



AVALUO COMERCIAL

VIVIENDA UNIFAMILIAR

EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO

MARTINEZ ROJAS/ arquitectos ingenieros

GIRARDOT, MAYO DE 2022



TABLA CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DETERMINACIÓN FÍSICA
3. SERVICIOS PUBLICOS
4. DESCRIPCIÓN INMUEBLE
5. DETALLES CONSTRUCCIÓN
6. UTILIZACIÓN ECONOMICA
7. SITUACIÓN ECONOMICA
8. NORMATIVIDAD URBANISTICA
9. METODOLOGÍA
10. CUADRO VALORES



AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE	Edisson Eduardo Tovar Sarmiento
INMUEBLE	Vivienda Unifamiliar
PROPIETARIOS	Edisson Eduardo Tovar Sarmiento
LOCALIZACIÓN	Condominio Remansos del Peñon
DIRECCIÓN	Casa 20 Manzana H
MUNICIPIO	Girardot - Cundinamarca
PERITOS AVALUADORES	Arq. Jorge Enrique Martínez Rojas Ing. Fabio Enrique Espejo Mejía



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Municipio | Girardot - Cundinamarca |
| 2. Localización | Condominio Remansos del Peñon |
| 3. Dirección | Casa 20 Manzana H |
| 4. Propietario | Edisson Eduardo Tovar Sarmiento |
| 5. Escritura | No.439/ 13 de Noviembre 2018/ Notaría Única del Circulo de Flandes |
| 6. Matricula Inmobiliaria | 307-102152 |
| 7. Registro Catastral | No. 00-00-0006-0189-000 (mayor extensión) |
| 8. Vecindario | Residencial |
| 9. Transporte | Vehículos públicos y privados |
| 10. Vías Acceso | Vía Condominio el Peñon |
| 11. Clase Inmueble | Vivienda Unifamiliar |
| 12. Fecha de Visita | Mayo de 2022 |

2. DETERMINACIÓN FÍSICA

1. Linderos

Norte	En extensión de 07.00 metros con vía interna del Condominio
Sur	En extensión de 07.00 metros con Casa 1 Manzana H
Oriente	En extensión de 16.30 metros con vía interna del Condominio
Occidente	En extensión de 16.30 metros con la Casa 19 Manzana H

TOPOGRAFIA

Relieve	Plano
Forma Geométrica	Rectangular
Calzada	5.00 metros
Andenes	1.00 metros
Sardineles	0.15 metros (promedio)
Frente	7.00 metros
Fondo	16.30 metros

CUADROS AREAS

Área Lote	114.10 M2
Área Construcción	212.16 M2
Coefficiente copropiedad	0.545 %



3. SERVICIOS PÚBLICOS

Acueducto	ACUAGYR S.A. E.S.P.
Alcantarillado	ACUAGYR S.A. E.S.P.
Energía Eléctrica	Enel Codensa S.A.
Red Telefónica	No hay
Equipos Especiales	Aire acondicionado, ventiladores de techo equipo piscina

4. DESCRIPCIÓN INMUEBLE

El inmueble es una vivienda unifamiliar construida en tres (3) pisos, ubicada en la zona norte del perímetro urbano del Municipio de Girardot – Cundinamarca.

Entorno residencial, con facilidad de acceso y de utilización inmediata de servicios públicos.

El inmueble está distribuido así:

Primer piso: zona de parqueo, acceso, sala comedor, cocina, zona d ropas, una alcoba un baño y escalera.

Segundo Piso: zona de escalera, hall de alcobas, tres (3) alcobas todas con baño y balcones.

Tercer piso: zona de escalera, zona dura y piscina.



5. DETALLES CONSTRUCCIÓN

Cimientos	Zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado
Mampostería	Ladrillo tolete y bloque hueco
Estructuras	Zapatas, vigas aéreas y entrepisos en concreto reforzado
Pisos	Baldosas en cerámica, enchape en porcelana.
Cielorazos	Vinilo sobre pañete.
Cubiertas	Tejas de barro sobre losa aligerada
Carpinterías	Madera y perfilera en aluminio
Pinturas	Vinilo.
Acabados	Baldosas en ceramica, enchape porcelana y vinilo
Fachadas	Vinilo.
Tipo	Vivienda Unifamiliar
Vetustez	Cuatro (4) años aproximadamente.
Acabados	Buenos
Número Pisos	Tres (3) pisos
Estado Conservación	Buenos
Normas Urbanas	Oficina Asesora de Planeación Municipal

6. UTILIZACIÓN ECONÓMICA

Estrato	Cinco
Avalúo Catastral	No hay
Rentabilidad	Buena
Comercialización	Buena
Valorización	Optima

7. SITUACIÓN ECONOMICA

El mercado de oferta para este tipo de inmuebles en el sector es media, la demanda presenta un índice medio de transacciones de acuerdo con datos estadísticos de entidades reconocidas, los factores económicos actuales inciden en los precios de la finca raíz, permitiendo una tendencia para este tipo de inmueble de buenos precios en general y una valorización inmobiliaria buena.

