

58

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

2019

AVP 542

AVALÚO INMUEBLE



SOLICITANTE	CÉSAR AUGUSTO OLARTE GARCÍA
PROPIETARIO	OLARTE ORTÍZ Y CÍA S. EN C.
DIRECCIÓN	CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN CASA 365-32-3 II SECTOR "LA PAVITA"
MUNICIPIO	GIRARDOT
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
FECHA	23 DE SEPTIEMBRE DE 2019

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

2

2017

Bogotá, 23 de Septiembre de 2019

Señores:
OLARTE ORTÍZ Y CIA S. EN C.
Atn. César Augusto Olarte García
Ciudad

Ref: Predio: Casa 365-32-3 II Sector "La Pavita"
Condominio Campestre El Peñón
Municipio: Girardot
Departamento: Cundinamarca

Estimados Señores:

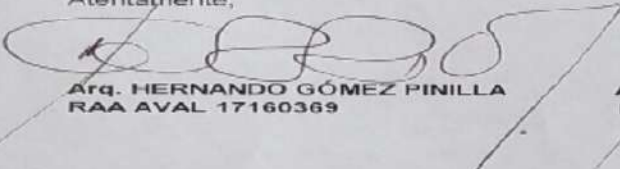
Con la presente, estamos remitiendo el informe de Avalúo correspondiente al inmueble de la referencia.

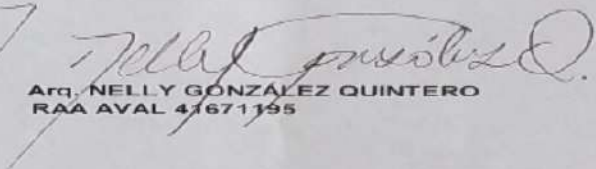
DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO: Según la Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02, numeral 8.2 se define como:

"La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

Esperamos sea de utilidad el estudio realizado y gustosos atenderemos cualquier ampliación o aclaración que se considere necesaria.

Atentamente,


Arq. HERNANDO GÓMEZ PINILLA
RAA AVAL 17160369


Arq. NELLY GONZALEZ QUINTERO
RAA AVAL 41671195

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

3

240

TABLA DE CONTENIDO

- I INTRODUCCIÓN
- II LOCALIZACIÓN - RESEÑA HISTÓRICA
- III ASPECTO JURÍDICO
- IV LINDEROS
- V DESTINO ECONÓMICO - NORMA URBANÍSTICA
- VI VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE
- VII SERVICIOS
- VIII CARACTERÍSTICAS
- IX APRECIACIÓN Y CONSIDERACIÓN DEL PRECIO
- X METODOLOGÍA
- XI CÁLCULO DEL AVALÚO

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN

RESEÑA CARTOGRÁFICA

RESEÑA FOTOGRÁFICA

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

4 21

I. INTRODUCCIÓN

Atendiendo la gentil solicitud del Señor César Augusto Ojarte García identificado con la Cédula de Ciudadanía No 79'343.640 de Bogotá, Representante Legal de la Sociedad Ojarte Ortiz y Cía. S. en C. con NIT 900.226.369-8, se procedió a efectuar el avalúo de un lote de terreno con las construcciones existentes en él, ubicada en el Condomio Campestre El Peñon, municipio de Girardot - Cundinamarca, con el encargo valuatorio de establecer su valor comercial presente, como soporte de negociación.

La visita de inspección y el posterior cálculo de avalúo, estuvieron a cargo de los Arquitectos HERNANDO GÓMEZ PINILLA, con Matricula Prof. No 13.952 de Cund., y Registro Abierto de Avaluadores AVAL 17160369 y de la Arquitecta NELLY GONZÁLEZ QUINTERO, con Matricula Prof. 25700-02694 de Cund., y Registro Abierto de Avaluadores AVAL 41671195.

El proceso de trabajo adelantado desarrolló los siguientes aspectos:

- Concertación de fecha y hora de visita
- Identificación del bien materia de tasación
- Reconocimiento del vecindario y su área de influencia
- Determinación de servicios existentes
- Consulta en la Oficina de Administración del Condominio
- Verificación del Certificado de Tradición y Título de Propiedad
- Consulta con la Secretaría de Hacienda Municipal
- Normativa vigente
- Tomas fotográficas ilustrativas
- Elaboración del informe

II. LOCALIZACIÓN - RESEÑA HISTÓRICA

El departamento de Cundinamarca está localizado al centro del país sobre la cordillera oriental. En su territorio se distinguen tres grandes conjuntos: al occidente una angosta faja de tierras bajas correspondientes a los valles del Magdalena y algunos de sus afluentes (Bogotá, Sumapaz y Negro); al centro la extensa zona montañosa de la cordillera oriental, que cubre la mayor parte del departamento, en la mitad de la cual se encuentra el altiplano de la sabana de Bogotá; y al oriente el piedemonte llanero de topografía suave.

En términos generales las tierras bajas y más o menos planas cubren cerca del 15% del departamento y la zona montañosa el restante 85%. La geología es muy variada: en la zona montañosa predominan las rocas sedimentarias plegadas; las zonas bajas están conformadas por depósitos de origen aluvial, y la sabana es una forma sedimentaria de origen lacustre.

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

5

212

En 1919, después de la independencia se creó el departamento de Cundinamarca, con jurisdicción sobre todo el territorio de la actual Colombia; en 1821, al crearse el departamento de Magdalena, Cauca, Boyacá, esta jurisdicción se redujo al centro del país; entre 1837 y 1857 el departamento se transformó en las provincias de Bogotá, Cundinamarca, Zipaquirá y Tequendama; en 1857 se creó el Estado Federal de Cundinamarca, con las provincias de Bogotá, Mariquita y Neiva, aunque estas dos últimas se separaron para formar el Estado Federal del Tolima; finalmente, la Constitución de 1886 creó el departamento de Cundinamarca.

Teniendo como punto de referencia Bogotá capital del departamento de Cundinamarca, localizado en el altiplano cundiboyacense, partiendo por la Autopista Sur o bien por la Calle 80 para tomar luego los municipios de Funza y Mosquera, tomando la variante del Tequendama, para salir a encontrar la primera ciudad, para tomar en el sector del Salto de Tequendama la denominada Autopista Panamericana o Vía 40 que pasando por Granada, Subía, Silvana, Fusagasugá, Boquerón, Melgar, hasta encontrar la ciudad de Girardot, después de un recorrido de 119Km. aprox., trayecto que se recorre en aproximadamente dos horas y media, por la gran afluencia vehicular. Como vía alterna se tiene la vía La Mesa, Anapoima, Apulo, Tocaima con llegada a Girardot.

Girardot es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca ubicado en la Provincia del Alto Magdalena, de la cual es capital. Limita al norte con los municipios de Nariño y Tocaima, al sur con el municipio de Flandes y el Río Magdalena, al oeste con el municipio de Nariño, el Río Magdalena y el municipio de Coello y al este con el municipio de Ricaurte y el Río Bogotá. Está ubicado a 134 km al suroeste de Bogotá. La temperatura media anual es de 27,6 °C.⁴

Girardot es una de las ciudades más importantes de Cundinamarca por su población, centros de educación superior, economía y extensión urbana. También es una de las ciudades con más afluencia de turistas y población flotante del país. Girardot conforma una conurbación junto con los municipios de Flandes y Ricaurte, que suman una población de más de 144.248 habitantes.¹

Dentro del casco urbano, se puede acceder al Condominio a través de dos (2) vías, así: Por el Norte, por la vía Tocaima - Girardot, entrando por la Calle 40, para tomar la Transversal 9, y adelante de la Calle 47 B, pasando por los barrios Kenned, La Bolsa y Portachuelo, se llega al acceso de los Conjuntos Lagomar El Peñón y Club Campestre El Peñón; o bien llegando desde el Centro se toma la Carrera 2 para buscar la Avenida Kennedy y luego empalmar con la Transversal 9.

El predio objeto de avalúo se encuentra al interior del Condominio Campestre El Peñón, en la primera cuadra, respecto al acceso, subiendo por la Avenida del Lago, en la esquina del cruce con la Avenida Cerros y se identifica como: **Lote 365-32-3 II Sector, "La Pavita"**.

¹ Fuente: Wikipedia y Pagina del Municipio

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

7

219

RESEÑA HISTÓRICA

El CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN, fue fundado en 1978 por Luis Antonio Duque Peña (Q.E.P.D), uno de los empresarios más ilustres que ha tenido la ciudad de Girardot, a través de la urbanizadora PARCELACIÓN LAGOMAR EL PEÑÓN, la misma que inicialmente construyera el HOTEL LAGOMAR EL PEÑÓN que hoy es propiedad de Compensar.

Este complejo turístico alberga hasta 5 mil personas en épocas de temporada; cuenta aproximadamente con 884 casas construidas, 66 apartamentos y 10 lotes por construir para un total de 960 predios que se destacan por su variada arquitectura.

El Condominio Campestre El Peñón es un lugar donde la recreación y el descanso es el primer objetivo de la comunidad. Este, es un lugar con todas las ventajas de un Club Privado en donde se puede disfrutar en forma permanente de un campo de golf con 18 hoyos, 14 canchas de tenis, un lago para deportes náuticos de 43 hectáreas, cancha de basketball, squash y racketball. Estación de Servicio Brito, una amplia y moderna Sede Social donde se brinda servicio de restaurante, cafetería, piscina, jacuzzi, baño turco, gimnasio, peluquería, salón de billares y salón para reuniones.

A lo largo de sus 183 hectáreas, se encuentran bonitos paisajes, amplias zonas verdes y espacios abiertos que contrastan con la variada y moderna arquitectura de sus casas y apartamentos.

LA SEDE SOCIAL

El Condominio Campestre El Peñón fue diseñado con las más altas especificaciones para proporcionar descanso, tranquilidad, seguridad e independencia y por lo tanto, responder a la calidad de vida de todos sus propietarios. La sede social fue remodelada inicialmente en el año 2002 con el fin de ofrecer nuevos servicios a los copropietarios e invitados en las áreas de: Restaurante, Piscina, Jacuzzi, Gimnasio, Baño Turco, Peluquería, Biliar, Salón de conferencias, Salón VIP. En la Sede Social, ustedes pueden disfrutar de una experiencia plena de descanso, distracción y deporte con la más absoluta privacidad y seguridad.

Por ser vecino de la ciudad de Girardot, el Condominio Campestre El Peñón dispone de servicios tales como clínicas, hipermercados, como Exito, Carulla, Supermercados Olímpica, Coisubsidio, Jumbo, D21, Justo y Bueno, Ara, almacenes de Cadena, presencia de todas las Corporaciones Bancarias, droguerías 24 horas y una amplia infraestructura hotelera.

PLAZOLETA DE COMIDAS

En el Condominio Campestre El Peñón se construyó la plaza de comidas en el área de tenis, con venta de helados nacionales e importados, pizzeria, frutería, dulcería nacional e importada, bebidas heladas y una tienda boutique con artículos de primera necesidad, entre otros.

Arquitectos

Registro Abierto de Avaluadores - RAA

Calle 50 Nº 15-76 Of. 414 TB-2 178497 - 4 746379 - Cel. 310 2403812; 300 5690242 - acta@w20@yahoo.es - Bogotá D.C.

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

8

245

DEPORTES

Cuenta con un excelente campo de golf de 18 hoyos, 14 canchas de tenis iluminadas y el lago para deportes náuticos, 13 kilómetros de vías privadas para caminar, montar en bicicleta, patinar o trotar, una piscina semi olímpica, piscina para niños, cancha de voleibol playa y microfútbol, cancha sintética de fútbol 5, fútbol playa, baloncesto, raquetbol y parque infantil.

GOLF

El campo fue diseñado y asesorado por las firmas Mark Mahannah y Jaime Sáenz ampliamente conocidos como expertos en la construcción de Campos de Golf, en la Florida.

El Campo cuenta con 18 hoyos par 72, 7.020 yardas en las azules, 5.675 en las blancas y 5.780 en las rojas, distribuidas técnicamente para aprovechar la topografía, el entorno, los árboles y los lagos dotados de fuentes, que lo convierten en un terreno ideal para la práctica de este deporte. Además usted dispone de una cancha de práctica donde puede recibir clases en todo nivel de juego. Adicionalmente se construyeron los caminos para los carros de golf para mantener los fairways en óptimas condiciones.

TENIS

La construcción de los campos de tenis se inició en el mes de octubre de 1979, y a la fecha se cuenta con 14 canchas.

El deporte blanco se convierte en algo más que distracción, las canchas iluminadas permiten que se practique este deporte incluso en horas de la noche. Cuenta con instructores profesionales que le darán a usted o a sus familiares asesoría para iniciarse o mejorarlo en la práctica de este deporte. El área se ha complementado con otros deportes de raqueta.

LAGO

El concepto técnico de urbanismo aconsejó, tal como ha ocurrido con las Playas de Cartagena y Coveñas, que las vías no se construyeran colindando con las playas del Lago principal, que cuenta con una extensión de 43 hectáreas. En él se puede utilizar la lancha y otros servicios de nuestra sede náutica.

LA CAPILLA

Atendiendo las necesidades religiosas y espirituales de los habitantes del Condominio Campestre El Peñón en el año 1999 se puso al servicio una moderna construcción, capaz de albergar hasta 500 personas. Allí se celebran actos religiosos que son programados directamente por la Administración en coordinación con su Capellán.

OTROS

En el año 1999 se construyeron todos los kioscos de golf, se terminó el parqueadero para la zona de tenis y la capilla, y una bahía de parqueo para carros de golf frente a la capilla para comodidad de todos los feligreses, también y por recomendación de muchos copropietarios se hizo el cambio de los reductores de velocidad y se llevó a cabo la señalización del condominio.

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

9 216/1

III. ASPECTO JURÍDICO

• LOTE 385-32-3

De acuerdo con la Escritura suministrada, Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria 307-28986 el día 19 de Septiembre de 2010, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, Certificación de la Secretaria de Hacienda de Girardot, obtenido por el evaluador, se extractan los siguientes datos sin constituir un estudio de títulos:

Reforma al Reglamento	Escritura Pública N° 144 del 31/01/2003 Notaria 1 de Girardot Adecuando y ajustando el Reglamento de Propiedad Horizontal a la normativa de la Ley 675 de 2001
Compraventa	Escritura No. 4370 de fecha 12 de Agosto de 2009 de la Notaria Cuarenta y Siete del círculo de Bogotá D.C. De: Rosalia Loalza Escobar C.C. 41.778.906 A: Olarte Ortiz y Cia. S. En C. NIT. 900226369-8
Hipoteca	Escritura No. 1460 de fecha 29/04/2013 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá D.C. De: Olarte Ortiz y Cia. S. En C. NIT. 900226369-8 A: Victor Julio Valencia Almeida C.C. 2.881.760
Embargo	Oficio 389 No. de fecha 03/05/2018 Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot. Embargo Ejecutivo con Acción Real-Ejecutivo Hipotecario De: Victor Julio Valencia Almeida C.C. 2.881.760 A: Olarte Ortiz y Cia. S. En C. NIT. 900226369-8
Embargo	Oficio 5416 de fecha 03/12/2018 Tesorería Municipal de Girardot, Embargo por Jurisdicción Coactiva- Proceso Administrativo Coactivo, Exp. 11137 De: Municipio de Girardot NIT 890 680378-4 A: Olarte Ortiz y Cia. S. En C. NIT. 900226369-8

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

10

257

IV. LINDEROS

• LOTE 365-32-3

POR EL NORTE, entre los puntos E. y F., en línea mixta de diecinueve metros con noventa y nueve centímetros (19,99 mts) con el lote número trescientos sesenta y cinco - treinta y dos - Tres (365-32-3).

