



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: MAN_PRG_2024_931666

Fecha del avalúo	10/04/2024	Fecha de visita	01/04/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 17 # 10 - 70 74 TEATRO CINE RIO		
Barrio	CENTRO		
Ciudad	Girardot		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	FIDUCIARIA POPULAR S.A. FIDEICOMISO PARQUEO RIO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	RICARDO IVAN LUNA JIMENEZ		
Nit/CC	20932076		
Garantía	65900000734		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 10/04/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: RICARDO IVAN LUNA JIMENEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDUCIARIA POPULAR S.A. FIDEICOMISO PARQUEO RIO** ubicado en la CL 17 # 10 - 70 74 TEATRO CINE RIO CENTRO, de la ciudad de Girardot.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$3,931,227,292.00 pesos m/cte (Tres mil novecientos treinta y un millones doscientos veintisiete mil doscientos noventa y dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

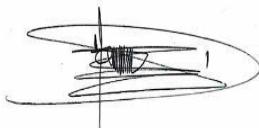
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	LOTE_registro de la ph	686	M2	\$1,964,992.00	34.29%	\$1,347,984,512.00
Área construida	SOTANO	422	M2	\$1,000,000.00	10.73%	\$422,000,000.00
Área construida	EDIFICIO PISO 1-2	1140	M2	\$1,895,827.00	54.98%	\$2,161,242,780.00
TOTALES					100%	\$3,931,227,292

Valor en letras

Tres mil novecientos treinta y un millones doscientos veintisiete mil doscientos noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
RAA Nro:
C.C: 79369058



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,516,790	Valor del avalúo en UVR	10,928,047.21
Proporcional	1,347,984,512	3,931,227,292	Valor asegurable	3,931,227,292
% valor proporcional	34.289152264	65.710847736	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>General: El inmueble objeto del presente avalúo mi: 307-63928, se encuentra localizado en la calle 17 N.10-70/74 del centro del municipio de Girardot y tiene acceso por la calle 17.</p> <p>Propiedad horizontal: 307-63928: El certificado de tradición, no registra propiedad horizontal explícitamente, pero la escritura 2987 DEL 26-12-2017 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE, página 7, manifiesta, parágrafo: el edificio teatro cine río, se encuentra sometido a propiedad horizontal, bajo escritura 1260 del 03 de octubre de 1968 notaria primera de Girardot. Ver escritura de PH: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040815049643escritura%201260.pdf De acuerdo a esta escritura, la 1260, el Edificio Teatro cine el Río está sometido a propiedad </p>			

horizontal, la cual se realiza en función del terreno de 686 M², y lo someten a PH con el edificio el río de 250 m². (página 3 de la escritura 1260).

-NOTA 1: Edificio 100% ocupado, sin vacancia en el momento de la visita.

-NOTA 2: se recomienda sea revisada jurídicamente en títulos, si se conserva la propiedad horizontal, sea adicionada, o si se cancela, realizar la escritura aclaratoria correspondiente, que anule dicho acto.

-NOTA 3 DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos, bajo la cual está sometida la propiedad horizontal y es la que se registra en el certificado de tradición.

Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas.

GENERAL

Código	MAN_PRG_20 24_931666	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	---------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	RICARDO IVAN LUNA JIMENEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	20932076	Teléfono	3115890777
Email	angelicagonzalezobragirardot@gmail.com				

Referencia cliente:

Nombre/razón social	RICARDO IVAN LUNA JIMENEZ				
Nit/CC	20932076				
Garantía	65900000734				

Datos del propietario:

Propietario	FIDUCIARIA POPULAR S.A. FIDEICOMISO PARQUEO RIO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300536918	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 17 # 10 - 70 74 TEATRO CINE RIO				
Conjunto	EDIFICIO TEATRO CINE RIO				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Localizado en la calle 17 N.10-70/74 del centro-Girardot y tiene acceso por la calle 17. Edificio 100% ocupado, sin vacancia en el momento de la visita.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_privada	M2	686	AREA TERRENO	M2	686
AREA CONSTRUIDA	M2	-	CONSTRUCCION	M2	891
AREA PRIVADA	M2	-	AVALUO	PESOS	\$ 1.196.109.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	-	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	686	AREA TERRENO	M2	686
AREA CONSTRUIDA SOTANO	M2	422	AREA VALORADA	M2	
AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	530			
AREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	610			
AREA TOTAL SIN SOTANO	M2	1140			

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Reglamentación urbanística:

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1260 DEL 03-10-1968 NOTARIA DE GIRARDOT REGISTRADA EL 08-10-1968.