8. METODOLOGÍA

Residual Tierra	(Transacciones en zona / uso del suelo)
Índice Comercial	(Avalúo catastral /estrato/vetustez/ofertas/demandas)
Factor Valorizante	(Ubicación/zonificación/proyección urbana)
Entorno Urbanístico	(Infraestructura/servicios públicos y comunales/vías)
Comparación Mercadeo	(Valores inmobiliarios/tipo construcción)



Método de costo (artículo 39 Res G20 de 2D08 IGAC): Dicho método busca encontrar el costo de reposición del inmueble desde la perspectiva de un constructor y depreciarlo según antigüedad y estado de conservación utilizando el criterio y método de depreciación combinada de Fitto y Corvini, teniendo en cuenta todos los defectos y bondades de la construcción. Se aplica la metodología aprobada por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI en su resolución 620 del 2008. Además se hará un análisis comparado con inmuebles similares buscando alinear los resultados de la metodología aplicada con la dinámica económica del mercado inmobiliario en la ciudad de Girardot - Cundianamarca, además aplicando las correcciones necesarias que contemplen los usos potenciales.

Método residual (artículo 49 Res G2D de 2008 IGAC): Busca llegar al valor comercial del terreno a partir del precio total de inmueble, deduciendo el costo de la construcción. Igualmente deduce el valor del terreno a partir del potencial de desarrollo que se puede tener de acuerdo a las normas y usos permitidos. De esta forma el valor de terreno tiene relación directa con las posibilidades de obtener beneficios económicos de la construcción que pueda llevarse a cabo en él.

Método de comparación de mercado (artículo \- Res G20 de 2008 IGAC): Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Método de renta (artículo 2o. Res B20 de 2008 IGAC): Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

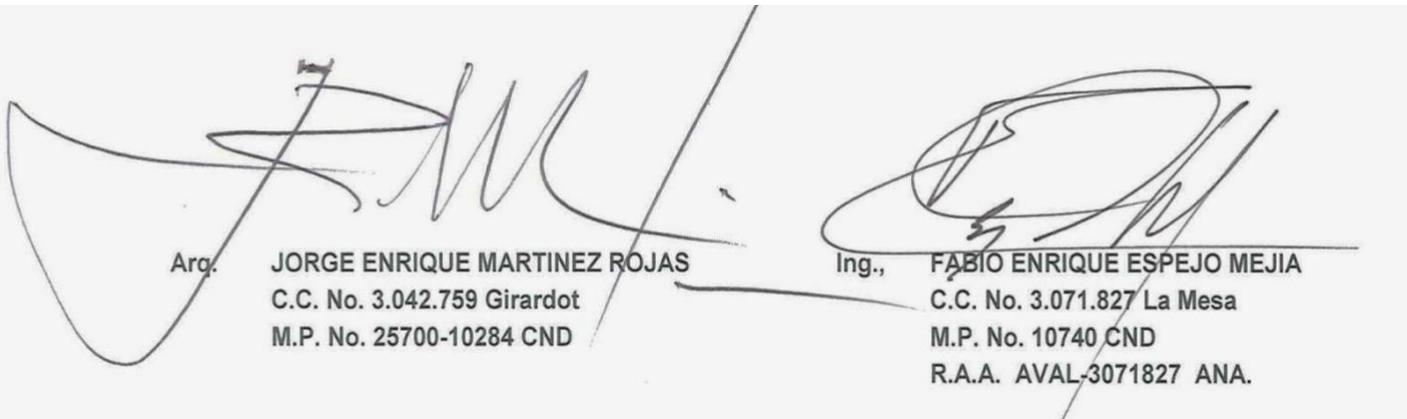
9. NORMATIVIDAD URBANISTICA

Actualmente la normatización se rige por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

10. CUADRO VALORES

Descripción	Cant/ Und	V/Unit	V/Parcial
Vr. Área Lote	144.10 M2	\$ 750.000	\$ 108.075.000
Vr. Área Construcción	212.16 M2	\$ 1.800.000	\$ 381.888.000
Vr. Coeficiente Copropiedad	0.545 %		\$ 45.000.000
Valor Total			\$ 534.963.000

Son quinientos treinta y cuatro millones novecientos sesenta y tres mil pesos moneda corriente



Arg. **JORGE ENRIQUE MARTINEZ ROJAS**
C.C. No. 3.042.759 Girardot
M.P. No. 25700-10284 CND

Ing., **FABIO ENRIQUE ESPEJO MEJIA**
C.C. No. 3.071.827 La Mesa
M.P. No. 10740 CND
R.A.A. AVAL-3071827 ANA.



