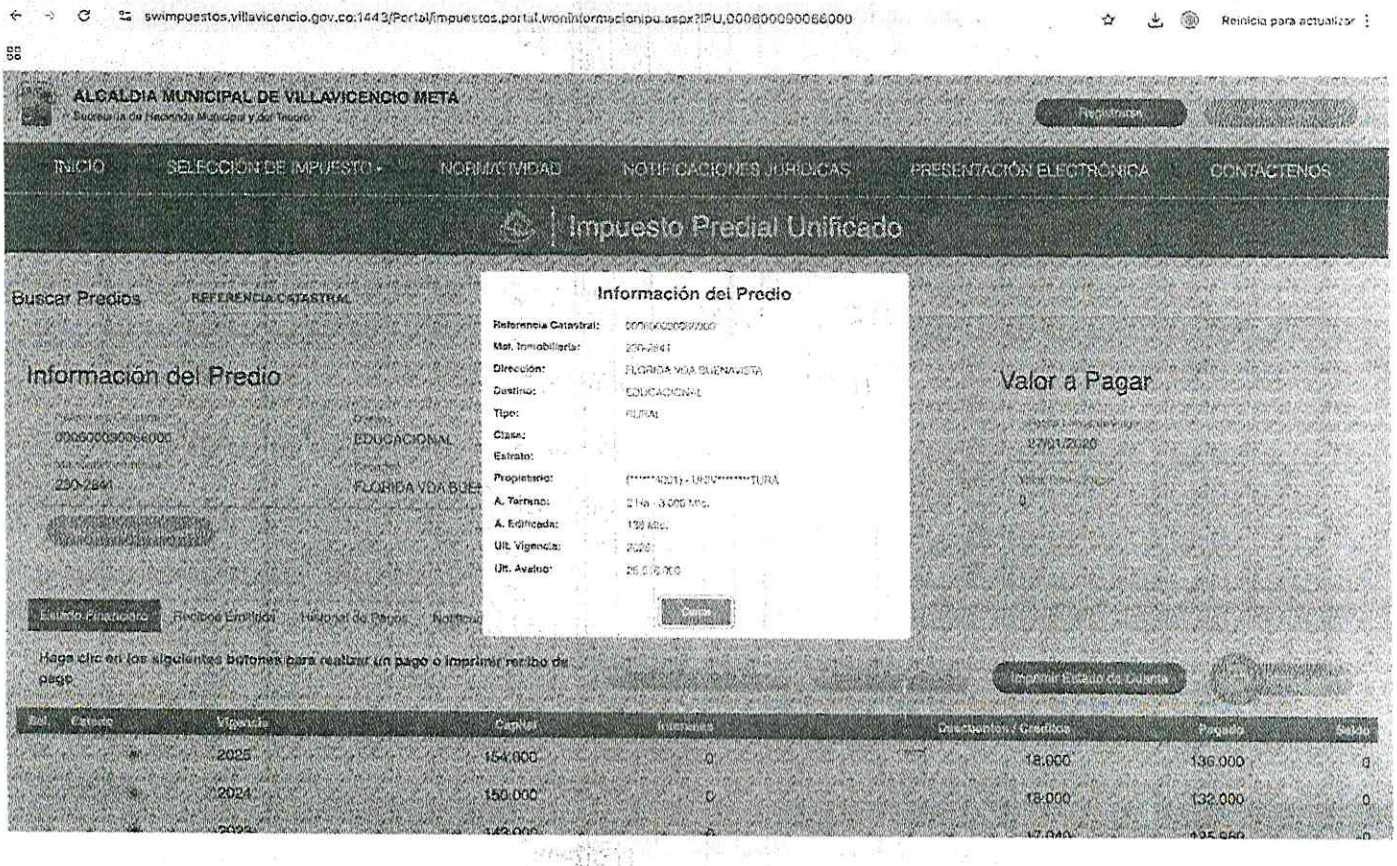
ISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Información del Predio

Referencia Catastral:	0006000900660000
Mat. Inmobiliaria:	230-2841
Dirección:	FLORIDA VDA BUENAVISTA
Destino:	EDUCACIONAL
Tipo:	RURAL
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(******4001) - UNIV********TURA
A. Terreno:	2 Ha - 3.000 Mtc.
A. Edificada:	138 Mtc.
Ult. Vigencia:	2025
Ult. Avaluo:	25.516.000

Cerrar



SECRETARÍA
DE GOBIERNO Y
POST CONFLICTO
ALCALDÍA DE VILLAVICENCIO

Villavicencio, 05 de enero de 2026

Señor
Guapi SAS
Dir. Calle 40 # 32-50 oficina 1203 edif. Comité de Ganaderos.
Barrio centro
Cel: 3202521448

Camilo Cuenca
05/01/2026

Asunto: Invitación a cotizar

Cordial saludo,

Por medio de la presente me permito realizar invitación a presentar cotización del arrendamiento de un inmueble dentro del proceso de contratación cuyo objeto **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL CORREGIMIENTO NO. 2 Y DE OTRAS DEPENDENCIAS QUE DETERMINE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO,** esto con el fin de determinar un inmueble con las características apropiadas para mencionado proceso que llevará a cabo la Secretaría de Gobierno y Postconflicto.

CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS DEL BIEN INMUEBLE.

- ✓ Ubicación del inmueble: Inmueble ubicado en la jurisdicción del Corregimiento No. 2 en el Municipio de Villavicencio.
- ✓ Área requerida: Inmueble mínimo de ochenta (80) mts2 construidos y que se encuentre visible al transeúnte.
- ✓ El inmueble deberá contar con mínimo dos (2) oficinas y/o habitaciones y un (1) baño, aptas para brindar una adecuada atención a los usuarios.
- ✓ El inmueble debe estar construido en óptimas condiciones, con suficientes espacios para oficinas.
- ✓ El inmueble deberá contar con los servicios públicos de: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y aseo.

ASPECTOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE.

- ✓ Infraestructura: El inmueble deberá cumplir con las condiciones de edificación, almacenamiento, medio ambiente, seguridad y de mantenimiento que garantice la adecuada atención al ciudadano interno y externo.

ASPECTOS ESTRUCTURALES.

- ✓ Los pisos, muros, puertas, ventanas y paredes deberán encontrarse en óptimo estado y con buena presentación en general, evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la salud de los funcionarios y usuarios y para la conservación de la documentación. Además, el bien inmueble deberá estar en buen estado de conservación, con ventilación natural y buena iluminación.
- ✓ Servicios públicos: La infraestructura y/o bien inmueble ofrecido deberá contar con los servicios públicos necesarios para su buen funcionamiento.