POR EL ESTE, entre los puntos A. y F. en línea mixta en distancia de veintitrés metros con treinta y dos centímetros (23,32 mts) con la intersección de la Avenida de Los Caños, con la Avenida de La Frutas.

POR EL OESTE, entre los puntos A. y E. en una distancia de veintinueve metros con ochenta y siete centímetros (29,87 mts) con el lote trescientos sesenta y cinco - veintiuno (365-21).

Área Lote	646,75 m ² (Según Escritura y Certificado de Tradición)
Área de Construcción	552,00 m ² (Según recibo de la Secretaría de Hacienda)
Matricula Inmobiliaria	307-28886 el día 19 de Septiembre de 2019
Cédula Catastral	01-04-0250-0591-801

V. DESTINO ECONÓMICO - NORMATIVA

La visita de inspección al inmueble fue coordinada por el señor Cesar Augusto Olarte García, Representante Legal de la Sociedad Olarte Ortiz y Cia. S. en C., y atendida por el señor Elias Murcia, acompañada por el Señor Andrés Lozano, previa presentación ante el control de portería del Conjunto, de los arquitectos evaluadores Hernando Gómez Pinilla y Nelly González Quintero, el día 10 de septiembre de 2019, encontrando en la misma que se trata de una Casa Campestre identificada con el número: 365-32-3 II Sector "La Pavita", construida en tres (3) pisos sobre un lote esquinero, con todas sus anexidades.

NORMATIVA

El Plan de Ordenamiento Territorial - POT del municipio de Girardot, cuenta con Resolución CAR 220 del 20 de Febrero de 2001; fue adoptado mediante el Acuerdo 29 del 30 de Diciembre de 2000, con actualización el 26 de Marzo de 2004.

No obstante esta disposición general para el municipio, el reglamento interno que rige para el Condominio Campestre El Peñón, fue adoptado y a él se encuentran sujetas todas las intervenciones que se propongan tanto en las construcciones existentes, como

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

11

2/2

en los predios por desarrollar en cuanto a alturas y ocupación, dejando libertad para el diseño arquitectónico, teniendo en cuenta la implantación en el entorno, el manejo de zonas verdes y los aislamientos anteriores, laterales y posteriores.

Uso	Residencial
Densidad	Baja
Alturas	Hasta dos (2) pisos, respecto a la rasante del terreno (para el caso en estudio, tres (3) pisos)

VI. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

Como vías del sector se destacan las siguientes:

Vía Principal	Salida a Tocaima
Vía Secundaria	Avenida El Peñón
Vía del Sector	Transversal 9
Vía Interna	Vía del Lago

A partir de la primera vía citada y de la Transversal 9, se encuentra el transporte intermunicipal que se enlaza con la red nacional. A nivel local los accesos se hacen por la vía El Peñón o bien por la entrada al barrio Kennedy. Internamente el conjunto dividido en tres sectores se interrelaciona con sus propias vías que se adaptan al diseño urbanístico laberíntico que limita la velocidad de circulación vehicular.

VII. SERVICIOS

El vacindario se halla integrado a la infraestructura urbana de servicios con:

Vías Pavimentadas externas del municipio, e internas del condominio
Alumbrado Público
Acueducto
Alcantarillado
Redes Eléctricas
Redes Telefónicas
Recolección de Basuras

A título particular, el inmueble, cuenta con todos los servicios enunciados con contadores independientes para agua, energía eléctrica.

La estratificación de servicios del Condominio es 6.

Servicios Complementarios

El Condominio Campestre El Peñón y para el servicio de los tres sectores en que se divide internamente cuenta con:

Sede Social con Restaurante
Dos Lagos (Esquí náutico)
Canchas de Golf de 18 hoyos
Canchas de Tenis (14 canchas)
Canchas Múltiples
Vías internas Vehiculares
Senderos Peatonales

VIII. CARACTERÍSTICAS**A) Lote No. 365-32-3 II Sector "La Pavita"**

Ubicación : Esquinero
Forma : Rectangular (redondeado en la esquina)
Proporción : Variable
Topografía : Inclinada

B) Construcción

Dentro del lote de terreno se encuentra levantada una casa de estilo ecléctico, que combina detalles mudéjares, clásicos, y modernos, con el empleo de columnas esbeltas con capiteles tanto al exterior como al interior, con fachadas retrocedidas para lograr protección de la luz solar, la construcción al interior sectoriza las zonas de alcobas en primer y tercer piso, con áreas sociales en el segundo piso que por la topografía del terreno remata en piscina con jacuzzi, con ventanas que miran al fondo de la misma, y terrazas con prolongación al área posterior a través de un puente dotado de cubierta abovedada y barandas en celosía, que conduce a una zona de jardines con escalinatas en piedra, áreas de BBQ a diferentes niveles, fuente tipo cascada con remate de escultura en alto relieve tallada en piedra, logrando un armonioso y artístico ambiente interior.

Edad : Veintisiete (27) años aproximadamente
N° de Pisos : Tres (3)
Uso : Residencial
Estilo : Ecléctico (combina varios estilos)
Licencia : No fue aportada (en Escritura No. 4370 del 12/08/2009 se cita con planos aprobados por el municipio de Girardot).

C) Materiales

Cimentación : Sin verificar, por tipología se asume vigas y columnas en concreto
Estructura : Muros confinados en mampostería y amarre en concreto
Fachada : Principal Exterior: paramentada en primer piso y retrocedida en 2do y 3er pisos, con cinco (5) columnas; Principal Interna:

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

13

220/1

- Retrocedida por aseleación de doble altura con seis (6) columnas; Lateral: retrocedida de doble altura con cinco (5) columnas.
- Muros : Pañetes lisos y pintura al interior
- Cubierta : Placas de concreto impermeabilizadas
- Cielo-raso : Placas de concreto con pañetes y pintura; Cocina, falso en dry-wall decorado; la zona social tiene plafón con yesería y cubre cortinas
- Pisos : Parquetado en piedra redonda (cantos rodados); escalera y hall de acceso; terrazas y BBQ en piedra muñeca; interiores de halles, circulaciones, área social y alcobas en mármol importado de excelente calidad
- Terrazas : Piedra muñeca
- Ventanería : Aluminio
- Puertas : Exteriores en aluminio anodizado; interiores en madera.
- Baños : Enchape en cerámica, mesones en concreto con tapas en mármol y divisiones en vidrio templado
- Cocina : Integral con mueble de madera enchapado; tapa en mármol, doble poceta para lavaplatos; estufa de sobre mesa con cinco (5) quemadores a gas; muebles altos y bajos, horno y extractor con campana en vidrio. Enchape de muros en cerámica.
- Escaleras : Interior en piedra muñeca con baranda; exterior en piedra muñeca con contrahuella en piedra coralina.
- Cascada : Estructura en concreto con tres niveles de pocetas enchapadas en espacato de mármol y cerámica con caída libre.
- Cerramientos : Lateral derecho contra predio colindante y parte sobre vía, en reja metálica; para delimitación de piscina con terraza, áreas de BBQ, y escalinatas, en balaustrada de concreto
- Pérgola parqueo : Estructura en aluminio
- Puente cubierto : Circulación entre hall de alcobas y jardines de área posterior.
- Bóveda : Cascarón con nervaduras en concreto y celosía en cubierta y barandas

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

14

221

D) Distribución del Inmueble

- Casa en tres pisos

Primer Piso: Acceso peatonal y vehicular con zona cubierta para dos vehículos y dos (2) espacios sin cubierta; hall de distribución a nivel bajo para tres (3) alcobas cada una con baño, con circulación que inicia en hall con mueble para lino, ventanas - visores (2) al fondo de la piscina, rematadas en el cuarto de máquinas de piscina y tanque de almacenamiento para reserva de agua potable.

Segundo Piso: Hall entrada por terraza de piscina, área de BBQ, baño social, comedor, cocina con salida a terraza y salón con vista por tres costados. Piscina con jacuzzi y amplia terraza perimetral y área de BBQ.

Tercer Piso: Nivel bajo, zona de lavandería y alcoba de servicio con baño; Nivel Alto: Hall alcoba con baño y Alcoba principal con baño privado y vista por tres (3) costados hacia lago y canchas de golf. Salida desde el hall a través de puente cubierto a la zona posterior de jardines, cascada y escalera doble que abraza área y jardín central.

AREAS CONSTRUIDAS

1. Casa	552,00 m ²
2. Terrazas	140,00 m ²
3. Piscina	84,52 m ²
4. Áreas de BBQ	76,00 m ²
5. Escaleras	30,00 m ²
6. Puente y celosía	35,00 m ²
7. Cascada	30,00 m ²
8. Pérgola Parqueo	36,00 m ²
9. Piso Parqueo	90,00 m ²
10. Jardines	80,00 m ²

IX. METODOLOGÍA

X. APRECIACIÓN Y CONSIDERACIÓN DEL PRECIO

En la determinación del justiprecio, se tuvieron en cuenta entre otros los siguientes elementos de juicio:

- Localización en zona nor-occidental del casco urbano de la ciudad de Girardot
- Ubicación cercana a la vía de salida a Tocaima - Anapoima - Bogotá
- Buenas vías de acceso con transporte permanente

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

15

- Influencia turística especialmente para los moradores de Bogotá
- Condominio de uso recreacional y recreacional turístico.
- Buen desarrollo urbanístico del Condominio El Peñón
- Especificaciones constructivas altas del inmueble con licencia de construcción
- Inmueble con ubicación esquinera e implantación elevada que mejora la vista
- Buen diseño arquitectónico y constructivo con especificaciones altas en los acabados
- Sectorización, cuantificación de los diferentes tipos o ítem del inmueble
- Aprovechamiento de las ventajas y equipamiento comunal del conjunto (zona social, restaurantes, piscinas, canchas, hotel, lagos, zonas verdes)
- Estratificación de servicios estrato 6 residencial
- Sondeo de oferta y demanda dentro del Condominio
- Alta oferta de casas en venta y de algunos lotes
- Consulta de norma del sector
- Comercialización moderada en general para el país y para el Condominio
- Análisis comparativo del mercado

NOTA:

Los valores de avalúo corresponden a la comercialización esperada de los inmuebles en el momento de su estudio.

DECLARACIÓN DE CONDICIONES DE LIMITACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DEL AVALUADOR

La certificación del avalúo que aparece en este informe, está sujeta a las siguientes condiciones:

- El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten bien a la propiedad evaluada o al título legal de la misma (Escritura).
- La propiedad es evaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.

223 /

- El evaluador incluye planos de localización y fotografías para mostrar, ubicación y características para ayudar al lector a visualizar la propiedad y el entendimiento del informe.
- El evaluador luego de un proceso de análisis apoyado en los métodos valuatorios, ha estimado el valor de la tierra con el desarrollo actual y el valor de la construcción en las condiciones actuales.
- El evaluador obtuvo información, estimativos y opiniones que han sido expresados en el informe de avalúo, de fuentes que considera confiables y correctas. El evaluador no asume responsabilidad por la precisión de la información que recibe de partes interesadas.
- El evaluador no entregará información sobre este avalúo a nadie distinto de la persona que ha ordenado el trabajo y solo lo hará con autorización escrita de ésta.

Certificación del Avaluador

- El evaluador ha investigado el mercado del área seleccionando transacciones y avalúos recientes de propiedades comparables y próximas a la propiedad en materia avaluada, considerando el método de análisis comparativo de ofertas y ventas, y ha hecho ajustes de precio en los aspectos necesarios, para reflejar la reacción del mercado en aquellos casos de variación significativa.
- El evaluador ha tomado en consideración factores intrínsecos y extrínsecos, que han tenido impacto en el valor, en el momento de estimar el precio consignado en este reporte.
- El evaluador conscientemente no ha retenido ninguna información importante en el informe y cree de buena fe, que las afirmaciones y la información contenida en este documento son ciertas y correctas.
- El evaluador certifica que el presente informe contiene sólo sus análisis profesionales, sin sesgo, así como sus opiniones y conclusiones, los cuales están sujetos a las condiciones de limitación expresados en apartes anteriores.
- El evaluador no tiene ningún interés presente, ni cercano en la propiedad avaluada en este reporte y no tiene tampoco interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad, a la fecha de elaboración del presente informe.

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

17

2240

X. CALCULO DE AVALUO

Analizada la información suministrada, revisados los documentos aportados, con base en la visita, consultas de documentos y norma ante las entidades correspondientes, tendencias del sector y posibilidades de comercialización, se estima su valor presente en la suma de: **\$ 2.201'377.460 M/CTE.**

El valor anterior se considera justo para su venta de contado o para negociaciones en operaciones de crédito, en las condiciones actuales del mercado, sin ninguna limitación de dominio de la propiedad para su transferencia.

MÉTODOS VALUATORIOS

Como sistema de aproximación al valor se emplearon los siguientes métodos:

- Análisis Comparativo de Mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor del bien a partir del estudio de las ofertas y transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO										
T. y L. 1980										
Municipio Génova										
Inventariados										
Fecha: 01/04/2010										
NO	Área Lote	M2								
	DESCRIPCIÓN	ÁREA LOTE M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	FRENTE	RECORRIDO	SEÑAL	VISTA	VALOR AVALUO	
1	Lote	1881	\$ 1.41.232	\$ 450.000.000	3122499701	0,33	1,15	1,05	1,09	\$ 201.061
2	Lote	500	\$ 403.181	\$ 201.590.500	2014513371	0,25	1,15	1,05	1,10	\$ 700.574
3	Lote-CISA	1.184	\$ 222.117	\$ 502.000.000	5119149701	0,45	1,15	1,05	1,15	
4	Lote de 1000 m2	500	\$ 760.395	\$ 380.197.500	2112491021	0,25	1,15	1,05	1,10	\$ 600.210
5	Lote de 1000 m2	500	\$ 317.238	\$ 428.000.000	201491021	0,42	1,15	1,05	1,04	\$ 600.047
6	Lote de 1000 m2	500	\$ 441.222	\$ 450.000.000	301491021	0,42	1,15	1,05	1,00	\$ 610.000
7	Lote de 1000 m2	711	\$ 372.442	\$ 480.000.000	321491021	0,25	1,15	1,05	1,04	\$ 600.594
Inventariados									\$ 317.364	
Distribución muestra									\$ 28.719	
Coeficiente de variación									1,47	
									\$ 616.990	

Nota: De las siete (7) muestras encontradas y analizadas, se excluyó la No 3 por corresponder a un lote de área mayor, ofertado por la Compañía Central de Inversiones CISA, que presenta un precio atípico.