VIA INTERNA



VIA INTERNA REMATE



FACHADA ANTERIOR



FACHADA LATERAL



PISCINA / EDIFICIO COMUNAL



PISCINA / KIOSCO COMUNAL



ZONA JUEGOS NIÑOS



ZONA RECRQACIONAL/PARQUEADORA VISITANTES



ACCESO/ SALA /COMEDOR /ZONA DE ESCALERA



ZONA ESCALERA / COCINA



HALL ALCOBAS/ ESTUDIO



ZONA ESCALERA/ESTUDIO



ALCOBA



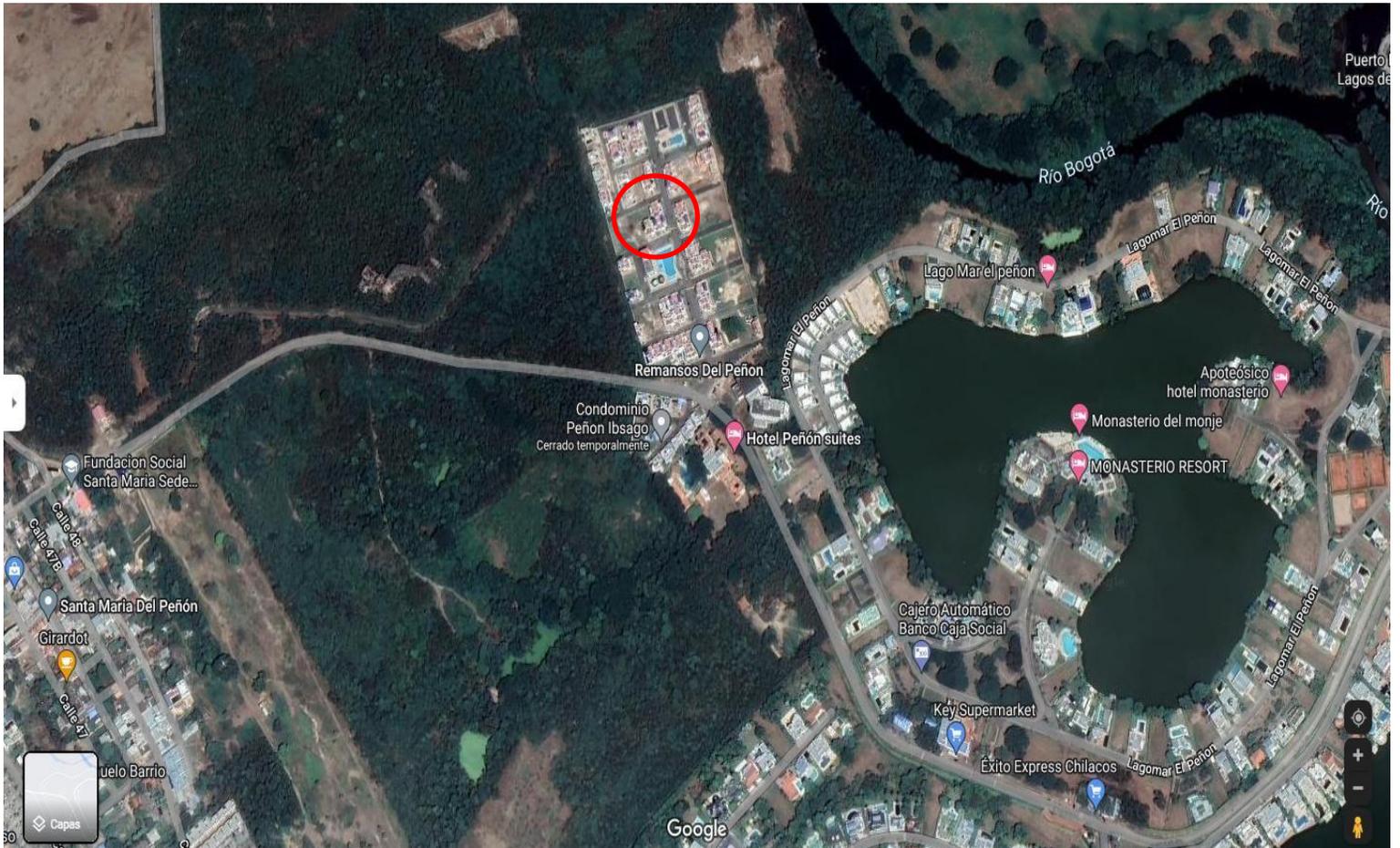
TERRAZA / PISCINA INTERIOR



PORTERIA CONDOMINIO



VIA INTERNA/ACCESO
CONDOMINIO



MARTINEZ ROJAS
arquitectos ingenieros





E442076

CERTIFICA

Que el Arquitecto JORGE ENRIQUE MARTINEZ ROJAS con cédula de ciudadanía No. 3042759 de Girardot, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 00000-10284, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 22 del 20 de Enero de 1971 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra VIGENTE.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 13 días del mes de Diciembre de 2021.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación PeL1iWF



SC 5502-1



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia
PBX 3502700 Ext. 1101-1124

info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co



JORGE ENRIQUE MARTINEZ ROJAS
CONDOMINIO BELLO HORIZONTE CASA 29 ETAPA 2B CELULAR 313-2056357
TELEFONO 8332728 GIRARDOT

PERFIL PROFESIONAL

Amplia experiencia en las áreas de diseño arquitectónico, construcción de obras civiles, consultoría en desarrollo urbano (peritazgos, avalúos, conceptos técnicos, propiedades horizontales, etc.) y asesoría técnica en las mismas áreas.