Para el valor ofrecido como canon de arrendamiento por favor tener en cuenta:

SECRETARÍA
DE GOBIERNO Y
POST CONFLICTO
ALCALDÍA DE VILLAVICENCIO

Descuento	Tipo	Porcentaje	Marco Normativo	A partir de:
Turismo	Departamental	2%	Ordenanza 1184 de 2022	$ 0
Pro- Hospitales	Departamental	1%	Ordenanza 1184 de 2022	10% menor Cuantía
Pro-Justicia Familiar	Municipal	2%	Acuerdo 600 de 2023	10 SMMV
UNILLANOS	Departamental	1%	Ordenanza 1184 de 2022	$ 0
Pro-Deporte	Municipal	1.5%	Acuerdo 546 de 2022	$ 0
Adulto Mayor	Municipal	2%	Acuerdo 515 de 2021	$ 0
Pro-Cultura	Municipal	2%	Acuerdo 515 de 2021	$ 0
Retención de Industria y Comercio	Municipal	6 ‰	Acuerdo 515 de 2021 (Tabla de Tarifas) Act: 6810	$ 0
Retención a Título de Renta por Arrendamientos	Nacional	3.5 %	Estatuto Tributario	$524.000
Retención a Título de IVA	Nacional	15% del IVA Facturado	Estatuto Tributario	$524.000

Valor de los bienes y servicios
El valor mensual de por concepto de canon de arrendamiento deberá ser indicado en pesos colombianos, especificando si es responsable del impuesto agregado IVA y cualquier costo fijo que se desprenda del arrendamiento.

Término del contrato:
El término para la ejecución del presente contrato será de once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Aspectos a tener en cuenta para la presentación de la cotización:

La propuesta, además de los datos básicos del cotizante deberá contener como mínimo:

k. Identificación del inmueble (dirección, matricula inmobiliaria y cedula catastral)
l. Descripción de la situación jurídica del inmueble (estudio de títulos de propiedad)
m. Descripción física del inmueble (descripción detallada, registro fotográfico del mismo)
n. Ubicación del inmueble
o. El valor de la propuesta económica discriminado el IVA si corresponde

La presente invitación a cotizar no constituye ningún tipo de vinculo contractual,

Cordialmente,

GERMAN EDUARDO AYALA AMAYA
Secretario de Gobierno y Postconflicto

Elaboró: Matilde Guatibonza Noguera/ Profesional Universitario

Villavicencio, Enero 05 de 2026

Señores
ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
Ciudad

D Hallo
Ene 8/26

Asunto: Cotización económica inmueble comercial

1. **IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Dirección: Santa Teresita
Matrícula Inmobiliaria No. 230-26794
Código Catastral No. 00-06-009-0084-000

2. **DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DEL INMUEBLE/ESTUDIOS DE TÍTULO DE PROPIEDAD.**

Mediante escritura pública de No. 858 del 09 de Septiembre de 1975 de la Notaría Primera de Cáqueza el propietario es la Junta Acción Comunal de la Vereda de Buenavista identificado con Nit 822.004.685-5.

3. **DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE:**

El inmueble en mención es un predio en buen estado de conservación con un área de 3 hectáreas y 35.000 m2: con una casa de un piso con un área construida de aproximada de 87 M2 aproximadamente, muros en ladrillo y pañete, cubierta en teja A/C, fachada en pañete y pintura, pisos en mineral, puerta principal metálica y puertas interiores en madera, 3 oficinas, 1 cocina y 1 baño; cuenta con los servicios de acueducto comunal, recolección de basuras y energía eléctrica.

4. **FORMA DE PAGO:**

EL MUNICIPIO pagará de la siguiente manera: Once (11) Mensualidades anticipadas por valor de: UN MILLON CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS ($1.159.606.oo) MONEDA CORRIENTE, Previa factura. (Régimen Mandante **NO RESPONSABLE DE IVA**).
Nota: Incluido servicios públicos y servicio de internet.

5. **REGISTRO FOTOGRAFICO:**









6. DATOS BÁSICOS DE LA PERSONA QUE SUSCRIBE EL CONTRATO:

Nombre Inmobiliaria: Guapi S.A.S.
NIT: 900.100.316-6
Dirección: Calle 40 No. 32–50 Ed. Comité de Ganaderos Of. 1203 Villavicencio
Correo electrónico: guapiarquitecturaeingenieria@gmail.com
Teléfono: 6086626585
Celular: 3118083006

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que en los dos últimos años no he sido objeto de multas o sanciones por el incumplimiento de mis obligaciones contractuales frente a entidades públicas o privadas.

GUAPI S.A.S
Nit. No. 900.100.316-6
R.L. CESAR CAMILO CUINTACO VENEGAS
CC. No. 1.121.834.636 de Villavicencio

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 241226420820587914 **Nro Matrícula: 230-26794**

Pagina 1 TURNO: 2025-230-1-144758

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:44:11 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: BUENAVISTA
FECHA APERTURA: 03-01-1984 RADICACIÓN: SN CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 22-12-1983
CODIGO CATASTRAL: **00060090084000**COD CATASTRAL ANT: 00-6-009-084
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 35.000 METROS CUADRADOS Y COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS POR EL SUR, PARTIENDO DEL PUNTO DONDE TERMINA LA CERCA DE TELECOM SOBRE LA CARRETERA NACIONAL FRENTE A LA CASETA COMUNAL, SIGUE LA CERCA DE ALAMBRE HASTA DONDE TERMIANA, DE ESTE PUNTO LINEA RECTA A DAR AL VERTICE SUR ORIENTAL DEL LOTE DEL EJERCITO; POR EL ORIENTE. SIGUE LA CERCA DEL LOTE DEL EJERCITO HASTA DONDE TERMINA. DE AHI LINEA RECTA A LA CARRETERA NACIONAL HASTA DAR A LA COLINDANCIA CON TIERRAS DE LOS IBAGON, CON FRENTE DE 70 METROS LINEALES APROXIMADAMENTE, DE AHI SIGUE CERCA DE ALAMBRE HASTA DAR A UN MOJON DE PIEDRA; POR EL NORTE, CON TIERRAS RESTANTES DEL VENDEDOR SEPARA MOJONES DE PIEDRA HASTA ENCONTRAR LA CERCA DEL COLEGIO COOPERATIVO DE BUENAVISTA; Y POR EL OCCIDENTE SIGUE CERCA DE ALAMBRE CON COLINDANCIADEL COLEGIO HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA NACIONAL- BOGOTA- VILLAVICENCIOY ENCIERRA. EXTENSION Y LINDEROS DEL REMANENTE SEGUN ESCRITURA N.3620. CON UN AREA DE 34.200 METROS CUADRADOS Y QUE LINDA: SUR, PARTIENDO DEL FRENTE DONDE TERMINA CERCA DE TELECOM SOBRE LA CARRETERA NACIONAL DE VILLAVICENCIO CONDUCE A BOGOTA, FRENTE A LA CASETA COMUNAL, SIGUE LA CERCA DE ALAMBRE HASTA DONDE TERMINA ESTA, DE ESTE PUNTO LINEA RECTA A DAR AL VERTICE SUR ORIENTAL DEL LOTE DEL EJERCITO; ORIENTE; SIGUE LA CERCA DEL LOTE DEL EJERCITO HASTA DONDE TERMINA DE AHI EN LINEA RECTA A LA CARRETERA NACIONAL QUE DE VILLAVICENCIO CONDUCE A BOGOTA HASTA DAR A LAS COLINDANCIAS DE LAS TIERRAS QUE SON O FUERON DE LOS IBAGON CON FRENTE DE 78.00 LINEALES APROXIMADAMENTE, DE ALLI SEGUE CERCA DE ALAMBRE HASTA DAR A UN MOJON DE PIEDRA EN LONGITUD DE 35 METROS LINEALES CON EL LOTE CEDIDO A LA RED LOCAL DE COMUNICACIONES; NORTE, TIERRES RESTANTES DEL VENDEDOR SEPARAN MOJONES DE PIEDRA HASTA ENCONTRAR LA CERCA DEL COLEGIO COOPERATIVO DE BUENAVISTA EN EXTENSION DE 17 METROS LINEALES CON LOTE CEDIDO A LA RED LOCAL DE COMUNICACIONES; OCCIDENTE, SIGUE CERCA DE ALAMBRE CON COLINDANCIA DEL COLEGIO COOPERATIVO DE BUENAVISTA HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA NACIONAL QUE DE VILLAVICENCIO CONDUCE A BOGOTA EN EXTENSION DE 39 METROS CON LOTE CEDIDO A LA RED LOCAL DE COMUNICACIONES Y ENCIERRA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