Se consideraron factores de descuento por negociación, y factores de valorización por buena ubicación cercanos al acceso principal y vista al Lago y a la cancha de golf.

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

225

Del análisis estadístico se llega a un valor de \$ 818.000/m², que se encuentra por debajo de los mayores valores de petición, moderados por el comportamiento de la oferta y la demanda dentro del Condominio Campestre El Peñón - Girardot.

Análisis de Muestras de Mercado, con énfasis en Valor Integral sobre Construcción

	DIRECCION	AREA LOTE m2	VR LOTE	AREA CONSTR.	VALOR TOT. CONSTRUCC.	VR M2 CONST.	VR INTEGRAL SOBRE CONSTR.	VALOR TOTAL	FUENTE
17	Casa	575	\$ 332.000.000	320	\$ 0'4.200.000	\$ 1.187.500	\$ 2.211.500	\$ 1.177.000.000	2155260640
1	Casa	775	\$ 594.000.000	300	\$ 333.000.000	\$ 1.110.000	\$ 2.591.500	\$ 1.077.000.000	2224720017
22	Casa	672	\$ 571.200.000	300	\$ 278.500.000	\$ 928.333	\$ 2.588.200	\$ 851.000.000	2155294440
8	Casa	850	\$ 732.000.000	400	\$ 427.500.000	\$ 1.068.750	\$ 2.875.000	\$ 1.180.000.000	3002932436
5	Casa	590	\$ 490.000.000	340	\$ 597.000.000	\$ 1.755.882	\$ 2.941.100	\$ 1.000.000.000	3002932436
23	Casa	680	\$ 490.000.000	375	\$ 317.000.000	\$ 845.000	\$ 2.181.500	\$ 700.000.000	2155260640
9	Casa	980	\$ 848.000.000	1.272	\$ 3.272.000.000	\$ 2.572.819	\$ 3.289.240	\$ 4.121.210.000	2014015571
7	Casa	592	\$ 477.200.000	355	\$ 722.300.000	\$ 2.034.648	\$ 2.887.000	\$ 1.277.000.000	2155260640
18	Casa	552	\$ 454.200.000	347	\$ 402.300.000	\$ 1.159.366	\$ 3.579.412	\$ 1.200.000.000	2155260640
12	Casa	250	\$ 877.800.000	280	\$ 730.000.000	\$ 2.607.143	\$ 3.596.700	\$ 1.400.000.000	2155260640
13	Casa	875	\$ 425.000.000	288	\$ 578.000.000	\$ 2.007.000	\$ 3.819.444	\$ 1.000.000.000	2155260640
21	Casa	750	\$ 637.000.000	380	\$ 862.500.000	\$ 2.269.737	\$ 3.938.384	\$ 1.200.000.000	2155260640
6	Casa	920	\$ 786.000.000	300	\$ 428.000.000	\$ 1.426.667	\$ 4.000.000	\$ 1.270.000.000	2014015571
25	Casa	372	\$ 486.200.000	212	\$ 315.800.000	\$ 1.489.623	\$ 4.169.494	\$ 851.000.000	2155260640
24	Casa	620	\$ 704.500.000	231	\$ 445.300.000	\$ 1.927.702	\$ 4.244.200	\$ 900.000.000	2155260640
19	Casa	800	\$ 420.000.000	343	\$ 1.675.000.000	\$ 4.883.382	\$ 4.411.785	\$ 1.500.000.000	2155260640
1	Casa	590	\$ 457.000.000	250	\$ 792.000.000	\$ 3.168.000	\$ 4.618.247	\$ 1.200.000.000	2155260640
14	Casa	580	\$ 425.000.000	320	\$ 1.378.000.000	\$ 4.306.250	\$ 4.516.340	\$ 1.200.000.000	2155260640
21	Casa	502	\$ 445.250.000	302	\$ 1.283.750.000	\$ 4.250.828	\$ 4.757.684	\$ 1.200.000.000	2155260640
15	Casa	700	\$ 637.000.000	490	\$ 1.292.500.000	\$ 2.637.755	\$ 4.252.000	\$ 1.600.000.000	2155260640
26	Casa	908	\$ 678.000.000	688	\$ 2.113.000.000	\$ 3.071.235	\$ 4.778.150	\$ 2.670.000.000	2155260640
10	Casa	580	\$ 475.000.000	300	\$ 1.224.000.000	\$ 4.080.000	\$ 5.388.500	\$ 1.200.000.000	2155260640
3	Casa	700	\$ 1.280.000.000	550	\$ 2.442.000.000	\$ 4.439.091	\$ 5.975.150	\$ 2.000.000.000	2014015571
16	Casa	1.420	\$ 1.218.390.000	250	\$ 483.500.000	\$ 1.934.000	\$ 3.850.000	\$ 1.000.000.000	2155260640
4	Casa	550	\$ 917.000.000	550	\$ 2.410.000.000	\$ 4.363.636	\$ 6.522.000	\$ 2.250.000.000	2014015571
27	Casa	570	\$ 420.000.000	425	\$ 1.070.500.000	\$ 2.518.824	\$ 3.016.544	\$ 2.200.000.000	2155260640
20	Casa	500	\$ 704.200.000	322	\$ 1.890.200.000	\$ 5.873.292	\$ 7.096.124	\$ 2.200.000.000	2155260640

Observación: Las muestras de mercado se segmentaron por rangos de valor, de menor a mayor (que se identifican por color), así:

1. Entre \$ 2'000.000 y \$ 3'000.000;
2. Entre \$ 3'000.000 y \$ 4'000.000;
3. Entre \$ 4'000.000 y \$ 5'000.000;
4. Entre \$ 5'000.000 y \$ 6'000.000;
5. Entre \$ 6'000.000 y \$ 7'000.000;
6. Entre \$ 7'000.000 y más de \$ 7'000.000.

Analizado el comportamiento de valores de mercado, contrastado con el valor de reposición de la construcción de las características especiales en cuanto a materiales y especificaciones, con respecto a lo encontrado en las muestras, depreciada por edad y estado, se encuentra que la casa objeto de estudio se enmarca bajo el principio de la

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

226

razonabilidad y a prudencia² en el segundo rango con un valor integral sobre construcción de \$ 3'988.002/m²

Método de Costo de Reposición

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

	DIRECCIÓN	ÁREA LOTE m ²	VAL. LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR COST. CONSTRUCC.	VALOR COSTO	VALOR INTEGRAL SOBRE CONSTR.	VALOR TOTAL	FINANZ.
22	Caba	670	\$ 4.389.000	300	\$ 3.022.000	\$ 4.389.000	\$ 2.838.200	\$ 8.500.000	3.600.000
3	Caba	790	\$ 5.004.000	390	\$ 2.939.000	\$ 3.004.000	\$ 1.931.570	\$ 1.000.000.000	300.000.000
20	Caba	540	\$ 2.704.000	220	\$ 2.205.000	\$ 2.055.200	\$ 1.070.000	\$ 2.000.000	2.000.000
4	Caba	890	\$ 4.853.000	440	\$ 4.410.000	\$ 1.800.000	\$ 2.000.000	\$ 1.000.000	3.000.000
17	Caba	300	\$ 1.974.000	100	\$ 500.000	\$ 1.220.000	\$ 2.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
9	Caba	900	\$ 3.900.000	300	\$ 400.000	\$ 1.500.000	\$ 4.000.000	\$ 2.000.000	3.000.000
6	Caba	560	\$ 4.100.000	140	\$ 200.000	\$ 1.500.000	\$ 2.000.000	\$ 1.000.000	2.000.000
19	Caba	1.200	\$ 5.700.000	200	\$ 400.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
26	Caba	670	\$ 4.389.000	270	\$ 300.000	\$ 2.000.000	\$ 4.000.000	\$ 2.000.000	3.000.000
13	Caba	740	\$ 4.800.000	200	\$ 200.000	\$ 1.000.000	\$ 2.000.000	\$ 1.000.000	2.000.000
14	Caba	620	\$ 3.700.000	200	\$ 400.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
2	Caba	560	\$ 4.100.000	300	\$ 2.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
7	Caba	800	\$ 5.200.000	300	\$ 300.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
10	Caba	980	\$ 4.900.000	340	\$ 400.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
75	Caba	1.000	\$ 4.000.000	240	\$ 400.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
1	Caba	100	\$ 1.000.000	100	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
11	Caba	530	\$ 4.000.000	200	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
15	Caba	600	\$ 4.200.000	300	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
12	Caba	500	\$ 4.000.000	400	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
16	Caba	400	\$ 4.000.000	140	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
25	Caba	400	\$ 4.000.000	140	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
5	Caba	1.000	\$ 4.000.000	200	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
18	Caba	560	\$ 4.100.000	200	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
8	Caba	600	\$ 4.200.000	300	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
21	Caba	500	\$ 4.000.000	200	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000
23	Caba	620	\$ 3.700.000	200	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	1.000.000

Nota: Tomando como insumo el valor de la Revista Construdata No 191 para el mes de Septiembre de 2019, que contempla para el Unifamiliar Medio de tres habitaciones, dos baños y especificaciones sencillas: \$1'840.827 comparativamente con el soporte de constructores de casas en Unifamiliar Alto, para mayores áreas y especificaciones, cinco (5) habitaciones con cinco (5) baños, zona social y cocina de mayores áreas y especificaciones, se incrementa el valor base en un 50%, con los siguientes incrementos, el 15% contemplado para costos indirectos por Construdata, el 26% para costos financieros, gerencia de obra y costos de promoción y venta, así:

² Capacidad de pensar, analizar, decidir, aconsejar, implementar o activar ideas, sobre los riesgos posibles que están asociados, y analizar si modificar la conducta para no recibir o producir perjuicio de terceros.

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

20

227

VR REPOSICIÓN UNIFAMILIAR ALTO	
Vr Ref. Directos	\$ 1.540.827
Incrém. Unif. Alto	50%
Vr Unif Alto	\$ 2.461.241
Incrém Todo Costo	15%
Vr Todo Costo	\$ 2.830.427
Incrém Indirectas	25%
Vr Reposición	\$ 3.538.033

CASA EL PENON										
DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCIONES POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI										
ITEM	CANT.	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV.	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	552	25	322	78%	3	33.53%	\$ 3.724.395	\$ 2.423.208	\$ 2.423.208	\$ 2.423.208
Terrazo	340	20	70	29%	3	33.53%	\$ 1.000.000	\$ 663.300	\$ 663.300	\$ 663.300
Piedra	81,52	24	70	34%	3	33.53%	\$ 1.400.000	\$ 926.771	\$ 926.771	\$ 926.771
A. Mura	75	25	70	36%	3	33.53%	\$ 1.900.000	\$ 1.238.550	\$ 1.238.550	\$ 1.238.550
Escaleras Fe	22	20	70	29%	2	40.90%	\$ 1.300.000	\$ 782.200	\$ 782.200	\$ 782.200
Pavimento	15	21	30	70%	3	33.53%	\$ 1.400.000	\$ 926.771	\$ 926.771	\$ 926.771
Carroceria	93	25	70	36%	3	33.53%	\$ 1.300.000	\$ 863.300	\$ 863.300	\$ 863.300
Piedra	25	15	61	26%	3	33.53%	\$ 250.000	\$ 166.625	\$ 166.625	\$ 166.625
Piso Parq.	30	15	61	24%	3	33.53%	\$ 300.000	\$ 199.080	\$ 199.080	\$ 199.080
Jardines	30	15	61	24%	3	33.53%	\$ 300.000	\$ 199.080	\$ 199.080	\$ 199.080

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sin intervención de la estructura.

Observación: Las muestras de mercado se segmentaron por rangos de valor de la construcción, resultantes de restar del valor integral por m² el valor del lote hallado por el método de análisis comparativo de mercado de ofertas de lotes en el Condominio, dividiendo estos resultados por el área construida de cada una de las muestras de mercado.

Los valores de construcción por m², de menor a mayor (que se identifican por color), se segmentan así:

1. Menos de \$ 1'000.000;
2. Entre \$ 1'000.000 y \$ 2'000.000;
3. Entre \$ 2'000.000 y \$ 3'000.000;
4. Entre \$ 3'000.000 y \$ 4'000.000;
5. Entre \$ 4'000.000 y \$ 5'000.000;
6. Entre \$ 5'000.000 y \$ 6'000.000;
7. Mas de \$ 6'000.000

Analizado el comportamiento de valores de mercado, contrastado con el valor de reposición de la construcción de las características especiales en cuanto a materiales y especificaciones, con respecto a lo encontrado en las muestras, **depreciada por edad y estado**, se encuentra que la casa objeto de estudio se enmarca bajo el principio de la razonabilidad y la prudencia en el tercer rango, con un valor adoptado para el m² construcción de \$ 2'423.000/m².

ACTUAL AVALUOS

Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

21

225
1

VIGENCIA DEL AVALÚO

En cumplimiento del numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y del Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas del bien que puedan afectar el valor se conserven.