EXPERIENCIA LABORAL

Entidad	Arquitecto independiente
Fechas	2015
Cargo	No hay
Responsabilidades	Interventorías, Consultorías, Avalúos, Peritazgos, Conceptos Técnicos, Propiedades Horizontales y Diseño Arquitectónico
Entidad	Secretaria Obras Publicas Girardot
Fechas	2000/2001
Cargo	Contratista
Responsabilidades	Contratista de obras civiles, reparación y mejoramiento de escuelas municipales
Empresa	Bavaria S.A. / Girardot
Fechas	1999/2000/2001
Cargo	Perito evaluador
Funciones	Presentar por escrito avalúos de viviendas, solicitados por los empleados a través de la empresa, con la finalidad de adquirir inmuebles.
Entidad	Concejo Municipal de Girardot



Fecha	1998
Cargo	Miembro principal Junta Municipal Planeación.
Responsabilidades	Proponer al gobierno Municipal las políticas y criterios que sirvan de base para la elaboración de los planes y programas de desarrollo económico, social y técnico.
Entidad	Alcaldía de Girardot
Fechas	1997/1996
Cargo	Director Planeación Municipal
Responsabilidades	Recolectar, analizar, procesar y proyectar las estadísticas sociales, culturales y económicas en coordinación con el DANE y la oficina de Planeación del Departamento de Cundinamarca. Aprobación técnica de documentos arquitectónicos, estructurales, urbanísticos y similares en el área urbana y rural.
Corporaciones	<ul style="list-style-type: none">- Inmobiliaria Sumapaz Ltda. / Girardot- Davivienda / Girardot- Banco Popular / Girardot- Banco Ganadero / Girardot- Banco Central Hipotecario / Espinal- Instituto Geográfico Agustín Codazzi / Girardot- Seguros Tequendama S.A. / Girardot
Fechas	1996/1995/1994/1993/1989
Cargo	Perito Avaluador
Funciones	Efectuar inspecciones oculares y presentar avalúos de viviendas, edificios y otros solicitados por los clientes a través de las empresas, con la finalidad de adquirir o hipotecar inmuebles y tramitar prestamos en efectivo. Formatos determinados por las mismas empresas.
Entidad	Secretaría de Salud Cundinamarca
Fechas	1991 / 1992
Cargo	Jefe de Saneamiento Ambiental / Girardot
Responsabilidades	Control y seguimiento en las áreas de la sanidad y del medio ambiente en la Provincia del Alto magdalena.



Entidad Secretaría Obras Publicas Cundinamarca
Fecha 1989
Cargo Contratista
Responsabilidades Contratación y construcción de obras civiles en el Departamento de Cundinamarca

Entidad Arquitecto Independiente
Fecha Girardot – Cundinamarca 2000 / 2022.
Cargo No hay
Responsabilidades Avalúos, peritazgos, conceptos técnicos, asesorías, interventorias, propiedades horizontales y diseños arquitectónicos.

OTROS LOGROS Subdirector Departamento Valorización Municipal Girardot – Cundinamarca / 1971

Secretario de Obras Públicas Municipales Girardot – Cundinamarca / 1971

Director Departamento Valorización, Planeación y obras Publicas Municipales Girardot – Cundinamarca / 1972

Director Municipal Censo Girardot – Cundinamarca / 1973

Jefe Planeación Municipal Melgar – Tolima / 1975

Alcalde Especial
Municipio Melgar - Tolima / 1978

Jefe oficina Instituto Crédito Territorial Girardot – Cundinamarca / 1978

Director Oficina Instituto Crédito Territorial Girardot – Cundinamarca / 1980 / 1981/ 1982

Miembro Principal Junta Municipal Hacienda Girardot – Cundinamarca / 1984



Tesorero Municipal
Girardot – Cundinamarca / 1985

Miembro Fundador Sociedad Colombiana Arquitectos Capítulo Alto Magdalena Girardot
1987

Vicepresidente sociedad Colombiana Arquitectos Capítulo Alto Magdalena Girardot
1989

Director Planeación Municipal Girardot – Cundinamarca / 1996

Miembro Principal Junta Planeación Municipal Girardot – Cundinamarca / 1996

Miembro Principal Junta Planeación Municipal Girardot – Cundinamarca /1997/1998/1999/ 2000.

FORMACION ACADEMICA

Arquitecto / Universidad de América / Bogotá D.C / 1970

Miembro Fundador Sociedad Colombiana de Arquitectos Capítulo Alto Magdalena / Gdot.

FORMACION COMPLEMENTARIA

Seminario - Taller / Nuevo Sistema de Rendición y Revisión de Cuentas Contraloría General Cundinamarca /
Regional Alto Magdalena / Girardot 1999.

Foro Regional y Valorización / Alcaldía Especial Girardot y Departamento Administrativo Valorización Municipal /
1998

Seminario Proceso y Metodología de Avalúo Rural e Incidencias Nuevas Formas Sobre Avalúos/ Lonja
Propiedad Raíz del Tolima y Federación Nacional de Lonjas / Ibagué 1996.



Programa de Informática para Profesionales de la Construcción y el Diseño / Universidad Piloto de Colombia / Seccional Alto Magdalena Girardot / 1989.

Cursos sobre Sistema para Preacabados en Construcción
Sociedad Colombiana de Arquitectos Capitulo Girardot e ICO Pinturas S.A. Girardot /1988

Primer Ciclo de Actualización sobre Materiales de Construcción Sociedad Colombina de Arquitectos Capitulo Girardot / 1987.

Arq. JORGE ENRIQUE MARTINEZ ROJAS
M.P. No. 00000-10284 CND
C.C. No. 3.042. 759 Girardot

Girardot, Mayo 16 de 2022.