HUMBERTO VASQUEZ, HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MIGUEL ANTONIO CABRERA, MEDIANTE ESCRITURA EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MIGUEL ANTONIO CABRERA, MEDIANTE ESCRITURA 1.433 DEL 21 DE MAYO, DE 1.965, OTORGADA EN LA NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1.965, SEGUN FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.230-0008.085.-MIGUEL ANTONIO CABRERA, HABIA ADQUIRIDO ASI;A-PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DILIGENCIA DE REMATE DENTRO DEL JUICIO DE LICENCIA, SEGUIDO POR MARIA DEL CARMEN CARRANZA DE DORSONVILLE, PARA ENEJENAR BIENES DE HECTOR MANUEL DORSONVILLE, SEGUN SENTENCIA DEL 21 DE ENERO DE 1.964, PROFERIDA POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO, REGISTRADA EL 3 DE FEBRERO DE 1964, EN EL LIBRO PRIMERO PAR TOMO PRIMERO, PAGINA 250 NUMERO 247.-B-PARTE POR COMPRA A MARIA DEL CARMEN CARRANZA DE DORSONVILLE, MEDIANTE ESCRITURA 74 DEL 23 DE ENERO DE 1.964, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO, REGISTRADA EL 3 DE FEBRERO DE 1964, EN EL LIBRO PRIMERO PAR, TOMO PRIMERO PAGINA 368, NUMERO 254.-MARIA DEL CARMEN CARRANZA DE DORSONVILLE Y HECTOR MANUEL DORSONVILLE, HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MANUEL ANTONIO DONSORVILLE, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO, REGISTRADA EL 9 DE ABRIL DE 1.963, EN EL LIBRO PRIMERO IMPAR, TOMO PRIMERO, PAGINA 254, NUMERO 445.-

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412264208205877914 **Nro Matrícula: 230-26794**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:44:11 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION SANTA TERESITA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-09-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 858 DEL 09-09-1975 NOTARIA UNICA DE CAQUEZA VALOR ACTO: $10,000

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: VASQUEZ CASTRO HUMBERTO CC# 102184

A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA BUENAVISTA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-12-1983 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3.620 DEL 22-12-1983 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION PARCIAL 800.00 METROS CUADRADOS.

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA BUENAVISTA

A: RED LOCAL DE COMUNICACIONES DE LA XIV DELEGACION REGIONAL X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-12-1983 Radicación: 8306657

Doc: ESCRITURA 3.620 DEL 22-12-1983 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 REMANENTE

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA BUENAVISTA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-05-1990 Radicación: 4242

Doc: ESCRITURA 1222 DEL 09-05-1990 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $280,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 712 METROS 2

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA BUENAVISTA

A: BELTRAN DE PINEDA MARIA URSULINA **CC# 20570338** X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-10-1999 Radicación: 1999-14953

Doc: ESCRITURA 1917 DEL 10-05-1999 NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241226420820587791 4 **Nro Matrícula: 230-26794**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:44:11 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: MODO DE ADQUISICION: 111 RESOLUCION CONTRATO DE DONACION CONTENIDO EN ESCRITURA 3620 DEL 22-12-1983 DE LA NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO

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

A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA BUENAVISTA X

A: RED LOCAL DE COMUNICACIONES DE LA XIV DELEGACION REGIONAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-10-1999 Radicación: 1999-14954

Doc: ESCRITURA 3783 DEL 08-09-1999 NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS .- ACLARACION ESCRITURA 1917 DEL 10-05-1999 DE LA NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO EN SENTIDO TERMINAR CORRECTAMENTE EL CONTRATO QUE SE RESUELVE

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

A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA BUENAVISTA X

A: RED LOCAL DE COMUNICACIONES DE LA XIV DELEGACION REGIONAL

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-07-2003 Radicación: 2003-15353

Doc: ESCRITURA 2599 DEL 14-09-1989 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: $1,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0138 DONACION GRATUITA 2.500 METROS CUADRADOS

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA BUENAVISTA

A: DIOCESIS DE VILLAVICENCIO X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

EN BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 26795

4 -> 54803

7 -> 129102

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

***

***

***

***

***

***

***

***

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

Certificado generado con el Pin No: 241226420820587791 4 **Nro Matrícula: 230-26794**

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 03:44:11 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: 2025-230-1-144758 **FECHA: 17-12-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ADY MILENA GUTIERREZ TORRES

GISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública



Avalúo Comercial No. 847-2024.
Lote Santa Teresita.
Vereda Buenavista.
Municipio de Villavicencio,
Departamento del Meta.
Villavicencio, Agosto 28 de 2024.

Este informe cumple integralmente con la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos) establecida por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación - ICONTEC y por el Registro Nacional de Avaluadores – RNA (este último creado por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – Fedelonjas y por la Sociedad Colombiana de Avaluadores – SCdA y debidamente certificado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia, ONAC.

ARQUITECTO JUAN CARLOS REY G.
Avalúos comerciales Urbanos y Rurales.

Villavicencio, Meta. Agosto 28 de 2024.

Señores:
INMOBILIARIA GUAPI S.A.S.
ATN Daniel Castell.
Villavicencio.

Estimados Señores:

De acuerdo con su amable solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial y estimado de renta del inmueble ubicado en el predio Santa Teresita, Vereda Buenavista, de municipio de Villavicencio, Departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra empresa y ratificamos nuestros sinceros deseos de colaboración en futuras ocasiones.

Atentamente.