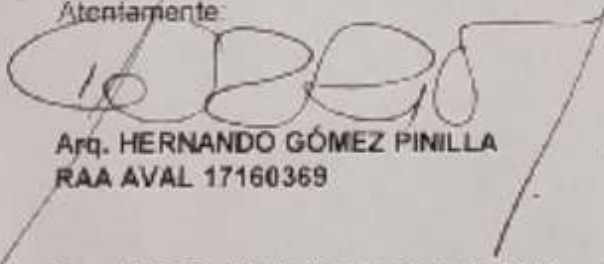
Fecha de aplicación del valor: Veintitrés (23) de Septiembre de 2019


LIQUIDACIÓN DE AVALÚO: De acuerdo con los métodos descritos, es:

CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑÓN II SECTOR				CASA
365-32-3 "LA PAVITA"				
Item	Area m ²	V. Unitario	V. Total	
Terreno				
Lote	643,75	\$ 819.000	\$ 529.041.500	
Subtotal			\$ 529.041.500	
Construcciones				
Casa	652,00	\$ 2.423.000	\$ 1.537.496.000	
Terrazas	140,00	\$ 610.000	\$ 85.400.000	
Piscina	94,57	\$ 640.000	\$ 54.768.960	
Área BBQ	76,00	\$ 210.000	\$ 46.380.000	
Escaleras exteriores	30,00	\$ 732.000	\$ 21.960.000	
Puerta cubierta con celosía	35,00	\$ 855.000	\$ 29.925.000	
Cascada	30,00	\$ 648.000	\$ 19.440.000	
Pergola parqueaderos	38,00	\$ 625.000	\$ 22.538.000	
Piso parqueo	90,00	\$ 429.000	\$ 38.610.000	
Jardines Exteriores	80,00	\$ 198.000	\$ 15.840.000	
Subtotal			\$ 1.672.335.960	
TOTAL (Lote+Construcciones)			\$ 2.201.377.460	

SON: DOS MIL DOSCIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

Atentamente


Arq. HERNANDO GÓMEZ PINILLA
RAA AVAL 17160369


Arq. NELLY GONZÁLEZ QUINTERO
RAA AVAL 41671195

Bogotá, D.C., 23 de Septiembre de 2019

Arquitectos

Registro Abierto de Avaluadores - RAA

Calle 63 N° 13-76 Of. 414 Tel: 2178427 - 4 746979 - Cel: 310 2103212; 301 9696242- act.ave20@yahoo.es- Bogotá D.C

229

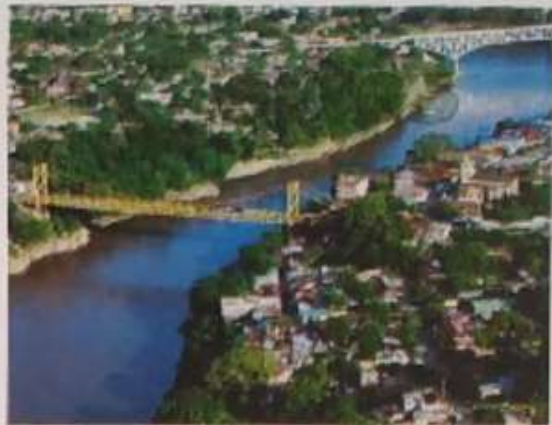
RESEÑA FOTOGRÁFICA

230

Predio : Urbano
Identificación : Casa 365-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón – Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca



GIRARDOT SOBRE EL RIO MAGDALENA



PUENTES FERROVIARIO Y AUTOMOTOR



PARQUE PRINCIPAL Y CATEDRAL



ZONA DEPORTIVA CON ESTADIO



PLAZA DE MERCADO



DOBLE CALZADA A GIRARDOT – RUTA 40

Predio : Urbano
Identificación : Casa 365-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón – Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca



PARQUE BOLÍVAR



MONUMENTO A LOS PROCERES



EDIFICIO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL



EDIFICIO BANCO DE LA REPÚBLICA



HOTEL CLUB UNIÓN



VESTÍBULO CLUB UNIÓN

Predio : Urbano
 Identificación : Casa 365-32-2 - «La Pavita»
 Condominio Campestre El Peñón – Segundo Sector
 Municipio : Girardot
 Departamento : Cundinamarca

232



LLEGADA AL CONDOMINIO



DETALLE DE PORTERÍA



ROUND POINT DE ACCESO



VÍA INTERNE DE LOS LAGOS



PLANO URBANÍSTICO DE LOTEO



UBICACIÓN LOTE 335-32-3

Predio : Urbano
Identificación : Casa 365-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón – Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca

237/1



LOCALIZACIÓN ESQUINERA



VOLUMETRÍA DEL INMUEBLE



DETALLE DE FACHADA



ASLAMIENTO ANTERIOR



DETALLE ANTEJARDÍN



NOMBRE Y NOMENCLATURA CASA

Predio : Urbano
Identificación : Casa 365-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón - Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca

239



FACHADA SOBRE PISCINA



HALL PRINCIPAL



PANORÁMICA DEL SALÓN



VISTA SOBRE PISCINA



DOBLE ORIENTACIÓN



DETALLE DE COMEDOR

235

Predio : Urbano
Identificación : Casa 385-32-2 - «La Pavita»
Condominio Gampestra El Peñón – Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca



DETALLE ALCOBA No. 1



BAÑO ALCOBA No. 1



DETALLE ALCOBA No. 2



BAÑO ALCOBA No. 2



DETALLE ALCOBA No. 3



BAÑO ALCOBA No. 3

Precio : Urbano
Identificación : Casa 365-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón - Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca

236



HALL ALCOBAS PISO 3



HALL PISO 3 Y SALIDA POR PUENTE



DETALLE ALCOBA No 4



BAÑO ALCOBA No 4



DETALLE ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

Predio : Urbano
Identificación : Casa 365-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón – Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca

237/



VISTA GENERAL PISCINA



DETALLE JACUZZI



DETALLES DE PISCINA



REMATE DE CASCADA EN PISCINA



TERRAZA BAJO PUENTE



PUENTE Y TERRAZA

Predio : Urbano
Identificación : Casa 385-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón - Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca

23/



HALL DE ALCOBAS Y VISOR A PISCINA



EQUIPOS DE PISCINA



TANQUE DE RESERVA EN TERRAZA



INTERIOR DE TANQUE



ZONA DE LAVANDERÍA



LOOKER EN LAVANDERÍA

Predio : Urbano
Identificación : Casa 385-32-2 - «La Pavita»
Condominio Campestre El Peñón - Segundo Sector
Municipio : Girardot
Departamento : Cundinamarca

239



VISTA COCINA INTEGRAL



TERRAZA CON BBQ



SEGUNDA TERRAZA CON BBQ



VISTA PISCINA - CASCADA Y ESCALERA



ESCALERA Y JARDINERA EN PARQUEADERO



DETALLE PISO DE PARQUEADERO

240

ANEXOS

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

Certificado generado con el Pin No: 190919428623701316

Nro Matricula: 307-28986

Página 1

Impreso el 19 de Septiembre de 2019 a las 02:15:54 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 última página

CIRCULO REGISTRAL 307 - GIRARDOT, DEPTO. CUNDINAMARCA, MUNICIPIO GIRARDOT, VEREDAS GIRARDOT
FECHA APERTURA: 22-10-1990, RADICACION (ONNI) CON ESCRITURA DE 25-12-1984
CODIGO CATASTRAL: 2530701040000250001560000591000, CODIGO CATASTRAL AUT. 01-3412504591001

ESTADO DEL FILIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CARDA Y LINDEROS

LOTE #065-22-3-AREA: SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS SETENTA Y CINCO CENTESIMAS DE METRO CUADRADO (946.75 MTS²), DE MEMBRADO DEL LOTE #065-30 DEL CONDOMINIO CAJONES DE EL PRON SEGUNDO SECTOR, UNICADO EN LA RESECCION DE MUNICIPIO DE GIRARDOT, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y CUYOS LINDEROS DE NOUEBTRAM CONSERVADOS EN LA ESCRITURA # 326 DE 26 DE DICIEMBRE DE 1980 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, PART. II, DISTRITO # 1 DE 1961 DE CONSERVADA CON LA ESCRITURA # 469 DE 29-04-2013 DE LA NOTARIA CUARANTE Y CUATRO DE BOGOTA, LOS LINDEROS DE ESTE PREDIO SON: POR EL NORTE: ENTRE LOS PUNTOS T1 Y T2 EN UNA DISTANCIA DE 30.44 METROS CON LA AVENIDA DE LAS FRUTAS, POR EL SUR: ENTRE LOS PUNTOS U Y A EN UN DISTANCIA DE 27.74 METROS CON EL LOTE #065-30-7, POR EL ESTE: ENTRE LOS PUNTOS A Y B EN UNA DISTANCIA DE 22.92 METROS CON LA INTERSECCION DE LA AVENIDA DE LOS CENIBUS CON LA AVENIDA DE LAS FRUTAS, POR EL OESTE: ENTRE LOS PUNTOS U Y E EN DISTANCIA DE 39.87 METROS CON EL LOTE #35-21.

COMPLEMENTACION:

01. ESCRITURA # 737 DE 20 DE JUNIO DE 1957 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT REGISTRADA EL 20 DE JUNIO DE 1957, VALOR DEL ACTO \$450.000.00 M.C. COMPRA VENTA DE BUENDIA ANGE MARIA Y BUSTAMANTE DE BUENDIA CARMEN ROSA A FAVOR DE CARRIZOSA L GABRIEL INNOCEN, CARRIZOSA GABRIEL F INNOCEN Y CRANE DE HIMARA BEATRIZ INNOCEN SENTENCIA EJECUCION DE 27 DE JUNIO DE 1957 DEL JUZGADO 14 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1966, VALOR DEL ACTO \$541.000.00 M.C. ADJUDICACION DE CARRIZOSA L GABRIEL A FAVOR DE CARRIZOSA ARFLO GABRIEL INNOCEN Y CARRIZOSA DE DETHRE DE CECILIA INNOCEN ESCRITURA # 540 DE 17 DE NOVIEMBRE DE 1967 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DE 1967, VALOR DEL ACTO \$2.200.000.00 M.C. COMPRA VENTA DE CRANE DE HIMARA BEATRIZ, CARRIZOSA DE DETHRE DE CECILIA Y CARRIZOSA GABRIEL E. A FAVOR DE PALACIOS SANDOVAL LUIS INOCEN, VERGARA DE PALACIOS CECILIA INOCEN Y PALACIOS VERGARA LUIS ENRIQUE INOCEN ESCRITURA # 1.328 DE 24 DE MARZO DE 1966 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 9 DE ABRIL DE 1966, VALOR DEL ACTO \$2.200.000.00 M.C. COMPRA VENTA EN MAYOR EXTENSION DE PALACIOS SANDOVAL LUIS VERGARA DE PALACIOS CECILIA Y PALACIOS VERGARA LUIS ENRIQUE A FAVOR DE DUQUE PEÑA LUIS A OS ESCRITURA # 812 DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1941 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 1971, VALOR DEL ACTO \$5.000.000.00 M.C. HIPOTECA QUE CONSTITUYE EL DUEÑO PEÑA LUIS A, A FAVOR DEL BANCO GRANCOLOMBIANO DE ESCRITURA # 8 DE 20 DE ENERO DE 1977 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1977, POR LA CUAL DUEÑO PEÑA LUIS A. AMPLIA LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 6125 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1941 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA DE LA SUMA DE \$3.000.000.00 HASTA LA CANTIDAD DE \$7.000.000.00 M.C. A FAVOR DEL BANCO GRANCOLOMBIANO DE ESCRITURA # 4070 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1970 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 1974, VALOR DEL ACTO \$8.386.578.65 M.C. COMPRA VENTA DE DUEÑO PEÑA LUIS A A FAVOR DE LAGO MAR EL PEON LTDA DE ESCRITURA # 4071 DE 26 DE DICIEMBRE DE 1973 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 30 DE MARZO DE 1974, VALOR DEL ACTO \$2.607.957.50 M.C. COMPRA VENTA EN MAYOR EXTENSION DE DUEÑO PEÑA LUIS A A FAVOR DE LUIS A DUEÑO PEÑA E HIJOS LTDA. DE ESCRITURA # 1376 DE 10 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28 DE MAYO DE 1978, VALOR DEL ACTO \$4.367.321.45 M.C. COMPRA VENTA DE LUIS A DUEÑO PEÑA E HIJOS LTDA. Y LAGO MAR EL PEON LTDA. A FAVOR DE PARCELACION LAGO MAR EL PEON LTDA DE ESCRITURA # 1376 DE 10 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28 DE MAYO DE 1978, VALOR DEL ACTO \$7.000.000.00 M.C. SUBROGACION HIPOTECA DE PARCELACION LAGO MAR EL PEON LTDA. A FAVOR DEL BANCO GRANCOLOMBIANO DE ESCRITURA # 1.377 DE 10 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1978, VALOR DEL ACTO \$14.760.578.65 M.C. COMPRA VENTA PARTE LAGO MAR EL PEON LTDA. DE LUIS A DUEÑO PEÑA E HIJOS LTDA. A FAVOR DE EL PEON INN LTDA DE ESCRITURA # 1.377 DE 10 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1978, VALOR DEL ACTO \$7.000.000.00 M.C. SUBROGACION HIPOTECA DE EL PEON INN LTDA. A FAVOR DEL BANCO GRANCOLOMBIANO DE ESCRITURA # 5905 DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 1946 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1978, POR LA CUAL LUIS A DUEÑO PEÑA E HIJOS LTDA. ACIARA LA ESCRITURA # 1.377 DE 10 DE MAYO DE 1978 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, EN CUANTO AL PRECIO DE COMPRA QUE SE OMBIEN DISCRIMINARLA A SI, VALOR DEL TERRENO \$4.490.578.65 Y EL VALOR DE LAS VEJERAS Y CONSTRUCCIONES ES \$3.000.000.00 M.C. A EL PEON INN LTDA 14, ESCRITURA # 047 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1978 POR LA CUAL PARCELACION LAGO MAR EL PEON LTDA. PROTOCOLIZA LA RESOLUCION 12764 DE 10 DE OCTUBRE DE 1978 DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA, POR LA CUAL SE CONCEDE UN PERMISO PARA DESARROLLAR UN PLAN DE UBICACION DENOMINADO