Ver **escritura** de

PH: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040815049643escritura%201260.pdf>

Ver **escritura** de

propiedad: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040311046375ESCRITURA%202.pdf>

Ordenamiento territorial: Acuerdo 024 DE 16 DICIEMBRE 2011.

Área de actividad: Comercial.

Tratamiento: Tratamiento de renovación Urbano.

No presenta zonas de riesgo ni patrimonio.

La norma para inmuebles usados en reconocimiento de construcción, estan dictadas de acuerdo a la zona, lo común de no afecte a lo colindante, para inmuebles nuevos, se debe realizar la consulta específica en alcaldía y depende de lo que desee desarrollar. Esta zona está sujeta a planeación del alcalde, y a futuros planes del municipio que se puedan dar, para lo cual presenta facultades de expropiación para su implementación, como lo es en toda la zona céntrica del municipio. Bajo dicho tratamiento.

Para tratamiento de renovación Urbana, se deben respetar los antejardines y voladizos de los predios contiguos. Para zonas comerciales se maneja un antejardín de 3 mts, y voladizo con empate al colindante.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto



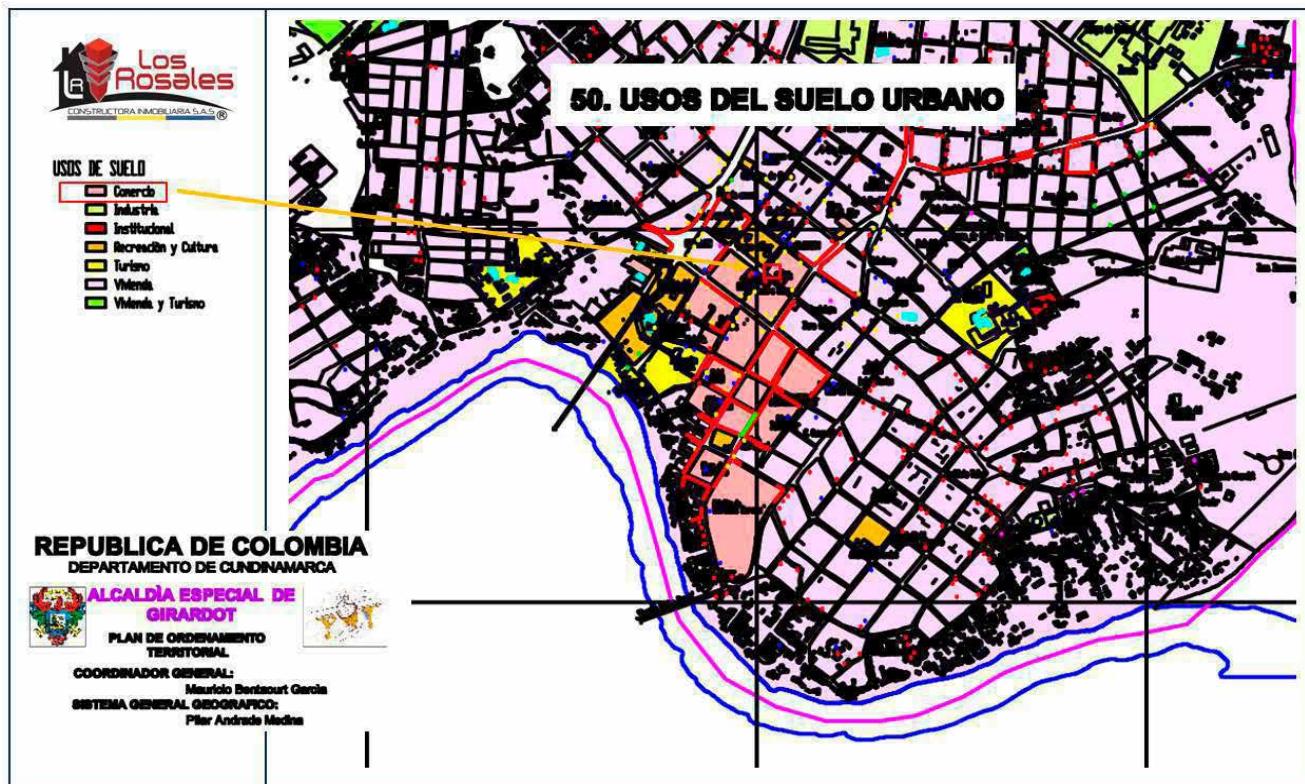
AVALÚO-CASO:	MAN_PRG_2024_931666_2
DIRECCIÓN:	CL 17 # 10 - 70 74 TEATRO CINE RIO
MATRICULA:	307-63928