JUAN CARLOS REY G.
ARQUITECTO AVALUADOR.
ESPECIALISTA EN AVALUOS UD- FJDC.
RAA- AVAL 79490776

Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com

Juan Carlos Rey G.
Arquitecto Avaluador.
Avaluó Comercial.

Lote Santa Teresita.
Vereda Buenavista
Municipio de Villavicencio.
Departamento Del Meta.

Solicitado por:
GUAPI S.A.S.

Villavicencio, Meta, Agosto 28 de 2.024.

Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com

1. INFORMACION BASICA.

1.1. TIPO DE INMUEBLE: Bien inmueble rural, compuesto por lote y construcción.

1.2. TIPO DE AVALUO: Comercial.

1.3. DIRECCIÓN: Lote Santa Teresita.
Vereda Buenavista.

1.4. LOCALIZACIÓN: El inmueble objeto de avalúo se localiza en la zona Nor este del municipio de Villavicencio, específicamente, en la Vereda Buenavista.

1.4.1. UBICACIÓN: El inmueble se encuentra localizado sobre la vía que conduce a la vereda Buenavista.

1.4.2. BARRIO/ VEREDA: Buenavista.

1.4.3. MUNICIPIO: Villavicencio.

1.4.4. DEPARTAMENTO: Meta.

1.5. DESTINACION ACTUAL: Rural.

1.6. SOLICITANTE: GUAPI S.A.S.

1.7. PROPIETARIO: JUNTA ACCION COMUNAL BUENAVISTA

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Copia certificada de tradición y libertad de la matrícula, **230-26794** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

INMUEBLE	NO. MAT. INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Lote Santa Teresita	230-26794	00060090084000

Casa 1. Copia de Escritura 858 de 9 de septiembre de 1975 de Notaria Primera de Caqueza y copia de recibo de impuesto predial año 2024.

1.9. FECHA DE VISITA: Agosto 21 de 2.024.
FECHA DEL INFORME: Agosto 28 de 2.024.
FECHA DE APLICACIÓN: Agosto 28 de 2.024.

FECHA DE VENCIMIENTO: Agosto 28 de 2.026.

2. INFORMACION JURIDICA.

2.1. PROPIETARIO: se relaciona a continuación.

INMUEBLE	TITULO DE ADQUISICIÓN	PROPIETARIO
Lote Santa Teresita	Compraventa	Junta Accion Comunal Buenavista

2.2. TRADICION: Compraventa.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

INMUEBLE	NO. MAT. INMOBILIARIA	REGISTRO CATASTRAL
Lote Santa Teresita	230-26794	00060090084000

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.

3.1. GENERALIDADES.
El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Buenavista y cuenta con los siguientes linderos generales:

VEREDAS ADYACENTES:

NORTE: Caserío Servita.
SUR: Caserío El Carmen
ORIENTE: Vereda Contadero.
OCCIDENTE: Caseríos Del Departamento Del Meta.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El desarrollo que presenta el sector es el siguiente.

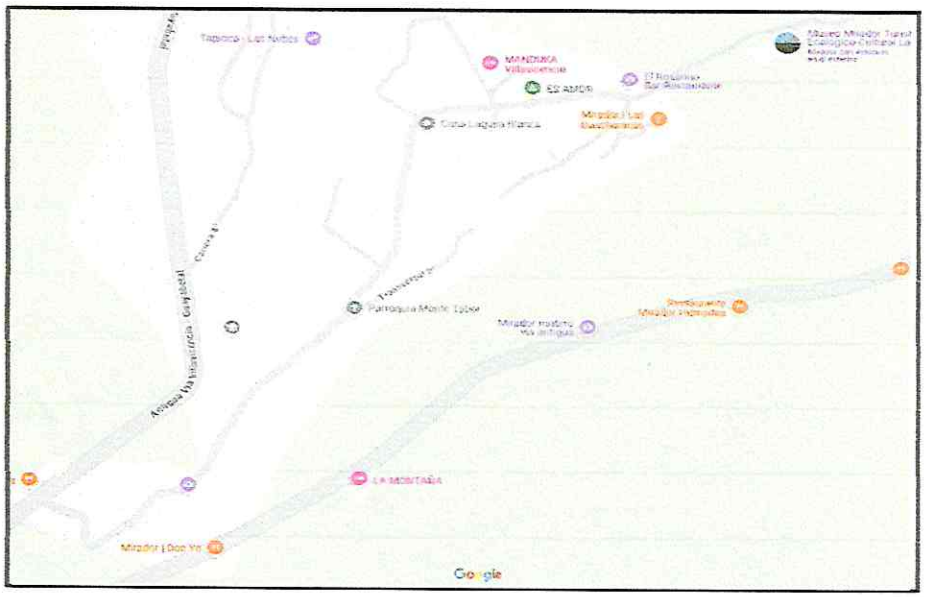
USO RESIDENCIAL: sector residencial y estas construcciones son de viviendas unifamiliares que se encuentran sobre lotes de medianas extensiones.

USO COMERCIAL: comercio de cobertura local ubicada sobre ejes viales veredales.

3.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Corresponden a viviendas unifamiliares tipo casa de uno y dos pisos, construidas sobre áreas de lotes rurales de medianas extensiones.

3.4. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.



DENTRO DEL SECTOR: No se evidencia edificaciones importantes dentro del sector

FUERA DEL SECTOR: fundación hogar Cruz fuente de Vida.

3.5. ESTRATIFICACION SOCIO ECONOMICA. Rural.

3.6. VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA.

Entre los ejes viales de importancia a nivel municipal destacamos: antigua vía a Bogota . Vías que en general se encuentran pavimentadas y en regular estado de conservación.

3.7. VIAS FRENTE A LA PROPIEDAD.

El predio objeto de avalúo, se encuentra localizado se encuentra en el costado oriente de la vía que conduce a la vereda Buenavista, eje vial rural en asfalto conformado por una calzada con un carril cada uno, el cual se encuentra en regular estado de conservación.

3.8. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

VIAS:
Las vías adyacentes al inmueble se encuentran en regular estado de conservación.

ANDENES.
No cuenta con andenes.

ALUMBRADO PÚBLICO.
Cuentan con iluminación de vapor de sodio, puestos sobre postes de concreto.

3.9. SERVICIOS PUBLICOS.
La vereda Buenavista, cuenta con los servicios de energía eléctrica, internet y televisión por cable.