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

Certificado generado con el Pin No: 150519428523701315

Nro Matricula: 307-28996

Página 2

Impreso el 19 de Septiembre de 2019 a las 02:15:54 PM

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

No tiene validez en la forma del registro en la última página

CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEON 1, REGISTRADO POR 213 LOTES Y PARA ENAJENAR LOS INMUEBLES QUE LO CONSTITUYEN, UBICADOS EN LA PARCELACION LAGO MAR EL PEON 1, ESCRITURA # 521 DE 27 DE DICIEMBRE DE 1975 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1977, POR LA CUAL, EL BANCO GRANCOLOMBIANO LIBERA DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO A SU FAVOR POR CUQUIN PEÑA LLIBLA, POR ESCRITURA # 6125 DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1971 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA Y AMPLIADA POR ESCRITURA # 95 DE 30 DE ENERO DE 1972 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, EL LOTE DE TERRENO DENOMINADO LAGO ALTO # 16, ESCRITURA # 1711 DE 27 DE DICIEMBRE DE 1975 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28 DE ENERO DE 1977, POR LA CUAL EL BANCO GRANCOLOMBIANO LIBERA EL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO A SU FAVOR POR CUQUIN PEÑA LLIBLA, POR ESCRITURA # 6125 DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1971 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA Y AMPLIADA POR ESCRITURA # 16 DE 20 DE ENERO DE 1972 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, EL LOTE DE TERRENO DENOMINADO LAGO ALTO # 17, ESCRITURA # 204 DE 4 DE ABRIL DE 1975 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 8 DE MAYO DE 1978, POR LA CUAL, PARCELACION LAGO MAR EL PEON 1, PROTOCOLO DE LA RESOLUCION # 252 DE 25 DE MARZO DE 1978, EMANADA DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA, POR LA CUAL SE CONCORDO FORMAR LA SOCIEDAD LAGO MAR EL PEON (S.A.), DOMICILIADA EN LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR UN PLAN DE VIVIENDA INTEGRADO POR 213 CUARLES Y PARCELAIONES (ALES BARRIOPES QUE DICHA SOCIEDAD ACELANTA EN LA PARCELACION LAGO MAR EL PEON 1, LOTES 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 Y 122, UBICADOS EN LA CIUDAD DE GIRARDOT, ESCRITURA # 140 DE 15 DE JUNIO DE 1975 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22 DE JUNIO DE 1978, VALOR DEL ACTO \$8.805.075.000 M.C., COMPRAVENTA LOTE OCN EXTENSION DE 48.960 M2, E ISLA SITUADA EN EL LAGO GRANDE CON EXTENSION DE 17.000 M2, DE EL FECH EN LA FAVOR DE PARCELACION LAGO MAR EL PEON 1, EN LA ESCRITURA # 410 DE 15 DE JUNIO DE 1974 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22 DE JUNIO DE 1978, EMPIERE QUE HACE VINCULACION, AGROMAR EL PEON (S.A.), ESCRITURA # 410 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGIS. VALOR DEL ACTO \$1.300.000.000 DOLARES HIPOTECAR QUE CONSTITUYE PARCELACION LAGO MAR EL PEON (S.A.) A FAVOR DEL BANCO DE COLOMBIA Y BANCO DEL COMERCIO PANAMA S.A. SOBRE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: SEGUNDO SECTOR DEL CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEON 1 CON EXTENSION APROXIMADA DE 109 HECTAREAS (109.000 M2), UBICADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, LOTE DE TERRENO DENOMINADO LAGO MAR 1 SECTOR COMPLETO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: PARTIENDO DEL MOJON 2 CON RUMBO NORTE CINCUENTA Y UN GRADO TREINTA Y TRES MINUTOS ESTE (ASIGNADO AVE 17) UNA DISTANCIA APROXIMADA DE SETECIENTOS VEINTIOCHO METROS (728.00) ENCONTRAMOS EL MOJON DOCE (12), EN EL SIDIO LA VIA QUE CONDUCE A GIRARDOT, PARTIENDO DE ESTE PUNTO DOCE (12), CON RUMBO SUR ESTE, POR EL EJE DE LA VIA Y UNA DISTANCIA DE QUINIENTOS OCHENTA METROS (590.00 METROS), ENCONTRAMOS EL MOJON TRECE (13), PARTIENDO DE ESTE PUNTO CON RUMBO SUR, TREINTA Y SEIS GRADOS VEINTE MINUTOS ESTE (36.20 GRADOS) Y UNA DISTANCIA DE CUARENTA Y TRES METROS CON VEINTE CENT MIL METROS (43.20 METROS), ENCONTRAMOS EL MOJON CATORCE (14) QUE SE ENCUENTRA EN LA ORILLA DEL LAGO GRANDE, PARTIENDO DE ESTE PUNTO EN DIRECCION SUR POR LA ORILLA DEL LAGO Y UNA DISTANCIA APROXIMADA DE QUINIENTOS TREINTA Y OCHO METROS (538.00 METROS), ENCONTRAMOS EL MOJON QUINCE (15), PARTIENDO DE ESTE PUNTO CON RUMBO SUR ESTE POR LA MISMA ORILLA DE LAGO GRANDE Y UNA DISTANCIA DE CINCO CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS (555.00 METROS), ENCONTRAMOS EL MOJON SEIS (16) EN LA ORILLA DEL LAGO GRANDE EN UNA DISTANCIA APROXIMADA DE CINCUENTOS CINCUENTA METROS (515.00 METROS), ENCONTRAMOS EL MOJON SIETE (17)

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

Certificado generado con el Pin No: 190919428623701316

Nro Matricula: 307-28996

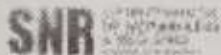
Página 3

Impreso el 19 de Septiembre de 2019 a las 02:15:54 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 última página.

PARTIENDO DE ESTE PUNTO CON RUMBO SUR ESTE POR LA ORILLA DEL LAGO GRANDE Y CON UNA DISTANCIA APROXIMADA DE DIENTO NOVENTA Y TRES METROS (93.00 MTRS.) ENCONTRAMOS EL MONOLITO (SUNTO 05-1) PARTIENDO CON RUMBO SUR OESTE Y UNA DISTANCIA APROXIMADA DE CINCO OCHO METROS (10.00 MTRS.) ENCONTRAMOS EL PUNTO S DOS (S-2) DE ESTE PUNTO SE SIGUE CON RUMBO SUR OESTE Y UNA DISTANCIA APROXIMADA DE VEINTISIETE METROS (27.00 MTRS.) HASTA EL PUNTO S TRES (S-3) AL COSTADO SUR DE LA AVENIDA DEL LAGO. DE ESTE PUNTO SE VA CON RUMBO SUR ESTE Y UNA DISTANCIA APROXIMADA DE CUARENTA Y CINCO METROS (45.00 MTRS.) HASTA LLEGAR AL PUNTO S TRES A (S-3A). DE ESTE PUNTO SE SIGUE AL SUR OESTE POR LA RONDA DEL LAGO CON UNA DISTANCIA APROXIMADA DE CINCO OCHOS SIETE METROS (58.00 MTRS.) HASTA EL PUNTO S CUATRO (S-4) DE ESTE PUNTO SE SIGUE CON RUMBO NORTE CINCUENTA Y SEETE GRADOS CUARENTA Y CINCO MINUTOS OESTE (57 GRADOS 45M) Y UNA DISTANCIA APROXIMADA DE SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN METRO CON NOVENTA Y TRES CENTÉSIMOS (651.93 METROS) HASTA EL PUNTO X SE SIETE (X-7). DE ESTE PUNTO SE SIGUE CON RUMBO NORTE TREINTA GRADOS CINCUENTA Y DOS MINUTOS OESTE (30 GRADOS 52M) Y UNA DISTANCIA APROXIMADA DE CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CON CUARENTA Y UN CENTÉSIMO (480.41 METROS) HASTA EL PUNTO X SIETE (X-7). DE ESTE PUNTO SE SIGUE CON RUMBO NOROCCIDENTE Y UNA DISTANCIA APROXIMADA DE DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS (268.00 MTRS.) HASTA ENCONTRAR EL PUNTO MOCHO (M-8) PUNTO INICIAL DE ESTA ALDERACION (PI) HECHO ANTERIORMENTE DE LA UNIÓN Y DENOMINADO LAGO GOLF SEGUNDO DEL CONDADO PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO LAGO GOLF 21. ESCRITURA # 31484 DE OCTUBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1978, POR LA CUAL PARCELACION LAGO MAR EL PEONIA LTDA., PROTOCOLIZA LA RESOLUCION # 2804 DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1978, EMANADA DE LA SUPERINTENDENCIA BANCAJIA, POR VISTO DE LA CUAL SE CONCEDE PERMISO A LA SOCIEDAD PARCELACION LAGO MAR EL PEONIA LTDA., PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR UN PLAN DE URBANIZACION INTEGRADO POR SETE LOTES Y PARA ENAJENAR TALES INMUEBLES QUE DICHA SOCIEDAD ADELANTA EN EL CONDOMINIO CANTONESTREO PEONIA SEGUNDO SECTOR DE GIRARDOT (GUINDINAMARCA) 22. ESCRITURA # 906 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10 DE NOVIEMBRE DE 1979, POR LA CUAL EL BANCO DEL COMERCIO COLOMBIANO S.A. DEL COMERCIO PANAMA S.A. CAMBIA LA HIPOTECA CONSTITUIDA A SU FAVOR POR PARCELACION LAGO MAR EL PEONIA LTDA., SEGUN ESCRITURA # 912 DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA 21. ESCRITURA # 1815 DE 31 DE DICIEMBRE DE 1980 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 29 DE FEBRERO DE 1981, POR LA CUAL SE AGLORA QUE LA LIBERACION CONTIENE EN LAS ESCRITURAS NUMEROS 906 DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA Y 5211 DE 26 DE DICIEMBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 3 DE BOGOTA. EL CARGO EN VISTO A LAS LIBERACIONES DE QUE HABLAN LAS ESCRITURAS NUMEROS 1078 Y 1377 DE 10 DE MAYO DE 1970 OTORGADAS EN LA NOTARIA 3 DE BOGOTA LIBERAN LOS PREDIOS LAGO ALTO Y LAGO GOLF, SEGUN LAS CUALES SE HICIERON CARGO DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS LAS SOCIEDADES PARCELACION LAGO MAR EL PEONIA LTDA., Y EL PEONIA UNIDA, RESPECTIVAMENTE DEL CRANAMSA - POTECAR SA FAVOR DEL BANCO DE COLOMBIA 24. ESCRITURA # 1149 DE 10 DE OCTUBRE DE 1978 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA. PROTOCOLIZA EL 30 DE OCTUBRE DE 1978. PROTOCOLIZACION VINCULACION PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE HACE PARCELACION LAGO MAR EL PEONIA LIMITADA 25. ESCRITURA # 1307 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1979 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, RESOLUCION # 14 DE ENERO DE 1980 POR LA CUAL FUE REFORMADO EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO CANTONESTREO PEONIA PARCELACION LAGO MAR EL PEONIA LIMITADA 26. ESCRITURA # 304 DE 7 DE ABRIL DE 1980 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 1980 POR LA CUAL EL PRESENTE INMUEBLE, QUE EN DEFINITIVA COR-



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

200

Certificado generado con el Pin No: 190919428523701316

Nro Matrícula: 307-28986

Página 4

Impreso el 19 de Septiembre de 2019 a las 02:15:54 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 última página

UNAREA APROXIMADA DE 81.520 M2, A PARCELACION LAGO MAR EL PEON LTDA, 27. ESCRITURA # 606 DE 17 DE MAYO DE 1964 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 8 DE MAYO DE 1965 VALOR DEL ACTO \$M. 252.244.000 M.C. COMPRA VENTA JUNTO CON OTRO PREDIO, DE PARCELACION LAGO MAR EL PEON LTDA, A FAVOR DE EL PEON INN LIMITADA, 28. ESCRITURA # 4661 DE 30 DE MAYO DE 1965 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1965. HIPOTECA ABILITA SOBRE PREDIO DE 58.155.56 M2, JUNTO CON OTRO PREDIO, DE EL PEON INN LIMITADA A FAVOR DE CAPITAL BANK MIAMI FLORIDA, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA 29. ESCRITURA # 1.588 DE 21 DE MARZO DE 1986 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 11 DE ABRIL DE 1986, POR LA CUAL CAPITAL BANK DE MIAMI FLORIDA ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CANCELÓ LA HIPOTECA CONSTITUIDA A SU FAVOR POR EL PEON INN LIMITADA, SEGUN LA ESCRITURA # 4.761 DE 30 DE MAYO DE 1985 DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA 30. ESCRITURA # 1.040 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1986 DE LA NOTARIA 17 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 5 DE OCTUBRE DE 1986. RELOTEO CUPTIACE: EL PEON INN S.A 31. RESOLUCION # 9.50 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1988 (D.F.) A SUPERBANCA S.A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22 DE DICIEMBRE DE 1988, POR LA CUAL LA SUPERINTENDENCIA BANCA S.A. CONCEDE PERMISO A EL PEON INN S.A. PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE ESTE INMUEBLE 32. RESOLUCION # 01 DE 3 DE JUNIO DE 1988 DE LA JUNTA DE VALORIZACION DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 21 DE AGOSTO DE 1988, VALOR DEL ACTO \$157.362.000 M.C. VALORIZACION, DE JUNTA DE VALORIZACION A CAFE SUR DUQUET LUIS FERNANDO 33. OFICIO # 031 DE 2 DE OCTUBRE DE 1990 DEL DEPARTAMENTO DE VALORIZACION DE GIRARDOT, REGISTRADO EL 3 DE OCTUBRE DE 1990, POR EL CUAL SE CANCELÓ LA VALORIZACION DEL DEPARTAMENTO DE VALORIZACION A CAFE SUR DUQUET LUIS FERNANDO ASIGNADA POR RESOLUCION # 01 DE 4 DE JUNIO DE 1988 DE LA JUNTA DE VALORIZACION DE GIRARDOT

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CONDOMINIO CAMPESTRE DEL PEON SEGUNDO SECTOR LOTES #665-32-3 - PARTE LOTE #665-32

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

307-18766

NOTACION: Nro 001 Fecha: 11-10-1988 Radicación: 94301

Doc. ESCRITURA 2.226 DEL 26-12-1988 NOTARIA 17 DE BOGOTA

VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION: OTRO: 815 DE MEMBRACION

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

A: EL PEON INN S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-1991 Radicación: 4239

Doc. ESCRITURA 1.856 DEL 30-09-1991 NOTARIA 17 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE EL PEON INN S.A.