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES N° RUR-0885



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

FABIO ESPEJO MEJIA
C.C. 3071827

R.N.A 307-1827

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/05/2018
Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 3

Página 1 de



ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **3.071.827**
ESPEJO MEJIA

APPELLIDOS
FABIO ENRIQUE

NOMBRES


FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-ENE-1946**

LA MESA
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.80 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

30-MAY-1967 LA MESA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sanchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-2100100-00156312-M-0003071827-20000514 0011484233A 1 4450008217



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

Certificado generado con el Pin No: 220214339154704752

Nro Matrícula: 307-102281

Página 1 TURNO: 2022-307-1-7884

Impreso el 14 de Febrero de 2022 a las 08:22:09 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 807 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: GIRARDOT VEREDA: GIRARDOT

FECHA APERTURA: 28-08-2018 RADIOACION: 2018-807-8-2626 OON: ESCRITURA DE: 07-12-2017

ODIGO CATASTRAL: OOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE OASA 20 DE LA MANZANA H con area de 114.10 M2 AREA OONSTRUIDA 212.28 M2 coeficiente de propiedad 0.546% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 819, 2017/12/07, NOTARIA UNIOA FLANDES. Artículo 8 Parágrafo 1°. de la Ley 1679 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA OONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-.-ESCRITURA 0692 DEL 18/2/1997 NOTARIA 42 DE SANTA FE DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 22/4/1997 POR ACTUALIZACION DE LINDEROS A: INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO- INSEPAR S.A.- EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-81008 --

02.-ESCRITURA 0692 DEL 18/2/1997 NOTARIA 42 DE SANTA FE DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 22/4/1997 POR LOTE CON EXTENSION DE 86.472.60 M2., VER MATRÍCULA 807-0060884 A: INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO- INSEPAR S.A.- EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-81008 --

03.-ESCRITURA 1774 DEL 18/4/1997 NOTARIA 42 DE SANTA FE DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 22/4/1997 POR POR LA OUAL SE AOLARA LA ESCRITURA #0692 DE 18 DE FEBRERO DE 1.997, EN EL SENTIDO DE INDIQAR QUE EL LOTE #2, TENDRA COMO USO PRINCIPAL FINES RECREATIVOS A: INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO- INSEPAR S.A.- EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-81008 -

04.-ESCRITURA 7898 DEL 30/12/1997 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 9/1/1998 POR OONSTITUOION FIDEICOMISO DE: "INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO - INSEPAR S. A. - EN LIQUIDACION" , A: "FIDUCIARIA BOGOTA S. A." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-81008

05.-ESCRITURA 7898 DEL 30/12/1997 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 9/1/1998 POR OONSTITUOION FIDEICOMISO DE: "INVERSIONES Y SERVICIOS EL PARAISO - INSEPAR S. A. - EN LIQUIDACION" , A: "FIDUCIARIA BOGOTA S. A." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-80384 --

06.-.-ESCRITURA 1767 DEL 28/8/2006 NOTARIA 61 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16/11/2006 POR OOMPRAVENTA DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. , A: REMANSOS DEL PEION LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-81008 --

07.-ESCRITURA 8177 DEL 1/11/2006 NOTARIA 61 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16/11/2006 POR AOLARACION A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. , A: REMANSOS DEL PEION LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-81008 --

08.-ESCRITURA 1767 DEL 28/8/2006 NOTARIA 61 DE BOGOTA REGISTRADA EL 16/11/2006 POR OOMPRAVENTA DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. , A: REMANSOS DEL PEION LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 807-80384



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

Certificado generado con el Pin No: 220214339154704752

Nro Matrícula: 307-102281

Página 2 TURNO: 2022-307-1-7684

Impreso el 14 de Febrero de 2022 a las 08:22:09 AM

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

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

09. -ESORITURA 96 DEL 16/4/2014 NOTARIA UNIOA DE FLANDES REGISTRADA EL 28/4/2014 POR OOMPRAVENTA DE: REMANSOS DEL PE(ON
LTDA , A: INVERSIONES Y OOSNTRUOOIONES EL TESORO LIMITADA "EL TESORO LTDA" , REGISTRADA EN LA MATRI(OUOLA 807-81006 --

10. -ESORITURA 96 DEL 16/4/2014 NOTARIA UNIOA DE FLANDES REGISTRADA EL 28/4/2014 POR OOMPRAVENTA DE: REMANSOS DEL PE(ON
LTDA , A: INVERSIONES Y OOSNTRUOOIONES EL TESORO LIMITADA "EL TESORO LTDA" , REGISTRADA EN LA MATRI(OUOLA 807-80884 .

11. -ESORITURA 619 DEL 7/12/2017 NOTARIA UNIOA 1 DE FLANDES REGISTRADA EL 16/3/2018 POR ENGOLOBE A: INVERSIONES Y
OONSTRUOOIONES EL TESORO LIMITADA " EL TESORO LTDA" , REGISTRADA EN LA MATRI(OUOLA 807-102161 .--

12. -ESORITURA 619 DEL 7/12/2017 NOTARIA UNIOA 1 DE FLANDES REGISTRADA EL 16/3/2018 POR DIVISION MATERIAL A: INVERSIONES Y
OONSTRUOOIONES EL TESORO LIMITADA " EL TESORO LTDA" , REGISTRADA EN LA MATRI(OUOLA 807-102162 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) OONDOMINIO REMANSOS DEL PEÑON PROPIEDAD HORIZONTAL LOTE OASA 20 DE LA MANZANA H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