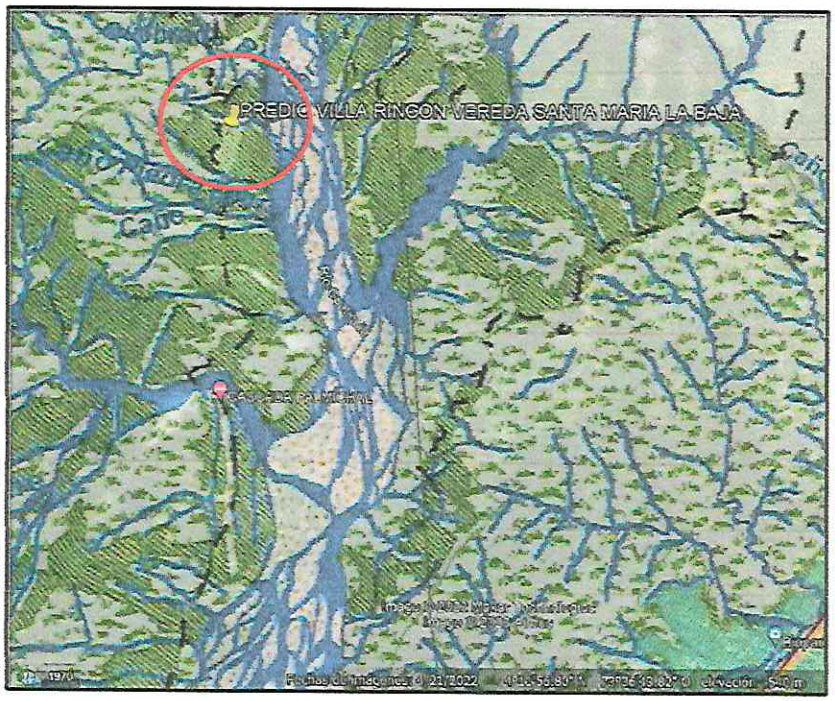
3.10. ZONAS VERDES Y PARQUES.
No se evidencian áreas de zonas verdes en este sector.

3.11. TRANSPORTE PÚBLICO.
El sector cuenta con servicio de transporte público de vehículo tipo campero veredal informal.

3.12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.
Baja. Se estima que la perspectiva de valorización es catalogada como Baja, en el futuro inmediato.

4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA.

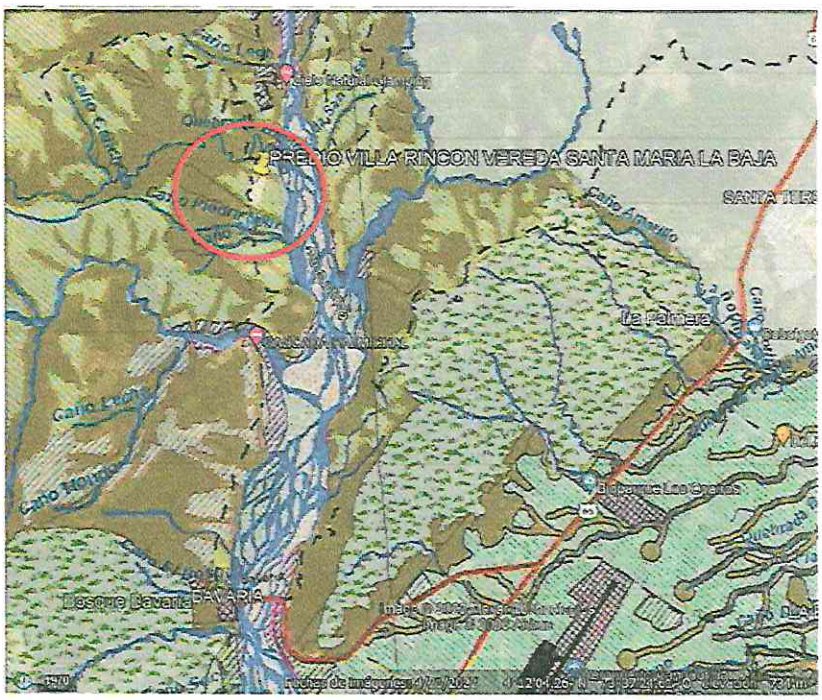
En el sector se encuentra bajo la siguiente norma urbanística:



CONVENCIONES ESPECIFICAS

Urbano	SubUrbano	Centros Poblados
Expansión	Rural	

ARQUITECTO JUAN CARLOS REY G.
Avalúos comerciales Urbanos y Rurales.





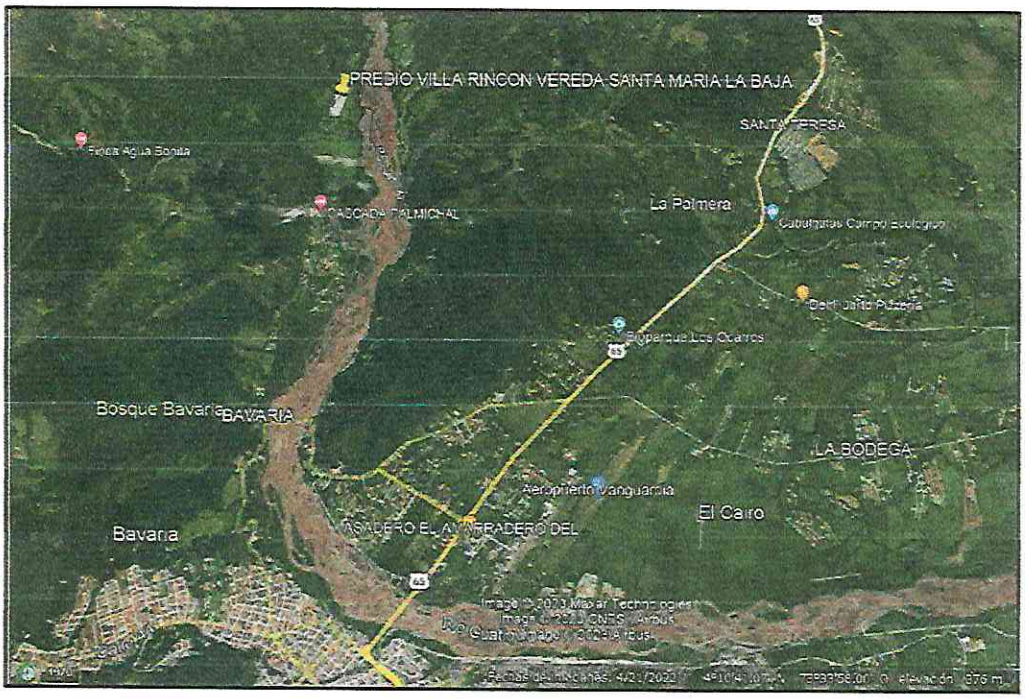
Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

5.1. IDENTIFICACION URBANÍSTICA.

Se trata de un lote medianero de mediana extensión, ubicado sobre vía veredal que conduce a la vereda Buenavista el inmueble se encuentra ubicado sobre un lote medianero, el predio se encuentra a 4.4 kms. del cruce que va de Villavicencio por la vía antigua Bogota a mano derecha se toma la vía que va a la vereda.

Topografía:	Ligeramente Plana.
Cabida Superficiaria:	34230.00 m2 aprox.
Forma:	Polígono regular.
Frente:	No se determina
Fondo:	No se determina
Relación Frente Fondo:	No determina.



5.2. LINDEROS GENERALES DEL TERRENO.

Fuente: Copia de Escritura No. 858 de 9 de septiembre de 1975 inscrita en la Notaria primera de Caqueza.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

6.1. GENERALIDADES.

En el momento de la visita se evidencia que dentro del lote de una gran extensión de terreno se encuentran con subdivisiones en varios lotes donde cuenta con varios y diversos tipos de construcciones de uno y dos pisos.