A: SACRISTAN ROMERO JOBUE

X

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

Certificado generado con el Pin No: 190919428623701316

Nro Matricula: 307-28986

Página 6

Impreso el 19 de Septiembre de 2019 a las 02:15:54 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 última página

ANOTACION: No: 003 Fecha: 01-03-1988 Radicación: 4180

Doc: ESCRITURA 1.988 DEL 04-05-1985. NOTARIA 48 DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$74.380.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL ENTRE JOSUE SACRISTAN ROMERO Y ROSALBA KENNEDY DE SACRISTAN

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

A: SACRISTAN ROMERO JOSUE X

ANOTACION: No: 004 Fecha: 27-01-1987 Radicación: 370

Doc: ESCRITURA 4.236 DEL 12-06-1985. NOTARIA 2 DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$1.250.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incompleto)
DE: SACRISTAN ROMERO JOSUE

A: LOBZA ESCOBAR ROSALBA X

ANOTACION: No: 035 Fecha: 09-12-1997 Radicación: 1997-0220

Doc: ESCRITURA 5.508 DEL 14-10-1997. NOTARIA 98 DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$113.983.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE BIENES

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

DE: COTE HERNANDEZ ALVARO CCR 2822930

A: LOBZA ESCOBAR ROSALBA CCR 41778908 X

ANOTACION: No: 036 Fecha: 27-08-1998 Radicación: 1998-

Doc: RESOLUCION 869 DEL 21-11-1998. INST. DEPTAL VAL. CUNO DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$133.200

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 360 AFECTACION DE BIENES RESPONSABILIDAD POR VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE VALORIZACION

A: ARISTIZABAL MEJIA RUBY

A: TOBON ARISTIZABAL PAULA

A: TOBON ARISTIZABAL TATIANA MARIA

ANOTACION: No: 037 Fecha: 07-10-1999 Radicación: 1999-0540

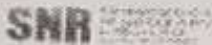
Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 01 DEL 14-12-1997. JUNTA DE VALORIZACION DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$33.000

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 360 AFECTACION DE BIENES RESPONSABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: JUNTA DE VALORIZACION



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

15/9

Certificado generado con el Pin No: 190915428623701316

Nro Matricula: 307-28985

Página 6

Impreso el 18 de Septiembre de 2010 a las 02:15:54 PM

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

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

A: LOAIZA ESCOBAR ROSALIA

ANOTACION: Nro 068 Fecha: 10-06-2009 Radicacion: 1000-3007

Dir: OFICIO 2009-14-06-2009-SECRETARIA GENERAL DE GIRARDOT

VALOR ACTO: 5

Secretaria Auxiliar No 7

ESPECIFICACION: TANCION DE CANCELACION DE LA ADMINISTRATIVA - CANCELACION - PROVISION DE VALORACION
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio - Titular de dominio inmobiliario)

DE SECRETARIA HACIENDA MUNICIPAL GIRARDOT

A: LOAIZA ESCOBAR ROSALIA

SEMPRE INTERVENCION
 Y NO SE PUEDE

ANOTACION: Nro 079 Fecha: 10-07-2009 Radicacion: 1000-3007

Dir: OFICIO 2009-23-07-2009-SECRETARIA GENERAL DE GIRARDOT

VALOR ACTO: 5

Secretaria Auxiliar No 9

ESPECIFICACION: CANCELACION 0012 CANCELACION - PROVISION ADMINISTRATIVA - CANCELACION VALORACION
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio - Titular de dominio inmobiliario)

DE DEPARTAMENTO DE ULUPA MARCA

A: ARISTIZABAL ROSA ELSY

A: TOBON ARISTIZABAL PAULA

A: TOBON ARISTIZABAL TATIANA MARIA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-02-2009 Radicacion: 1000-3007

Dir: ESCUELA LUIS ENRIQUE DE LA CRUZ 2009-02-02-2009-SECRETARIA GENERAL DE BOGOTA

VALOR ACTO: 3447.000.000

ESPECIFICACION: MODELO DE ADSCRIPCION DE COMPROMISO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio - Titular de dominio inmobiliario)

DE LOAIZA ESCOBAR ROSALIA

CCP 4175946

A: CLARTE ORTIZ CIA. SERVICIOS

NTS 1002280962

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-02-2009 Radicacion: 2010-3007

Dir: SECRETARIA GENERAL DE GIRARDOT (BOGOTANA) DE BOGOTA

VALOR ACTO: 5

ESPECIFICACION: OTRO - CANCELACION ESCRIBANA NO - OTRO DE GIRARDOT (GIRARDOT) - SECRETARIA GENERAL DE GIRARDOT EN EL SECTOR DE
 PRODUCTOS PAR EL RAO Y SALVO DE ADMINISTRACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio - Titular de dominio inmobiliario)

A: LOAIZA ESCOBAR ROSALIA

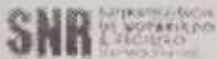
CCP 4175946

A: CLARTE ORTIZ CIA. SERVICIOS

NTS 1002280962

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 10-02-2009 Radicacion: 2010-3007

Dir: ESCUELA LUIS ENRIQUE DE LA CRUZ 2009-02-02-2009-SECRETARIA GENERAL DE BOGOTA C.C. VALOR ACTO: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 190919428623701316

Nro Matrícula: 307-28986

Página 7

Impreso el 19 de Septiembre de 2018 a las 02:15:54 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 última página

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 ACLARACION ESCRITURA #4170 DE 12-08-2009 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA Y ESCRITURA #162 DE 02-05-2010 DE LA NOTARIA 47 DE BOGOTA EN EL SENTIDO DE INDICAR CORRECTAMENTE LOS NUMEROS Y EL NUMERO DE FICHA CATASTRAL DEL PRECIO

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

DE: OLARTE ORTIZ Y CIA. S EN C.

NIT# 9007253509X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-05-2013 Radicación: 2013-3101

Dic: ESCRITURA 1460 DEL 29-04-2013 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: OBLIGACION HIPOTECARIA CON CUANTIA DETERMINADA

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

DE: OLARTE ORTIZ Y CIA. S EN C.

NIT# 9007253509X

A: VALENCIA ALMEIDA VICTOR JULIO

CCA 2521700

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-05-2013 Radicación: 2013-3704570

Dic: OFICIO 1107 DEL 09-05-2013 JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0475 EMBARGO PROCESO ABREVIADO: PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

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

DE: IKFEE S.A.S

NIT# 0000564102

A: OLARTE ORTIZ Y CIA. S EN C.

NIT# 9007253509X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-06-2018 Radicación: 2018-33744030

Dic: OFICIO 398 DEL 05-05-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0420 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIONES EJECUTIVO HIPOTECARIO ACCIONES

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

DE: VALENCIA ALMEIDA VICTOR JULIO

CCA 2521700

A: OLARTE ORTIZ Y CIA. S EN C.

NIT# 9007253509X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 25-05-2018 Radicación: 2018-36794830

Dic: OFICIO 398 DEL 02-05-2018 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0543 CANCELACION PROCEDENCIA JUDICIAL: EMBARGO PROCESO ABREVIADO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO (CONSECUENCIALMENTE SE HACE ESTA CANCELACION DE CONFORMIDAD CON EL ART 965 NUMERAL 4 DEL C.O.P.)

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

DE: IKFEE S.A.S - NIT 0000564102

A: OLARTE ORTIZ Y CIA. S EN C. - NIT 9007253509X

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

2438

Certificado generado con el Pin No: 190919428623701316

Nro Matricula: 307-28986

Página 8

Impreso el 19 de Septiembre de 2019 a las 02:15:54 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 última página

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 17-12-2018 Radicación: 2018-007-9-1258

De: OFICIO 5416 DEL 05-12-2018 TESORERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

VALOR ACTIVO: 50

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR, 0944 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - PROCESO ADMINISTRATIVO COACTIVO EXP. 11137

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO [X-Titular de derecho real de dominio,] [Titular de dominio incompleto]

DE: MUNICIPIO DE GIRARDOT

NIT# 0906803784

A: OLARTE ORTIZ Y CIA. S EN C.

NIT# 9002243660 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIAES

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-014 Fecha: 05-12-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUBMISTRATA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 0559 DE 07-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-007-3-1275 Fecha: 17-07-2017

SE CORRIJE A JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORCALDO (SIVALE) ART 59 LEY 1516 DE 2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2018-044 Fecha: 28-05-2018

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREBIAL DE 30 DIGITOS SUBMISTRADO POR EL I.G.A.C. (S.N.R.) RES. NO. 1586 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-307-1-54284

FECHA: 19-09-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: CRESCENCIO GONZALEZ RODRIGUEZ



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 890680378-4 Código Postal 252432
PARA PAGAR AVANZANDO

NOMBRE PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C
NIT / C.C. 9002263698 Dir. Nubificación
DIR. PREDIO: Ca 265-02-3 Cond. EL PENON

CECULA CATASTRAL: 01-04-0250-0591-801
ULTIMO AÑO PAGO: 2019

AREA HEC: 0

REFERENCIA DE PAGO: 1014127742019287971
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°: 2019287971

FECHA DE EXPEDICION:
Años, 19 de Septiembre de 2019

COD. RU: % Tarifa 15

AREA Mu: 447

AREA CONST: 562

CA 2019

INFORMACION DEL IMPUESTO											
AÑO	VALOR	AVALLIO	IMPUESTO	INTERES	DEFICIENTE	CAR	NI CAR	SOMERCIANA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2019	1610	445.273.000	1.045.906	3.900.127	0	1.251.495	4.1573	0	0	0	15.917.000

RESUMEN DE LA LIQUIDACION			
CONCEPTO	CAPITAL AJUSTE	NI - RANCIONES	DEBITO AL VNO
Tercero Predial	0.343.956	3.991.527	0
Otras cosas	0	0	0
Corporativa	1.182.465	520.573	0
Somercia	0	0	0
Sindical	0	0	0
Alumbrado Publico	0	0	0
Otros Publicos	0	0	0
Alfondo	431	0	0

Periodo	Valor	Valor	Valor
30-sept-19	15.917.000		

El presente acto de liquidación o factura de cobro:
1. constituye declaración oficial del tributo y previene multa equitativa por los pagos en firme al contribuyente, no en el acuerdo con la factura expedida por la Administración Municipal. Esta obligación de pagar y pagar a futuro, conforme al acuerdo de declaración dentro de los seis primeros meses del año (Acuerdo 014 de 2018 art. 29), con el cual se otorga condonación de intereses y condonación de la multa en el procedimiento de recurso de reposición.
2. No debe publicarse en la página web del Municipio de Girardot y exclusivamente en la página de la secretaria de hacienda.
3. Se expide sin perjuicio de los actos procedidos en el proceso de cobro ejecutivo.

Usado: SIVOTAPS (PC: 014-577)

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDO
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 890680378-4
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°:
2019287971

CEC. CATASTRAL: 01-04-0250-0591-801
PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C.
Evaluación: 666.273.000
NIT / C.C.: 9002263698

CONCEPTO	CAPITAL	NI - RANCIONES
Impuesto Predial	0.343.956	3.991.527
Deficientes	0	0
Corporativa	1.182.465	520.573
Somercia	0	0
Sindical	0	0
Alumbrado Publico	0	0
Otros Publicos	0	0
Alfondo	431	0

Usado: SIVOTAPS (PC: 014-577)

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 890680378-4
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°:
2019287971

CEC. CATASTRAL: 01-04-0250-0591-801
PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C.
Evaluación: 666.273.000
NIT / C.C.: 9002263698

BANCO	NÚMERO DE CUENTA	Tipo de
BANCO DE COLOMBIA	117471781	CA
BANCO AVIA	03002945	CA
BANCO DE VITACION	3400304	CA
BANCO DE COLOMBIA CANTON	117471781	CA
BANCO DE COLOMBIA	200023873	CA
BANCO DE COLOMBIA	200023873	CA
BANCO DE COLOMBIA	200023873	CA
BANCO DE COLOMBIA	200023873	CA

RELACION DE CHEQUES
No Cheque Valor de Cheque

CONTRIBUYENTE
PAGUE HASTA: 30-sept-19 VALOR: 15.917.000,00



1014127742019287971

REFERENCIA DE PAGO
ALCALDIA
PAGUE HASTA: 30-sept-19 VALOR: 15.917.000,00



1014127742019287971

REFERENCIA DE PAGO
RECIBIMOS TARJETAS DEBITO CREDITO VISA, MASTER CARD EN LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

Usado: SIVOTAPS (PC: 014-577)



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 890680378-4 Código Postal 252432
PARA PAGAR AVANZADO

NOMBRE PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C.
NIT: C.C. 9002263698 Dir. Notificación:
DIR. PREDIO: 04 385-22-3 General Pender

CEDULA CATASTRAL: 01-04-0250-0591-801
ULTIMO AÑO PAGO: 2010

AREA HEC: 0

REFERENCIA DE PAGO: 1014127742019287970
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°: 2019287970

FECHA DE EXPEDICION: Jueves, 10 de septiembre de 2010
COD. RU: 16 % Tarifa: 16

AREA M2: 617 AREA CONST: 682

CIT MVA

ANO	LVA	AVANCE	INTERES	INTERES	DESCUENTO	C.A.T.	4° C.A.T.	500+140A	IMPORTE	AJUSTE	TOTAL
2010	14.30	662,279,000	11,402,464	719,749	0	1,200,000	101,907	2	0	-434	13,086,000
										0	0
										0	0
										0	0
										0	0

CIT MVA

CONCEPTO	CAPITAL-AJUSTE	INT. SANCIONES	DESCUENTO
Impuesto Predial	10,662,434	719,749	0
Intereses	0	0	0
Costo Regional	1,199,073	107,257	0
Secretaría	0	0	0
Sanciones	0	0	0
Ayuntamiento	0	0	0
Oficina Cobros	0	0	0
Costo	-434	0	0

30-sept-10			
13,086,000			

El presente acto de liquidación o factura de cobro:
1- constituye el pago definitivo de impuesto predial a cobro.
2- constituye el pago definitivo de impuesto predial a cobro por la Administración Municipal, sobre el cual se decretó y decretó el cobro de la presente liquidación de impuesto predial por parte del A.C. Acuerdo 174 de 2010 (L. 156), caso en el cual la presente liquidación ejecutoria y contra la misma no proceden recursos a pagar.
3- se aplicó en el pago de la presente liquidación el impuesto de Girardot y sus derivados en la conforma de la Ley 156 de 1997.
4- se aplicó en el pago de la presente liquidación el impuesto de cobro de la Ley 156 de 1997.