807 - 102162

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-03-2018 Radicación: 2018-307-6-2526

Doc: ESORITURA 619 DEL 07-12-2017 NOTARIA UNIOA DE FLANDES

VALOR AOTO: \$0

ESPEOIFIOAOION: LIMITAOION AL DOMINIO: 0817 OONSTITUOION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA

NIT# 8001830648 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-03-2018 Radicación: 2018-307-6-2529

Doc: ESORITURA 70 DEL 07-03-2018 NOTARIA UNIOA DE FLANDES

VALOR AOTO: \$0

ESPEOIFIOAOION: OTRO: 0901 AOLARAOION DE LA ESORITURA 619 DEL 07/12/2017 NOTARIA UNIOA DE FLANDES EN OUANTO PROTOOOLIZAR EL

OERTIFIOADO T(ONICO DE OOUPAOION

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA

NIT# 8001830648 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220214339154704752

Nro Matrícula: 307-102281

Página 3 TURNO: 2022-307-1-7684

Impreso el 14 de Febrero de 2022 a las 08:22:09 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-03-2018 Radicación: 2018-307-6-2630

Doc: ESCRITURA 77 DEL 13-03-2018 NOTARIA UNICA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 Aclaración de la escritura 70 del 07/3/2018 Notaria Unica de Flandes en cuanto protocolizar las actas de iniciación y terminación corregidas de los certificados técnicos de ocupación y protocolizar los certificados de ocupación corregidos

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA

NIT# 8001830648

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-01-2019 Radicación: 2019-307-6-148

Doc: ESCRITURA 439 DEL 13-11-2018 NOTARIA UNICA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$260,000,000

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 Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA

NIT# 8001830648

A: TOVAR SARMIENTO EDISSON EDUARDO

CC# 79246014 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-01-2019 Radicación: 2019-307-6-148

Doc: ESCRITURA 439 DEL 13-11-2018 NOTARIA UNICA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: TOVAR SARMIENTO EDISSON EDUARDO

CC# 79246014 X

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA

NIT# 8001830648

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-04-2021 Radicación: 2021-307-6-3499

Doc: OFICIO 0120 DEL 29-04-2021 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL -EXP.NO.25307-31-03-001-2020-00109-00

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES "EL TESORO LIMITADA"

NIT# 8001830648

A: TOVAR SARMIENTO EDISSON EDUARDO

CC# 79246014 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 220214339154704752

Nro Matricula: 307-102281

Pagina 4 TURNO: 2022-307-1-7664

Impreso el 14 de Febrero de 2022 a las 08:22:09 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtach

TURNO: 2022-307-1-7664

FECHA: 14-02-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ORECENIO GONZALEZ RODRIGUEZ

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

**ACUAGYR**
S. A. E. S. P.
Aguas de Girardot, Ricaurte y la Región

NIT. 890.600.003-6
VIGILADA POR LA S.S.P.D.
servicios de Acueducto y Alcantarillado



DATOS GENERALES DEL CLIENTE

CÓDIGO: 84186
SUSCRIPTOR: INV Y CONST EL TESORO LTDA
C.C. o NIT: 8001830648
DIRECCIÓN: MZ H CS 20
BARRIO: CONDOMINIO REMANSOS DEL PENON
CATEGORÍA: RESIDENCIAL **Ciclo:** 15
ESTRATO: 5 - MEDIO ALTO **Ruta:** 12-106-018
No. MEDIDOR: 15002478 **Diámetro:** .5
Ref. Catastral: 25-307-00-00-0006-0189-017

No practicar retención en la fuente de ICA. Somos Autorret
No practicar retención en la fuente. Somos Autorretenedores Resolución

DATOS DE CONSUMOS EN M³

CONSUMOS ANTERIORES

H-20

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

**NOTARIA UNICA
DEL CIRCULO DE**

FLANDES - TOLIMA

CARRERA 4 No. 11 - 03 TELEFAX (098) 2400485

PRIMERA (1a) Copia de la Escritura No. 439.-

de Fecha TRECE (13) de NOVIEMBRE 20 18.

Otorgante (s) INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA "EL TESORO LTDA"

A favor de ACREEDOR HIPOTECARIO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA
"EL TESORO LTDA"

Acto o Contrato COMPRAVENTA E HIPOTECA.-

Matrícula Inmobiliaria No. 307-102281.-

Jairo Perdomo Lastra
Notario



República de Colombia



- 1 -

190

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO.- CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE (439)--

FECHA DE OTORGAMIENTO.- TRECE (13) DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ Y OCHO (2018).--

NOTARIA UNICA DE FLANDES TOLIMA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACIÓN.

CLASE DE ACTO O CONTRATO:

COMPRAVENTA.- CODIGO 01250000

HIPOTECA.- CODIGO 02190000

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) -CODIGO 03040000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE VENTA-

VENDEDORA.- INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO

LIMITADA "EL TESORO LTDA." NIT. 800-183064-8.- DOMICILIO:-GIRARDOT

(CUND.), DIRECCION COMERCIAL: Calle 13 No.9-23 PISO 2.- TEL.8310846.