6.1.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

El bien inmueble donde se encuentra el local cuenta con una construcción de un piso, estas construcciones se encuentran en buenas condiciones estructurales y necesita reparaciones sencillas en algunos de sus espacios cuya destinación actual es residencial, que obedece al diseño del constructor, por el sistema de muros portantes y con refuerzos en vigas y columnas en concreto reforzado, la construcción principal cuenta con una vetustez de 10 años aproximadamente.

6.2 AREA DE CONSTRUCCION.

Área construida y privada:

Fuente	Inmueble	Área de terreno	Área construida	Observaciones
Información Escrituras De Propiedad	Santa Teresita	3 has, 4230 m2	No determina	No sum.
Según medición en sitio	Santa Teresita	3 has, 4230 m2	Casa 87 m2	El área de local es 87 m2 aproximadamente

Fuente: se adopta área para valoración del inmueble según medición realizada en sitio

6.3.1. NÚMERO DE PISOS: El bien inmueble tipo casa, el cual se desarrolla en un (1) pisos.

6.4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

CASA – CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

Sala comedor, cocina, hall de alcobas, baño de alcobas, tres espacios de alcobas sin muebles en madera, área de local comercial con baño

AREAS CONSTRUIDAS	
Área Casa	105.00 m2.
Área Local comercial	31.00 m2.

6.5. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.

CIMENTACION:	Cimentación ciclópea.
ESTRUCTURA:	columnas y vigas en concreto y muros portantes.
ESTRUCTURA CUBIERTA:	Estructura metálica y en madera.
CUBIERTA:	Teja de fibro cemento.
ACABADO DE FACHADA:	Ladrillo con pañete.
ACABADOS DE MUROS:	Bloque con pañete
MAMPOSTERIA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERIA:	En lámina galvanizada.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina galvanizada.
PUERTAS INTERIORES:	En lámina galvanizada y aluminio.
PISOS:	En cerámica tipo porcelanato.
ACABADOS ESPECIFICOS:	Mesón en concreto y cerámica
ACABADOS SANITARIOS:	Aparatos sanitarios de línea nacional.
ESTADO DE ACABADOS:	Acabados de calidad Nacional, en regular estado de conservación.

7. SERVICIOS PÚBLICOS.

Los inmuebles objeto de valoración cuenta con un (1) medidor de energía eléctrica, tiene unos servicios públicos estrato rural, según información suministrada por el propietario.

8. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a las características anteriores, se han tenido, en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

DEL SECTOR.

La localización general del inmueble objeto de estudio, en una zona rural al nor este del municipio de Villavicencio, en el corregimiento No. 2 – Buenavista, lote se encuentra sobre vía rural a la vereda Santa Teresita dentro de la malla vial del corregimiento.

El caserío de Buenavista, está compuesto por áreas netamente rurales, con ejes comercio y de servicios de carácter local, ubicados sobre ejes viales veredales.

El caserío de Buenavista, cuenta con una infraestructura urbanística básica que se encuentran en regular estado de conservación.

Las vías de acceso al sector se encuentran en regulares condiciones de accesibilidad, el desplazamiento desde el sector hacia cualquier punto del área urbana se considera como aceptable.

El caserío de Buenavista, cuenta con los servicios públicos básicos de energía eléctrica y como servicios complementarios internet y televisión por cable, los servicios de acueducto con acueducto veredal y de alcantarillado a través de pozo de agua realizado por el propietario de cada predio y de alcantarillado por la construcción de pozo séptico de cada predio.

Las perspectivas de valorización y de comercialización dentro del sector son consideradas como bajas y se debe al des englobe de predios de mayor extensión en parcelas de áreas inferiores permitidas por planeación.

DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto del presente avalúo tiene como tipología arquitectónica de casa urbana con destinación residencial con área de servicios, la construcción cuenta con altura de un piso.

La ubicación del predio es de un lote medianero de forma rectangular regular y colinda por ambos de sus costados con otros lotes que forman parte del lote en mayor extensión.

El predio cuenta con subdivisiones de lotes en menor extensión, estos lotes cuentan con construcciones de uno y dos pisos.

La construcción donde se encuentra el local se encuentra en regulares condiciones, necesita reparaciones sencillas en algunos de sus espacios

Cuenta con una buena distribución espacial, como también cuenta con una regular condición de iluminación y ventilación natural en la mayoría de sus espacios.

Las especificaciones técnicas de la construcción (materiales y acabados constructivos y las cualidades arquitectónicas del inmueble, que para el caso corresponden a una edificación catalogada en regulares condiciones acordes para un inmueble de una vetustez de 46 años aproximadamente.

El presente estudio toma como base las áreas relacionadas en el certificado de libertad y verificados en sitio. Así mismo aclaramos que este informe no constituye un levantamiento topográfico de las áreas del inmueble, ni un inventario detallado de las especificaciones constructivas, se trata simplemente de un cálculo aproximado y de un resumen de sus acabados.

CONSIDERACIONES ADICIONALES.

El avalúo practicado por **JUAN CARLOS REY G. -ARQUITECTO AVALUADOR.** Corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación para las partes.

De igual manera no se tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

9. METODOLOGIA.

9.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO.

Para determinar el valor del terreno, **EL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes comparables al objeto de Avalúo. Se realizó investigación de ofertas en áreas aledañas.

Para conocer el valor de las construcciones se acude al **METODO DE COSTO DE REPOSICION.** 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. Para ello se acude a la Revista Construdata No. 205 del periodo noviembre - febrero de 2023.

En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que refieren a inmuebles similares al que se avalúa. En análisis y comparación se tendrán en cuenta entre otros factores: ubicación, área, relación frente, fondo, tipo y estado de las construcciones, Normas Urbanísticas, etc.

9.2. MEMORIA DE CÁLCULO.

OFERTA		VEREDA	AREA M2	VALOR	VALOR OFERTADO	VALOR M2	LOG	DESCRIPCIÓN	TELEFONO DE CONTACTO	AREA CONST	VALOR M2	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES	RESIDUAL T	VALOR M2 T
1	[illegible]	caserio santa maria	400	$ 120.000.000	$ 108.000.000	$ 225.000		lote cuenta con los servicios de energia y acueducto vereda , cuenta con escritura protocolizada	3022454920	0,00	$ -	$ -	$ 108.000.000	$ 225.000
	[illegible]	caserio santa maria	175	$ 50.000.000	$ 44.500.000	$ 254.286		lote cuenta con los servicios de energia y acueducto vereda , cuenta con escritura protocolizada	3102774921		$ -	$ -	$ 44.500.000	$ 254.286
3	[illegible]	por la via a vereda la argentina	1.000	$ 700.000.000	$ 650.000.000	$ 650.000		Lote rectangular de 1100 metros. Impuestos y servicios al dia. VENTA DIRECTA cuenta con casa de area construida de 200 m2 con 1 año de construida	3134410868	$ 200,00	$ 2.200.000	$ 440.000.000	$ 210.000.000	$ 210.000

Promedio	$ 644.095
Desviación st	$ 16.549
Coeficiente variación	6,78%
Limite inferior	$ 627.546
Limite superior	$ 660.645
Valor Adoptado	$ 644.000

OBSERVACIONES: La media obtenida es $244.095.con una desviación estándar de $16.549. Con un coeficiente de variación de 6.78 %. En consecuencia, se adopta la suma de $244.000 por m^2 de valor de terreno.