Jueves, 10 de septiembre de 2010

CONTRIBUYENTE

PAGUE HASTA: 30-sept-10 VALOR: 13,086,000.00



1014127742019287970



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 890680378-4
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°:
2019287970

CED. CATASTRAL: 01-04-0250-0591-801
PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C.
VALOR ACT: 666,279,000
NIT: C.C. 9002263698

CONCEPTO	CAPITAL	INT. - SANCIONES
Impuesto Predial	10,662,434	719,749
Intereses	0	0
Costo Regional	1,199,073	107,257
Secretaría	0	0
Sanciones	0	0
Ayuntamiento	0	0
Oficina Cobros	0	0
Costo	-434	0

DIRECCION:

EMAIL:

TEL:

Jueves, 10 de septiembre de 2010



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 890680378-4
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°:
2019287970

CED. CATASTRAL: 01-04-0250-0591-801
PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C.
VALOR ACT: 666,279,000
NIT: C.C. 9002263698

PAGUE INDICIVAMENTE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS:

BANCO	NUMERO DE C/C	Tipo de C/C
BANCO COLOMBIANO DE CREDITO	1002170	CA
BANCO AVIA	000205493	CA
BANCO DE COLOMBIA	0490364	CA
BANCO DE COLOMBIA DATAFON	1110513016	CA
BANCO DE COLOMBIA	330502873	CA
BANCO DE COLOMBIA	3802810	CA
BANCO DE COLOMBIA	300205485	CA

RELACION DE CHEQUES

NIT: Cheque Valor del Cheque

REFERENCIA DE PAGO
ALCALDIA

1014127742019287970
Jueves, 10 de septiembre de 2010

PAGUE HASTA: 30-sept-10 VALOR: 13,086,000.00



1014127742019287970

REFERENCIA DE PAGO

1014127742019287970

RECIBIMOS TARJETAS DEBITO, CREDITO VISA, MASTER CARD EN LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 890680378-4 Código Postal 252432
PARA PAGUIR AVANZANDO

NOMBRE PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C.
NIT/ C.C: 902283698 Dir. Notificación:
DIR PREDIO: C/ 368 32-3 Card. EL PENON
CEDULA CATASTRAL: 01-04-0250-0091-801
ULTIMO AÑO PAGO: 2019

AREA HEC: 0

AREA MIT: 647

AREA CONST: 652

FORMULARIO DE DECLARACION
SUGERIDA
IMPUESTO PREDIAL Nro. 2019287972

FECHA DE EXPEDICION: Jueves, 19 de septiembre de 2019
COD. RU: 15
% Tarifa: 15

ANO	VALOR	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAJAN	MT. CAJAN	SECRETARIA	OTROS	AJUSTE	TOTAL	
2016	500	387,400	8,719,40	8,594,00	1	1,45,079	200,00	0	5,700,00	215	32,812,00
2017	500	328,22,00	11,000,00	8,594,00	1	1,50,277	274,00	0	11,910,00	268	18,620,00

CONCEPTO	CAPITAL-AJ. OTG	MT. SANCIONES	OTROS
Impuesto Predial	11,804,362	14,584,007	0
Descuento	0	0	0
Capoflagancia	2,170,600	2,190,184	0
Secretaria	0	0	0
Sanciones	0	19,000,000	0
Alambres publicos	0	0	0
Cop. Cobros	0	0	0
Ajuste	244	0	0

TOTAL A PAGAR: 59,433,000
PAGO (HASTA) 2019: 30-sept-19: 59,433,000

TEL: 310 400 0000 | PO: 252432

CONTRIBUYENTE

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 890680378-4

FORMULARIO DECLARACION SUGERIDA DE IMPUESTO PREDIAL
Nro. 10-2019287972
CED. CATASTRAL: 01-04-0250-0091-801 Avaluo Act: \$66,279,000
PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C. NIT/ C.C: 902283698
PAGUE HASTA: 30-sept-19 VALOR: 59,433,000.00

CONCEPTO	CAPITAL	MT. SANCIONES
Impuesto Predial	11,804,362	14,584,007
Descuento	0	0
Capoflagancia	2,170,600	2,190,184
Secretaria	0	0
Sanciones	0	19,000,000
Alambres publicos	0	0
Cop. Cobros	0	0
Ajuste	244	0

RELACION DE CHEQUES

Nº. Cheque	Valor del Cheque

FIRMA

Jueves, 19 de septiembre de 2019

REFERENCIA DE PAGO 1014127742019287972
ALCALDIA



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT

SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 890680378-4

FORMULARIO DECLARACION SUGERIDA DE IMPUESTO PREDIAL
Nro. 10-2019287972
CED. CATASTRAL: 01-04-0250-0091-801 Avaluo Act: \$66,279,000
PROPIETARIO: OLARTE ORTIZ Y CIA S EN C. NIT/ C.C: 902283698
PAGUE HASTA: 30-sept-19 VALOR: 59,433,000.00

CONCEPTO	CAPITAL	MT. SANCIONES
Impuesto Predial	11,804,362	14,584,007
Descuento	0	0
Capoflagancia	2,170,600	2,190,184
Secretaria	0	0
Sanciones	0	19,000,000
Alambres publicos	0	0
Cop. Cobros	0	0
Ajuste	244	0

BANCO	NUMERO DE C.C.E.T.S
BANCO OCCIDENTE 2079-1	70827731 CA
BANCO BOGOTA	20030299 CA
BANCO DE COLOMBIA	2902904 CA
BANCO OCCIDENTE CATASTRAL	110000000 CA
BANCO DE COLOMBIA	20030299 CA
BANCO DE COLOMBIA	20030299 CA
CAT/ CCA 2004-1	20030299 CA

CONCEPTO	CAPITAL	MT. SANCIONES
Impuesto Predial	11,804,362	14,584,007
Descuento	0	0
Capoflagancia	2,170,600	2,190,184
Secretaria	0	0
Sanciones	0	19,000,000
Alambres publicos	0	0
Cop. Cobros	0	0
Ajuste	244	0

RELACION DE CHEQUES

Nº. Cheque	Valor del Cheque

REFERENCIA DE PAGO 1014127742019287972

PARA PAGUIR AVANZANDO

252

ACREDITACIÓ DE LOS AVALUADORES

ACTUAL AVALUOS
HERNANDO GOMEZ PINILLA
Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

254

PORTAFOLIO PROFESIONAL

Nombre : Arq. HERNANDO GOMEZ PINILLA
Identificación : C.C. 17.160.369 de Bogotá
Lugar de Nacimiento : Bogotá.

HISTORIAL ACADEMICO

Primaria : Instituto de La Salle
Secundaria : Instituto de La Salle
Gimnasio Germán Peña Bachiller
Universitarios : Universidad Nacional Arquitecto
Universidad Nacional Urbanista

MATRÍCULA PROFESIONAL

Del Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de Cundinamarca N° 13.952

OTROS ESTUDIOS

Curso : Universidad Nacional Planificación Urbana.
Tesis : Universidad Nacional F. Turística - Sta. Marta
Curso : CENAC Procedimientos Legales de la Construcción
Curso : CENAC Evaluación Proyectos
Curso : CODAUN Costos y Presupuestos

ACTUAL AVALUOS
HERNANDO GOMEZ PINILLA
Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

25

Curso	: Sociedad Col. Avaluadores	Valuación I y II
Curso	: Universidad Distrital	Catastro y Valorización
Congreso	: Fedelonjas	Inmobiliario
Seminario-Taller	: Sociedad Col. Avaluadores	Principios de Finanzas
Seminario-Taller	: Sociedad Col. Avaluadores	Fundamentos para Valuación - Maquinaria
Seminario-Taller	: Sociedad Col. Avaluadores	Avalúos de Inmuebles de Conservación
Seminario	: Sociedad Col. Avaluadores	Historia y Patrimonio
Seminario	: Sociedad Col. Avaluadores	Avalúos Industriales
Curso	: Cámara de Propiedad Raíz	Régimen Arrendamiento
Curso	: Banco Central Hipotecario	División de Vivienda
Curso	: Lonja Propiedad Raíz Tunja	Patrimonio y Ciudad
Curso de Actualización	: Sociedad Col. Avaluadores	Programa de Altos Estudios Valuatorios
Seminario	: Sociedad Col. Avaluadores	Evaluación Económica y Social - Avaluadores
Seminario	: Sociedad Col. Avaluadores	Valoración de Empresas
Curso	: Reg. Nacional de Avaluadores	Foro Internacional Valor
Curso	: Sociedad Col. Avaluadores	Plusvalía
Curso	: Servicio Nal. Aprendizaje Sena	Estandarización Servicio de Avalúos.
Curso	: Sociedad Col. Avaluadores	Valoración Económica

ACTUAL AVALUOS
HERNANDO GOMEZ PINILLA
Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

256

Curso	: Sociedad Col. Avaluadores	del Medio Ambiente.
Encuentro	: Internacional - UPAV	Norma de Patrimonio
Encuentro	: Internacional - UPAV	Maquinaria y Equipo
Congreso México	: Internacional - UPAV	Avalúos Rurales
Congreso 2013-10-11	: Internacional - UPAV	Avalúos Urbanos
Seminario	: Soc. Col. Avaluadores	Avalúos de Intangibles
Seminario	: Soc. Col. Avaluadores	Avalúo de Empresas
		Avalúos Rurales

RESPALDO GREMIAL

Sociedad Colombiana de Avaluadores	Matrícula N° 036
Registro Nacional de Avaluadores SIC	N° 01051825
Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV	Miembro 576
Servicio Nacional de Aprendizaje SENA	Certificación en Competencias Laborales: Norma Transversal y Avalúos Urbanos

ACTIVIDAD GREMIAL

Sociedad Col. de Avaluadores	Miembro de la Junta Directiva (Vicepresidente)
	Miembro del Comité de Avalúos E.A.A.B.
	Miembro Comité de Avalúos Metrovivienda
	Miembro del Comité de Avalúos CISA
	Miembro del Comité de Avalúos Catastro

ACTUAL AVALUOS
HERNANDO GOMEZ PINILLA
Arquitectos - Ingenieros - Finca Raíz

257

Miembro Comité de Avalúos S.C.d.A.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

Arquitecto Residente	Inmobiliaria Cóndor Ltda.
Arquitecto Residente	Fernando Casilimas y Cía. Ltda.
Arquitecto Residente	Ramirez y Ponce de León
Corredor Inmobiliario	Valentín Gamas y Cía. Ltda.
Corredor Inmobiliario	Hernando Holguín y Asociados
Corredor Inmobiliario	Urcovi Ltda.
Corredor Inmobiliario	J. Fernando Casilimas y Cía. Ltda.
Corredor Inmobiliario	Consortio Promotora Colmena y J. Fernando Casilimas y Cía. Ltda.
Corredor Inmobiliario	J. Fernando Casilimas y Laverde Pachón y Cía. Ltda.
Corredor Inmobiliario	Constructora CEV y Cía. Ltda.
Auxiliar de la Justicia	Juzgados Civiles del Circuito Juzgados Municipales, Laborales y Tribunal
Avaluador Urbano y Rural	Inversiones Gremar Ltda.
Avaluador Urbano y Rural	Avalúos Salazar Giraldo y Cía. Ltda.
Avaluador Urbano y Rural	Gómez Padilla y Cía. Ltda.
Avaluador Urbano y Rural	Banco Central Hipotecario - Fusagasugá
Avaluador Urbano y Rural	Corporación COLMENA - Fusagasugá
Avaluador Urbano y Rural	Banco Caja Social - Fusagasugá
Avaluador Urbano y Rural	Inmobiliaria Ganadera (Nacional)

ACTUAL AVALUOS
HERNANDO GOMEZ PINILLA
Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

258

Avaluador Urbano y Rural	Inmobiliaria La Soledad
Avaluador Urbano y Rural	Inmobiliaria Comercial Cruz y Pinzón
Avaluador Urbano y Rural	CORBANCA
Avaluador Urbano y Rural	Sociedad Colombiana de Avaluadores
Avaluador Urbano y Rural	Sociedad Colombiana de Arquitectos
Avaluador Urbano y Rural	SURAMERICANA DE SEGUROS
Avaluador Urbano y Rural	EMGESA S.A. - E.S.P.
Avaluador Urbano y Rural	Chevron Petroleum Company (a nivel nacional)
Avaluador Urbano y Rural	Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC (a nivel nacional)
Avaluador Urbano y Rural	Avaluadores Asociados
Avaluador Urbano	Fondo Nacional del Ahorro

TRAYECTORIA

Cuento con una experiencia de más de 30 años en el ejercicio de la actividad valuatoria, la cual se puede respaldar con la permanente actualización en el tema, acreditada a través de los trabajos adelantados a diferentes entidades entre las cuales puedo citar:

Inmobiliaria Ganadera, Banco Central Hipotecario, Corporación Social de Ahorro y Vivienda COLMENA, CONAVI, Banco Cafetero, UPAC-COLPATRIA, Caja Social, Av. Villas, Colinagro, Vecol, Fedearroz, Siemens, Coca-Cola, General Eléctric, Laboratorios Abbot, Suramericana de Seguros, Compañía Nacional de Seguros, Luis Eduardo Caicedo y Cía. Ltda. - LEC LEE, Inmobiliaria Cóndor, Elexan Ltda., Industrias Metálicas LAS, Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa, Inmobiliaria La Soledad, Inmobiliaria Comercial, Ingenio Mayagüez, Cadena Hong Kong, Inmobiliaria Futura Royal, Inmobiliaria Cóndor Ltda., Empresa Generadora de Energía Eléctrica - EMGESA S.A. E.P.S., Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.A.A.B. Proyectos 536 y 567, Metrovivienda, Central de Inversiones S.A. - CISA, Instituto Nacional Penitenciario

ACTUAL AVALUOS
HERNANDO GOMEZ PINILLA
Arquitectos - Ingenieros - Finca Raiz

251

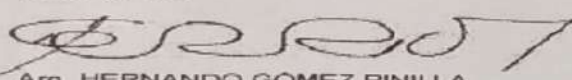
y Carcelario - "INPEC", Fondo de Empleados - FONDEICON, Superintendencia de Notariado y Registro y Auxiliar de la Justicia de Juzgados Civiles del Circuito, Municipales, Laborales y Tribunal, desde hace aproximadamente diez (10) años como evaluador y asesor inmobiliario con la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, Constructores Independientes, Uraki Inmobiliaria Constructora, Constructora El Marqués de Cadaqués, CHEVRON PETROLEUM COMPANY, COMBUSCOL y otros.

PROFESIONALES DE APOYO

Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria, Equipo y Activos:

Arquitecto	HERNANDO GOMEZ PINILLA	Reg. SCdA	036
Arquitecta	NELLY GONZALEZ QUINTERO	Reg. SIC	01051824
Ing. Civil	DIANA MACÍAS ARMESTO	Reg. SCdA	167

Atentamente,



Arq. HERNANDO GÓMEZ PINILLA
GERENTE - ACTUAL AVALUOS



Entidad Reconocida - SW-45301



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



260

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

El señor(a) **NELLY GONZALEZ QUINTERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41671195, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-41671195**.

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: **BOGOTÁ, CUNDINAMARCA**
Dirección: **CLL 50 N° 13-76 APTO 414**
Teléfono: **3005696242**
Correo Electrónico: **nellygon12@hotmail.com**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(ta) señor(a) **NELLY GONZALEZ QUINTERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 41671195.

El(ta) señor(a) **NELLY GONZALEZ QUINTERO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

NELLY GONZÁLEZ QUINTERO

Arquitecta
Pregrado Gerencia Inmobiliaria
Postgrado Restauración de Patrimonio Arquitectónico
Postgrado en Avalúos

U. Nacional de Colombia
U. Externado de Colombia
U. La Gran Colombia
U. Distrital Francisco José de Caldas

251

PORTAFOLIO PROFESIONAL

DATOS PERSONALES

Nombre : NELLY GONZÁLEZ QUINTERO
Cédula de Ciudadanía : 41'671.195 de Bogotá
Lugar de Nacimiento : Bogotá

ESTUDIOS

Universitarios	: Universidad Nacional	Arquitecta
Intensificación	: Universidad Nacional	Administración y Programación Obra
Especialización	: Universidad Externado	Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios
Postgrado	: U. La Gran Colombia	Restauración del Patrimonio Arquitectónico
Especialización	: U. Distrital F. J. de Caldas	Avalúos (2012-2013)

PERFIL PROFESIONAL:

Arquitecta, con estudios de postgrado en el campo inmobiliario y patrimonio arquitectónico, con fortaleza en el ejercicio valuatorio a través de la práctica particular y la vinculación externa con entidades ampliamente reconocidas en el sector bancario y crédito, enriquecida con el reciente post grado en Avalúos.