REPRESENTANTE LEGAL: JOSE CONSTANTINO RINCON PULIDO,

CC.19.206.630.-

COMPRADOR (A, ES, AS).- EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO,

CC. 79.246.014 DE BOGOTA.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE HIPOTECA

DEUDOR (A, ES, AS) HIPOTECARIO(S): EDISSON EDUARDO TOVAR

SARMIENTO, CC. 79.246.014 DE BOGOTA.-

ACREDOR HIPOTECARIO: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL

TESORO LTDA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE: CASA NUMERO VEINTE (20) DE LA

MANZANA "H" DEL "CONDominio REMANSOS DEL PEÑON" -

PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT,

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.-

FICHA CATASTRAL NÚMERO: 00-00-0006-0189-000 DEL GLOBO DE

MAYOR EXTENSION.-

Este material para uso exclusivo de registro de escrituras públicas. certificaciones o documentos del archivo notarial



SBC609455920



XONHTYJ00YB0KUSA

26HTJ3J3AC8S0MU

05/10/2018
21/08/2018

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 307-102281 DE LA OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT
CUNDINAMARCA.

CUANTIA.- VENTA \$250.000.000.00 HIPOTECA \$202.000.000.00

En la Ciudad de Flandes, Departamento del Tolima, República de Colombia, a
los TRECE (13) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ Y OCHO (2018).-

ante mí JAIRO PERDOMO LASTRA NOTARIO UNICO
del Círculo de Flandes, Departamento del Tolima, República de Colombia,
compareció el Señor JOSÉ CONSTANTINO RINCÓN PULIDO, varón, mayor de
edad, domiciliado en la Ciudad de Girardot, de estado civil casado con
sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número
19.206.630 de Bogotá, quien en el presente acto Notarial obra en nombre y
representación de la Sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL
TESORO LTDA, en Calidad de Gerente y Representante Legal, entidad
comercial con domicilio en la Ciudad de Girardot Cundinamarca, constituida
mediante Escritura Pública número (6.739) del (15) de Diciembre de (1.992),
otorgada en la Notaria Catorce del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en
la Cámara de Comercio de Girardot Cundinamarca, con Registro Mercantil
número 30.596-03, con NIT. No. 800-183064-8 tal como lo acredita con el
Certificado de la Cámara de Comercio de Girardot, que se protocoliza con este
instrumento y quien en adelante se denominará LA SOCIEDAD VENDEDORA
y dijo: PRIMERO.- Que LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere a título de
venta a favor de EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO, varón, mayor de
edad, domiciliado en Girardot (Cund.) - - - - , de estado civil casado con
sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número
79.246.014 de Bogotá (Cund.), el derecho de dominio y la posesión sobre el
Lote número VEINTE (20) de la manzana " H " Junto con la casa de
habitación en él construida, TIPO UNO (1), consta de:-----
PRIMER PISO: Sala, comedor, cocina, alcoba, baño, lavadero tipo poseta,
patio, acceso, terraza y zona de un parqueo de uso exclusivo de la casa (20)
de la manzana " H " .

República de Colombia

Area terraza: 9.53 m2, área de accesos: 5.19 m2, y área parqueo 17.30 mts.

SEGUNDO PISO: Alcoba principal con baño privado, se entrega con el punto listo para el aire acondicionado y balcón, alcoba, baño, estar TV, estudio, balcón.

TERCER PISO: Alcoba, baño terraza, jacuzzi, sobre la alcoba va una placa para colocar dos (2) tanques de agua potable cada uno de 500 litros.-

Con un área construida de **DOSCIENTOS DOCE PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (212.26 M2)**, del Condominio REMANSOS DEL PEÑON, ubicado en el Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca, distinguido con la Matricula Inmobiliaria Número 307- 102281 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot (Cundinamarca) y Cédula Catastral número 00-00-0006-0189-000 DEL GLOBO DE MAYOR EXTENSIÓN.

Y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE.- En extensión de siete metros (7.00 mts), con vía 2 de por medio con anden H de la manzana "H".

SUR.- En extensión de siete metros (7.00 mts), con el lote (casa) número uno (1) de la misma manzana.

ORIENTE.- En extensión de dieciséis punto treinta metros (16.30 mts), con anden H de la misma manzana de por medio zona verde H de uso exclusivo de la número veinte (20) de la manzana H.

OCCIDENTE: En extensión de dieciséis punto treinta metros (16.30 mts), con el lote (casa) número diecinueve (19) de la misma manzana.

El lote tiene un área superficial de **CIENTO CATORCE PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (114.10 M2)**.

PARAGRAFO.- Además del dominio privado que se transfiere por este contrato, la venta incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes equivalente al 0.545% para la Casa número VEINTE (20) de la manzana " H " que es la proporción señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal.-

SEGUNDO.- Que la SOCIEDAD VENDEDORA adquirió lo que transfiere compra hecha a la Sociedad REMANSOS DEL PEÑON LTDA, mediante Escritura Pública Número NOVENTA Y SEIS (96) de Abril quince (15) del año

Dapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

- 7 -



SBO106907952B0C000055914



PARAISO, con una cabida superficial de 4 Hectáreas, 0, m2 y 0- m2 de construcción y un avalúo de \$53.919.000. (CINCUENTA Y TRES MILZONOSNOVECIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL PESOS MC.) para la vigencia del 2018.- Que este predio se encuentra la PAZ Y SALVO con la Tesorería Municipal de Girardot por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. 2018058769 B. DE OCCIDENTE 2178-1 Fecha 22/01/2018.- El presente paz y salvo se expide sin perjuicio de la Conservación Catastral informada por parte del IGAC posterior a la fecha del presente Acto Administrativo. (Resolución 2555 de 1988).- VIGENTE HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE 2018.- Dado en la Tesorería Municipal de Girardot, a los 17 días del mes de abril del año DOS MIL DIEZ Y OCHO (2018).- Con destino a: FINES DEL INTERESADO.- Hay firmas.- El original de este documento opera en la Escritura Pública No. 137 del 30 de Abril de 2018 de esta Notaría.- d) Se anexan Paz y Salvos de Valorización.- e) Se anexa carta o cupo de crédito.- f) Se anexa Paz y salvo de Administración.- Se utilizaron las hojas de papel notarial Nos. SBO306907947, SBO106907948, SBO906907949, SBO706907950, SBO506907951, SBO306907952, SBO106907953, SBO906907954.-

DERECHOS NOTARIALES \$ 1.576.010,00	RECAUDO FONDO \$ 13.300,00
I Y A \$ 299.442,00	RECAUDO SUPER \$ 13.300,00

José Constantino Rincón Pulido
JOSÉ CONSTANTINO RINCÓN PULIDO
C.C.No.19.206.630-DE BOGOTA

QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA.

DOMICILIO: GIRARDOT
DIRECCION: Calle 13 No.9-23 PISO 2
TELEFONO O CELULAR: 8310846
FIRMO: 15 DE NOVIEMBRE DE 2018.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



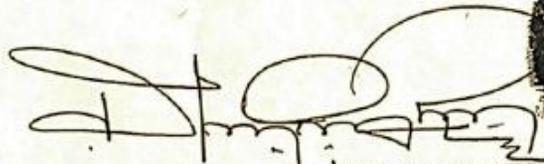
SBO3069055914



CRUJHR765TVCKKJZ

3V13YGLWER70QF96

05/11/2018
21/06/2018


EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO
C.C. No. 79'246.014. Bgd.

DOMICILIO: Girardot
DIRECCION: Calle 22a # 1a30
CELULAR: 3105553209
ESTADO CIVIL: Casado
OCUPACION: Ingeniero Civil - Militar


GRACIELA GAITAN RODRIGUEZ
C.C. No. 39'575.157 Bgd

DOMICILIO: Girardot
DIRECCION: Calle 22a # 1a-30
CELULAR: 3118635515
ESTADO CIVIL: Casada
OCUPACION: Esteticista

Predios

DATOS BASICOS DE IMPUESTO PREDIAL

Mes Vigencia: 2022

Código Referencia Pago: 1097583 Código Postal del Predio: _____

Cod. Catastral (15) Dígitos: 000000063169000	Estrato: _____	Tarifa Otros: _____	
Código Único Catastral: 00000000109000		Tarifa y Estrato: 50 / 50	
Propietario: REMANSOS DEL PENON LTDA		Zona Rural: _____	
N/C.C.: 8001830648	Tipo: CEDULA DE CIUDADANO	Avalúo Vigencia: 60,687,000	
Estado: Incorporado	Tipo de Predio: <input type="checkbox"/> RURAL	Avalúo 202201: 60,687,000	
Código Anterior: 00-00-00-06-0189-000 - - -		Año Inicial del Predio: 1973	
Dirección Predio: EL PARAISO		Período Inicial del Predio: 1	
Dir. Correspondencia: EL PARAISO		Año Inicial Corpo Reg: 0	
Ciudad Notificación: _____		Año Construcción: 0	
Nombre del Predio: EL PARAISO		VALORES DE LAS AREAS	
Resolución: 0213 DEL 2018		Hectareas: 4	Metros: 0
Matrícula Inmobiliaria: 307-31006		Construida: 0	
Teléfonos: _____		Restringir Pago: <input type="checkbox"/>	
Estado de Cartera: NINGUNO		Alivio Tributario: <input type="checkbox"/>	Actualiza Deuda
Dest. Económ.: AGROPECUARIO		Aplica Impuesto Máximo: <input type="checkbox"/>	
E-mail: _____		Aporte Voluntario: 0	
		Deuda Sin Aporte Voluntario: 0	

Ver Mas Observaciones / resoluciones

Exento de...

Impuesto No

CAR No

Sobreplus No

Otros Cobros No

LEY 44 No

Alivio Tributario No

Aporte Vol. No

Restringe Masivo No

Año Pago	Período	Valor Pagado	Fecha Pago
2022	1	559,000.00	18/01/2022

Comprobante	Fecha Factura	Liquidación	Valor Deuda
FC-2022002728	19/01/2022	19/01/2022	0

Autosvalúo?	Fecha	Formulario	Avalúo IGAC	Vir Autosvalúo
<input checked="" type="checkbox"/>			49,186,000.00	1,365,909.000

Operaciones Recíprocas Predio Municipio

Pagos Realizados

Áreas y Acuerdos

Propietarios

Resoluciones

Otros Cobros

Calcular

Ver Extracto

Factura

Recibo

Abonos Parciales

Prescripción

Avalúos

Resolución Sanción

Imprimir Formulario

Documentos

Estado de Cartera

Registro: H 3080 Sin filtro Buscar