VALOR DEL TERRENO

CUADRO DE VALOR DE AREA DE TERRENO				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR
AREA DE TERRENO	m2	87	$ 644.000,00	$ 56.028.000
VALOR TOTAL				$ 56.028.000,00

CONSTRUCCIÓN.

CUADRO DE VALOR CONSTRUCCIONES												
TIPO	Area	Und	Edad (Años)	Vida Util (Años)	Edad % de vida	Estado	Deprec (%)	Costo reposicion ($/m²)	VALOR TOTAL Reposicion	Depreciacion	TOTAL	VALOR M2 / DEPRECIADO
VIVIENDA UNIFAMILIAR	105	m²	10	100	40%	2,5	13,15%	$ 1.744.369	$ 183.158.745	$24.081.345	$ 159.077.400	$ 1.515.022,85
TOTALES	105,00	m²							$ 183.158.745	$ 24.081.345	$ 159.077.400	
Depreciación de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini establecidas en la Resolución No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi	VALOR M2										$ 1.515.023	
	VALOR M2 ADOPTADO										$ 1.515.000	
	Estado 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados											
	Estado 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados.											
	Estado 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas, por ejemplo en los pisos o pañetes											
	Estado 4: El inmueble necesita reparaciones importantes, especialmente en su estructura											
	Estado 5: El inmueble amenaza ruina, por lo tanto su depreciación es del 100%											

Para ello se acude a la Revista Construdata No. 205 del periodo noviembre - febrero de 2023.se reporta un valor directo de construcción de vivienda Unifamiliar de $1.515.000

10. INVESTIGACION ECONOMICA.

10.1 INVESTIGACION DIRECTA.

El avalúo se basa en la información recolectada directamente en las zonas aledañas a la del inmueble objeto del avalúo.

10.2 INVESTIGACION INDIRECTA.

Como apoyo al Método de Comparación o de Mercado, se consulta a corredores inmobiliarios de la región, revistas especializadas, páginas web y a la revisión de datos de visitas y avalúos anteriores de predios cercanos al inmueble avaluado y localizados en zonas homogéneas.

11. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

"Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo."

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

El avaluador declara que el presente avalúo se desarrolló bajo las siguientes normas de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A., así:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos" de noviembre 17 de 2009.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 "Bases para la determinación del valor de mercado". Noviembre 29 de 2010.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador". Septiembre 10 de 2009.

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

1. Las descripciones de los hechos presentes en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
3. El valuador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
4. Los honorarios del valuador no dependen en aspecto alguno del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y actividad.
7. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.

13. INDEPENDENCIA, IMPARCIALIDAD, CONFIDENCIALIDAD Y RESPONSABILIDAD.

El valuador declara que no tiene parentesco alguno de consanguinidad o afinidad con el solicitante del encargo valuatorio, ni con el propietario del inmueble, que no tiene interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impida desarrollar de manera autónoma, idónea y confiable el presente avalúo

El valuador confirma que el presente informe de valuación es confidencial para las partes, está dirigido a **GUAPI S.A.S.**, con el propósito de conocer su valor comercial. Además, el valuador no acepta responsabilidad algún ante tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

14. AVALUO COMERCIAL.

Lote y Construcción.
VILLA RINCON.
CORREGIMIENTO No. 3.
Vereda SANTA MARIA.
Municipio de Villavicencio.
Departamento Del Meta
Villavicencio, Marzo 03 de 2024.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR UNITARIO	TOTAL
Terreno	87	$ 644.000	$ 56.028.000
Area casa	87	$ 1.515.000	$ 159.075.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL			$ 215.103.000

SON: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO TRES MIL PESOS M/CTE.

JUAN CARLOS REY G.
ARQUITECTO AVALUADOR.
ESPECIALISTA EN AVALUOS UD- FJDC.
RAA- AVAL 79490776
RNA 1921 DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR.

15. ESTIMADO DE RENTA .

**Lote y Construcción.
SANTA TERESITA.
CORREGIMIENTO No. 2.
Vereda BUENAVISTA. Municipio
de Villavicencio. Departamento
Del Meta Villavicencio, Agosto
28 de 2024.**

De acuerdo a información suministrada por solicitante del avalúo se establece que el valor de renta de arriendo de local

ITEM	No. CONTRATO	FECHA	PERIODO	VALOR CONTRATO	VALOR CANON MENSUAL
1	1211	31 de agosto de 2018	4 meses	$ 3.400.000	$ 850.000
2	111	1 de febrero 2019	11 meses	$ 9.630.500	$ 875.500
9.293.845	288	4 mar de 2020	5 meses	$	$ 1.058.769
4	1140	18 de sept 2020	3meses+ 13 dias	$ 3.635.107	$ 1.058.769
5	726	28 de enero 2021	8 meses + 7dias	$ 8.857.544	$ 1.075.815
6	1520	16 de marzo 2023	9 meses	$ 9.216.152	$ 973.590

PERIODO	AGOSTO /2024	ARRIENDO ENERO /2023		$ 1.064.000
INCREMENTO SEGÚN IPC		IPC - ENERO 2023	9.28	1,151333216
		IPC - FEBRERO 2023	9.28	
POSIBLE VALOR SEGÚN INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 202				$ 1.064.000

SON: UN MILLON SESENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.