NELLY GONZÁLEZ QUINTERO

Arquitecta
Posgrado Gerencia Inmobiliaria
Posgrado Restauración de Patrimonio Arquitectónico
Posgrado en Avalúos

U. Nacional de Colombia
U. Externado de Colombia
U. La Gran Colombia
U. Distrital Francisco José de Caldas

262

MATRÍCULA PROFESIONAL

Nº 25700- 02694 del Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de Cundinamarca

OTROS ESTUDIOS

Curso	: Universidad Nacional	Planificación Urbana
Curso	: CENAC	Procedimientos Legales de la Construcción
Curso	: CENAC	Evaluación de Proyectos
Curso	: CODAUN	Costos Presupuestos
Congreso	: Fedelonjas	Inmobiliario
Curso	: Cámara de Propiedad Raíz	Régimen de Arrendamientos
Curso	: Banco Central Hipotecario	División de Vivienda
Curso	: Lonja Propiedad Raíz Tunja	Patrimonio y Ciudad
Seminario	: U. Externado de Colombia	Teoría de la Restauración
Diplomado	: Sociedad Col. Avaluadores Programa de Altos Estudios Valuorios	Evaluación de Proyectos

NELLY GONZÁLEZ QUINTERO

Arquitecta
Posgrado Gerencia Inmobiliaria
Posgrado Restauración de Patrimonio Arquitectónico
Posgrado en Avalúos

U. Nacional de Colombia
U. Externado de Colombia
U. La Gran Colombia
U. Distrital Francisco José de Caldas

263

Taller	: Taller Nacional de Avalúos Fedelonjas	
Seminario	: Universidad Javeriana	Construcciones Patrimoniales en Tierra
Seminario Internacional	: Corporación La Candelaria	Rehabilitación y Conservación de Centros Históricos
Diplomado	: Sociedad Col. Avaluadores Programa de Altos Estudios PAEV	Evaluación Económica y Social Para Avaluadores
Seminario Internacional	: DAMA y Otros	Gestión del Suelo de Protec. Ambiental

EXPERIENCIA DOCENTE

Especialización	: Universidad Distrital	Patrimonio
Seminario-Taller	: Sociedad Col. Avaluadores	Avalúos Inmuebles de Conservación
Seminario	: Sociedad Col. Avaluadores	Historia - Patrimonio
Curso	: Lonja Propiedad Raíz Tunja	Patrimonio y Ciudad
Inducciones	: U. La Gran Colombia	Centros Históricos
Expositora por Colombia	: Unión Panamericana de Valuación	Congreso Internac. Cartagena - 2004
Expositora por Colombia	: Unión Panamericana de Valuación	Congreso Internac. Cartagena - 2013

NELLY GONZÁLEZ QUINTERO

Arquitecta
Posgrado Gerencia Inmobiliaria
Posgrado Restauración de Patrimonio Arquitectónico
Posgrado en Avalúos

U. Nacional de Colombia
U. Externado de Colombia
U. La Gran Colombia
U. Distrital Francisco José de Caldas

269

EXPERIENCIA VALUATORIA

Experiencia General	: Particular	16 años
Avaluadora Externa	: Banco Central Hipotecario	12 años
Avaluadora Externa	: Concasa	10 años
Avaluadora Externa	: Inmobiliaria Ganadera	6 años
Avaluadora Externa	: Texaco	2 años
Avaluadora Externa	: Central de Inversiones	2 años
Avaluadora	: Actual Avalúos	15 años

PUBLICACIONES

Memorias Historia Patrimonio y Valor – Sociedad Colombiana de Avaluadores

RESPALDO GREMIAL

Registro Abierto de Avaluadores AVAL 41671195

RECONOCIMIENTOS

Cámara de Propiedad Raíz de Bogotá Miembro Honorario – 2001

Sociedad Colombiana de Avaluadores Miembro Honorario – 2006

Instituto Colombiano de Cultura Primer Puesto Concurso Nacional de
Profesionales Especializados en
Patrimonio – 1995

Corporación La Candelaria Primer Puesto en el concurso como
Profesional Especializado – 1996

NELLY GONZÁLEZ QUINTERO

Arquitecta
Posgrado Gerencia Inmobiliaria
Posgrado Restauración de Patrimonio Arquitectónico
Posgrado en Avalúos

U. Nacional de Colombia
U. Externado de Colombia
U. La Gran Colombia
U. Distrital Francisco José de Caldas

CARGOS DESEMPEÑADOS:

- Presidente del Comité para la Conservación del centro Histórico de Bogotá
- Miembro de la Junta de Patrimonio de Bogotá
- Miembro del Comité Técnico Asesor de Patrimonio de Bogotá
- Coordinadora del grupo de profesionales para la aprobación de proyectos de intervención en Bienes de Interés Cultural de Bogotá – I.D.P.C.
- Subgerente Técnica (e) de la Corporación La Candelaria
- Presidente Nacional de la Sociedad Colombiana de Avaluadores
- Presidente Ejecutiva Sociedad Colombiana de Avaluadores
- Vicepresidente de la Sociedad Colombiana de Avaluadores
- Docente de la Catedra de Patrimonio del Posgrado de Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas (Único programa-posgrado en Avalúos del País)
- Presidente del Consejo Ejecutivo de la Mesa Sectorial del Servicio de Avalúos del SENA
- Presidente de la Sala de Decisión del Tribunal Disciplinario del Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
- Presidente Seccional Bogotá Cundinamarca de la Sociedad Colombiana de Avaluadores

AVALÚOS DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL REALIZADOS:

- Villa Adelaida Monumento Nacional - Carrera 7 No 70-40 Bogotá - para DNE
- Claustro Convento de Santo Domingo - Chiquinquirá - Universidad Santo Tomás
- Casa Calderón Calle 30 o Calle Real No 17-220 (Área de Influencia Castillo de San Felipe - Cartagena de Indias-Colombia)
- Inmuebles La Candelaria, propiedad del Arq. Héctor Calderón Bozzi
- Casa Don Tito - La Candelaria - Bogotá
- Calle de Las damas No 3-65 con destino a Bancoldex
- Hacienda La Conejera (cerros de Suba)
- Calle 13 No 3-08 Conservación Arquitectónica
- Calle 70 No 11-22 Conservación Tipológica
- Calle 85 No 10-91 Conservación Integral - Obra de Víctor Schmidt
- Carrera 4 No 75-61 Conservación Integral - Obra de Víctor Schmidt
- Hacienda Cañas Gordas Cali Monumento Nacional Asesoría al Ingeniero Armando Vega - Vicepresidente SCdA Valle del Cauca
- Conjunto Residencial Calle del Sol - Bienes Comunes
- Casa sede Fundación Gilberto Alzate Avendaño - Conservación Arquitectónica

Señor
JUEZ 2 CIVIL CIRCUITO DE GIRARDOT (Cund.)
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario No.2018-053 de VICTOR JULIO VALENCIA ALMEIDA contra SOCIEDAD OLARTE ORTIZ Y CIA S. EN C.

NELSON BELTRAN CAPADOR, en mi condición de apoderado de la demandada Sociedad OLARTE ORTIZ Y CIA S. EN C., manifiesto que encontrándome dentro del término legal concedido por auto de fecha 10 de Septiembre de 2019 y notificado por Estado del día 11 de Septiembre de 2019.

Dando cumplimiento a lo establecido en el art. 444 Numeral 2 del Código General del Proceso, presento mis observaciones relacionadas con el avalúo presentado del cual corre traslado, por no encontrarme de acuerdo con los métodos, procedimientos y sustentaciones para el avalúo, sustento mis observaciones de la siguiente forma:

Los siguientes ítems, que se encuentran independientes de valor del metro cuadrado de la casa, cuentan con materiales y mano de obra de alta calidad y son representativos en el momento de ejecutar una obra de las características del inmueble avaluado y del Condominio Campestre El Peñón.

- El área de la piscina es de 84,52 m2, en el avalúo ponen 45,00 m2 casi la mitad del área - No incluye áreas de terraza de 140,00 m2 con acabado en piedra muñeca - No incluye áreas de Barbacué de 76,00 m2 con acabado en piedra muñeca - No incluye la cascada con estructura en concreto, acabadas en espacato de mármol y pocetas en cerámica, con piedra tallada en alto relieve: 30,00 m2 - No incluye escaleras exteriores en piedra: 30,00 m2 - No incluye el puente con bóveda de cubierta en celosía 35,00 m2 - No incluye la pérgola exterior de cubierta del parqueadero 36,00 - No incluye el piso en piedra del parqueadero 90,00 m2 - No incluye los jardines interiores 80,00 m2.

El valor de reposición corresponde a un Inmueble unifamiliar medio con especificaciones sencillas, desconoce,

Los valores incluidos en el cuadro titulado como Método de Reposición como Nuevo toman los valores de vivienda de Interés Social de la Revista Construdata, desconoce las altas especificaciones constructivas del inmueble que corresponde a unifamiliar alto, tales como pisos de zona social y alcobas en mármol rosado importado, piedra muñeca en terrazas y acceso a la casa, escaleras con contrahuellas en piedra coralina entre otros, los costos administrativos y financieros que estima en cero, así como la utilidad del constructo que también estima en cero, aún cuanto el constructor es el mismo propietario se incluye la utilidad del proyecto que corresponde al valor posible de venta menos los costos totales del proyecto

Análisis comparativo de mercado de lotes en venta en el Condominio

Nota: De las Páginas 17 a 20, del informe de avalúo se encuentran discriminados los soportes y criterios adoptados para la determinación de las metodologías que conducen a los valores de terreno, reposición de la construcción, depreciaciones, según la tabla de Fitto y Corvini así como los valores finales incluidos en el reporte.

Anexo con este escrito para un mayor entendimiento el Experticio que conlleva todos los elementos que traducen y llegan a finalizar a un dictamen, emitido por Profesionales especializados de gran experiencia debidamente certificada, que amerita plena credibilidad y se encuentra debidamente sustentado.

E-mail: juridicasbeltran@yahoo.com - nelsonbeltranabogado@hotmail.com

Señor
JUEZ 2 CIVIL CIRCUITO DE GIRARDOT (Cund.)
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario No.2018-053 de VICTOR JULIO VALENCIA ALMEIDA contra SOCIEDAD OLARTE ORTIZ Y CIA S. EN C.

NELSON BELTRAN CAPADOR, en mi condición de apoderado de la demandada Sociedad OLARTE ORTIZ Y CIA S. EN C., manifiesto que encontrándome dentro del término legal concedido por auto de fecha 10 de Septiembre de 2019 y notificado por Estado del día 11 de Septiembre de 2019.

Dando cumplimiento a lo establecido en el art. 444 Numeral 2 del Código General del Proceso, presento mis observaciones relacionadas con el avalúo presentado del cual corre traslado, por no encontrarme de acuerdo con los métodos, procedimientos y sustentaciones para el avalúo, sustento mis observaciones de la siguiente forma:

Los siguientes ítems, que se encuentran independientes de valor del metro cuadrado de la casa, cuentan con materiales y mano de obra de alta calidad y son representativos en el momento de ejecutar una obra de las características del inmueble avaluado y del Condominio Campestre El Peñón.

- El área de la piscina es de 84,52 m2, en el avalúo ponen 45,00 m2 casi la mitad del área - No incluye áreas de terraza de 140.00 m2 con acabado en piedra muñeca - No incluye áreas de Barbacué de 76,00 m2 con acabado en piedra muñeca - No incluye la cascada con estructura en concreto, acabadas en espacato de mármol y pocetas en cerámica, con piedra tallada en alto relieve: 30,00 m2 - No incluye escaleras exteriores en piedra: 30,00 m2 - No incluye el puente con bóveda de cubierta en celosía 35,00 m2 - No incluye la pérgola exterior de cubierta del parqueadero 36,00 - No incluye el piso en piedra del parqueadero 90,00 m2 - No incluye los jardines interiores 80,00 m2.

El valor de reposición corresponde a un inmueble unifamiliar medio con especificaciones sencillas, desconoce,

Los valores incluidos en el cuadro titulado como Método de Reposición como Nuevo toman los valores de vivienda de Interés Social de la Revista Construdata, desconoce las altas especificaciones constructivas del inmueble que corresponde a unifamiliar alto, tales como pisos de zona social y alcobas en mármol rosado importado, piedra muñeca en terrazas y acceso a la casa, escaleras con contrahuellas en piedra coralina entre otros, los costos administrativos y financieros que estima en cero, así como la utilidad del constructos que también estima en cero, aún cuanto el constructor es el mismo propietario se incluye la utilidad del proyecto que corresponde al valor posible de venta menos los costos totales del proyecto

Análisis comparativo de mercado de lotes en venta en el Condominio

Nota: De las Páginas 17 a 20, del informe de avalúo se encuentran discriminados los soportes y criterios adoptados para la determinación de las metodologías que conducen a los valores de terreno, reposición de la construcción, depreciaciones, según la tabla de Fitto y Corvini así como los valores finales incluidos en el reporte.

Anexo con este escrito para un mayor entendimiento el Experticio que conlleva todos los elementos que traducen y llegan a finalizar a un dictamen, emitido por Profesionales especializados de gran experiencia debidamente certificada, que amerita plena credibilidad y se encuentra debidamente sustentado.

E-mail: juridicasbeltran@yahoo.com - nelsonbeltranabogado@hotmail.com

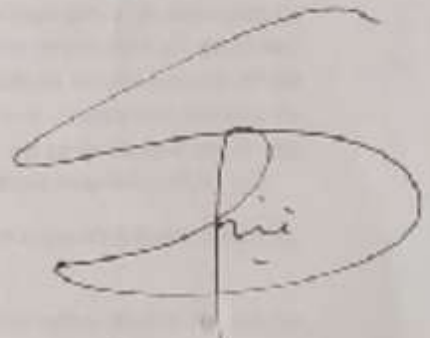
2019

Anexo documento Avalúo emitido Por los Arquitectos Hernando Gómez Pinilla y la Arquitecta Nelly González Quintero, fechado el día 23 de Septiembre de 2019, que consta en 21 folios, además se adjunta la Reseña Fotográfica que obra en 10 Folios con 60 fotografías, lo cual da un pleno conocimiento al inmueble evaluado.

Atentamente,



NELSON BELTRAN CAPADOR
C.C.No.19.267.217 de Bogotá.
T.P.No.34.548 del C.S.J.



SEP 24 '19 AM 11:58

ANEXO: 58 folios

JBO 2 CIVIL CTO BOGOT