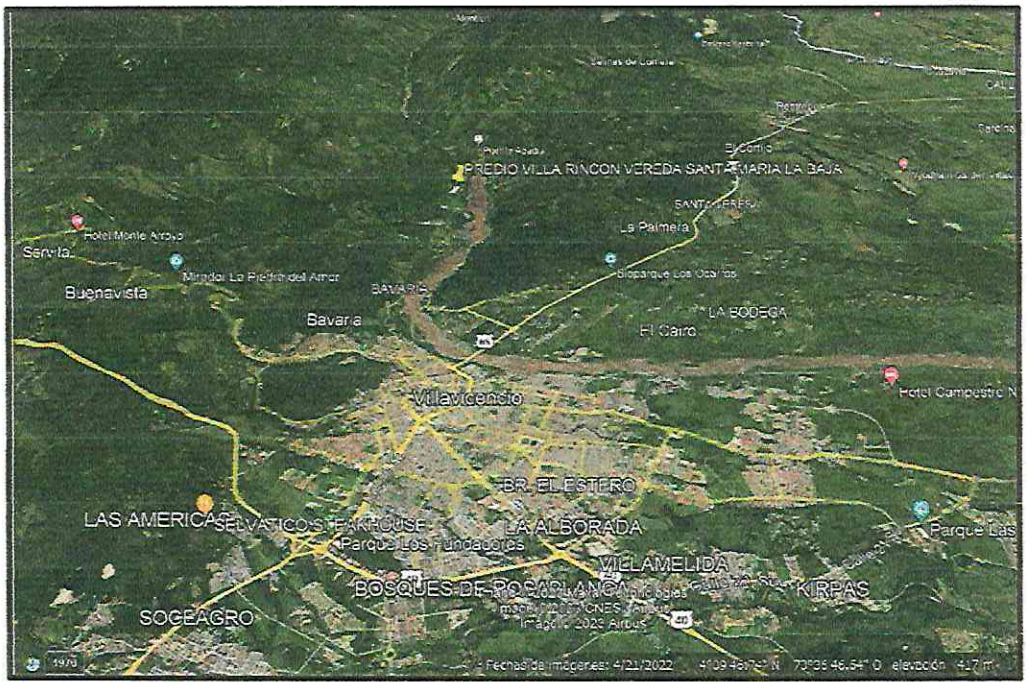
JUAN CARLOS REY G.

**ARQUITECTO AVALUADOR.
ESPECIALISTA EN AVALUOS UD- FJDC.
RAA- AVAL 79490776
RNA 1921 DE REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR.**

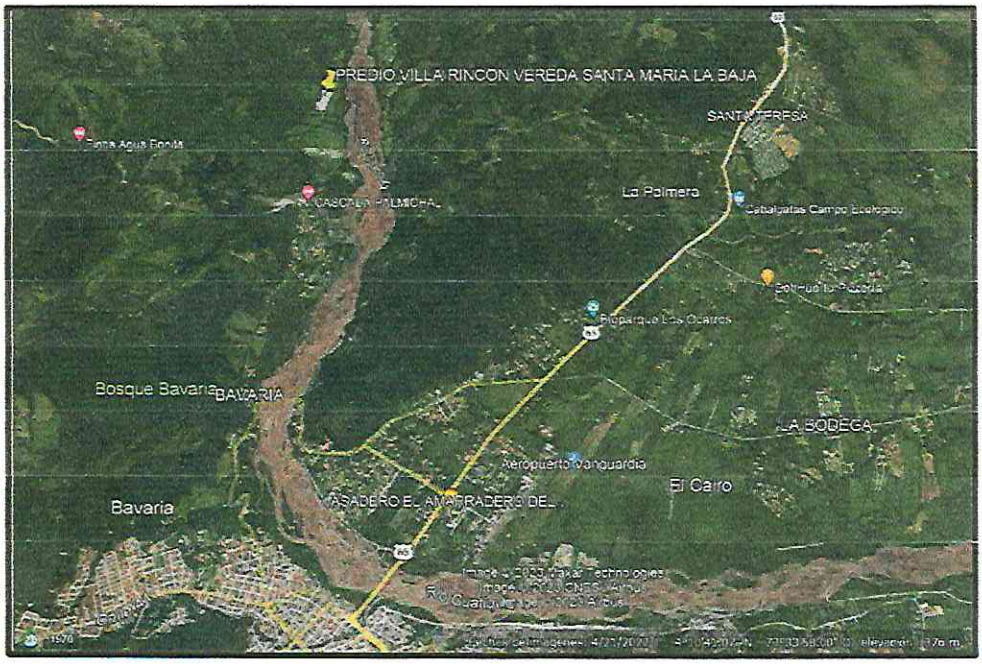
ANEXOS.

ARQUITECTO JUAN CARLOS REY G.
Avalúos comerciales Urbanos y Rurales.

LOCALIZACION GENERAL.



LOCALIZACION A NIVEL SECTOR.



Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com

ARQUITECTO JUAN CARLOS REY G.
Avalúos comerciales Urbanos y Rurales.

REGISTRO FOTOGRAFICO.





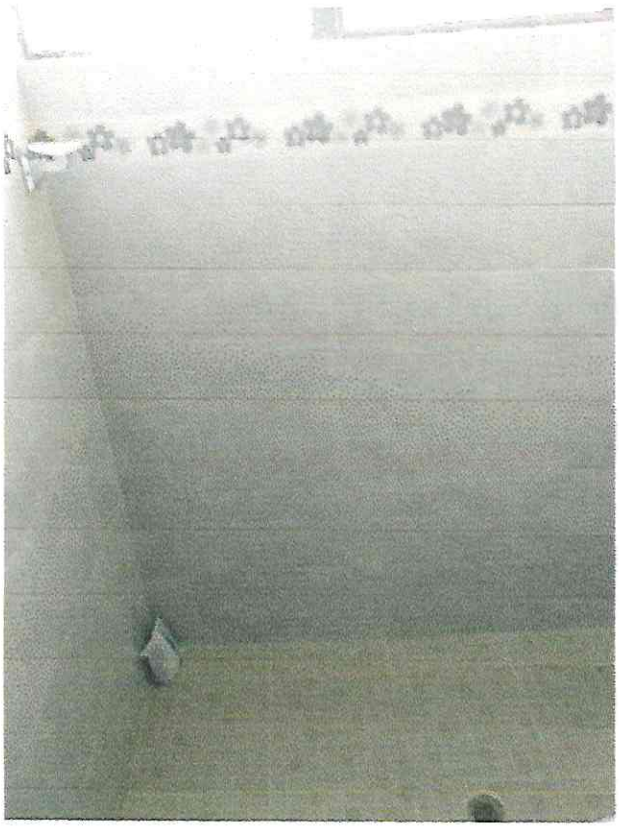




Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com







Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com

CERTIFICACIONES.

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT. 900796614-2

Entidad Reconocida de Autoregulacion mediante la Resolucion 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CARLOS REY GONZALEZ identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79490776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79490776

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS REY GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
27 Ene 2017	Regimen de Transicion	04 Oct 2017	Regimen Academico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, canales, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pastos, 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	Régimen
24 Oct 2017	Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Oct 2017	Regimen Academico

Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
24 Dic 2017	**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, estudios e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, maquinaria de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo. Microcomputadoras, 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, motocarros, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
24 Dic 2017	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores RNA, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-8109, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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 ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad VILLAVICENCIO, META
Dirección: CRA 36 21 24 SUR CRA 36 M2
Teléfono: 3204491415
Correo Electrónico: juankreygo45@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formacion:
Arquitecto
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sancion disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS REY GONZALEZ, identificado(a) con la Cedula de ciudadania No. 79490776.

El(la) señor(a) JUAN CARLOS REY GONZALEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autoregulacion con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente codigo 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ad6a0a44

El presente certificado se emite 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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

Carrera 36 No. 21- 24 Sur, Villavicencio, Meta Celular: 320 449 14 15/ 312 516 34 34
Email: juankreygo45@gmail.com