Los Rosales_Cruce Cartográfico_04/2024

Acuerdo 024 DE 16 DICIEMBRE 2011.



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico

TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA.

DEFINICIÓN.-Tratamiento de Renovación Urbana es el determinado para aquellas áreas que por su total inadecuación en cuanto a usos y estructuras requieren una política que propicie el desarrollo de nuevas funciones en el área.

SE ADICIONA: USOS.- Los usos para las áreas con tratamiento de Renovación Urbana son los establecidos como principales, complementarios y prohibidos para cada una de las áreas de actividad.

PARÁGRAFO: Los aspectos de concertación a que hace referencia este artículo se concretarán mediante la implementación de los Instrumentos de Planeación y Gestión del Suelo en un Plan Parcial que será objeto de Decreto y coordinado por La Oficina Asesora de Planeación Municipal.

EXPROPIACIONES.- Ordéñase la expropiación, por motivos de utilidad pública e interés social de las áreas específicamente delimitadas para el tratamiento de renovación. En consecuencia, el Alcalde dictará en su oportunidad los Decretos correspondientes, autorizando al mismo tiempo, al Personero Municipal para que instaure las demandas conforme a la Ley.

Es entendido que la expropiación de que trata este Artículo, tendrá lugar únicamente en el caso de que no sea posible la compra directa de los inmuebles aludidos.

Plano Tratamiento urbanístico



Indices Norma

RETROCESOS.- En sectores donde no exista Antejardín, el Oficina Asesora de Planeación Municipal fijará mediante Resolución la exigencia de retrocesos no mayores de 15.00 mts, medidos a partir de la línea de paramento de los predios, para el primer piso, primero y segundo piso o para la totalidad de la construcción. Las dimensiones y características de estos retrocesos serán determinadas teniendo en cuenta el ancho de andenes, el flujo peatonal, la densidad y uso predominante en el sector.

PARÁGRAFO: Los retrocesos a que hace referencia el presente Artículo deben ser de uso público sin ningún tipo de cerramiento y guardando continuidad con la zona dura del andén.

PATIOS.- En edificaciones unifamiliares y bifamiliares menores a tres pisos serán como mínimo de 9,00 mts2 y lado menor de 3.00mts, para multifamiliares menores de 6 pisos será mínimo de 25,00 mts 2 y lado menor de 5,00 mts, para mayores altura será de 1/3 de la altura y lado menor de 5,00 mts.

VOLADIZOS.- En el tratamiento de consolidación de existir empates se debe respetar la continuidad, en el tratamiento de renovación urbana de existir empates se respetaran, especialmente cuando e se trate de dar continuidad con los aporticados y/o galerías sobre el espacio público y en el tratamiento de desarrollo de plantearse podrán tener como máximo 1,50 mts desde el paramento.

PARÁGRAFO: En los sistemas de loteo para vivienda unifamiliar y bifamiliar, que planteen vías peatonales de 10.00 o más metros, sin antejardín, se permitirán voladizos de 0.60 metros máximo.

Sobre vías menores a 10 metros 0.60 mts

Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros 0.80 mts

Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros 1.00 mts

Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3 1.50 mts

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0.60 mts sobre vías vehiculares.

Estas dimensiones aplican también para las edificaciones que se paramenten contra las franjas de Control Ambiental.

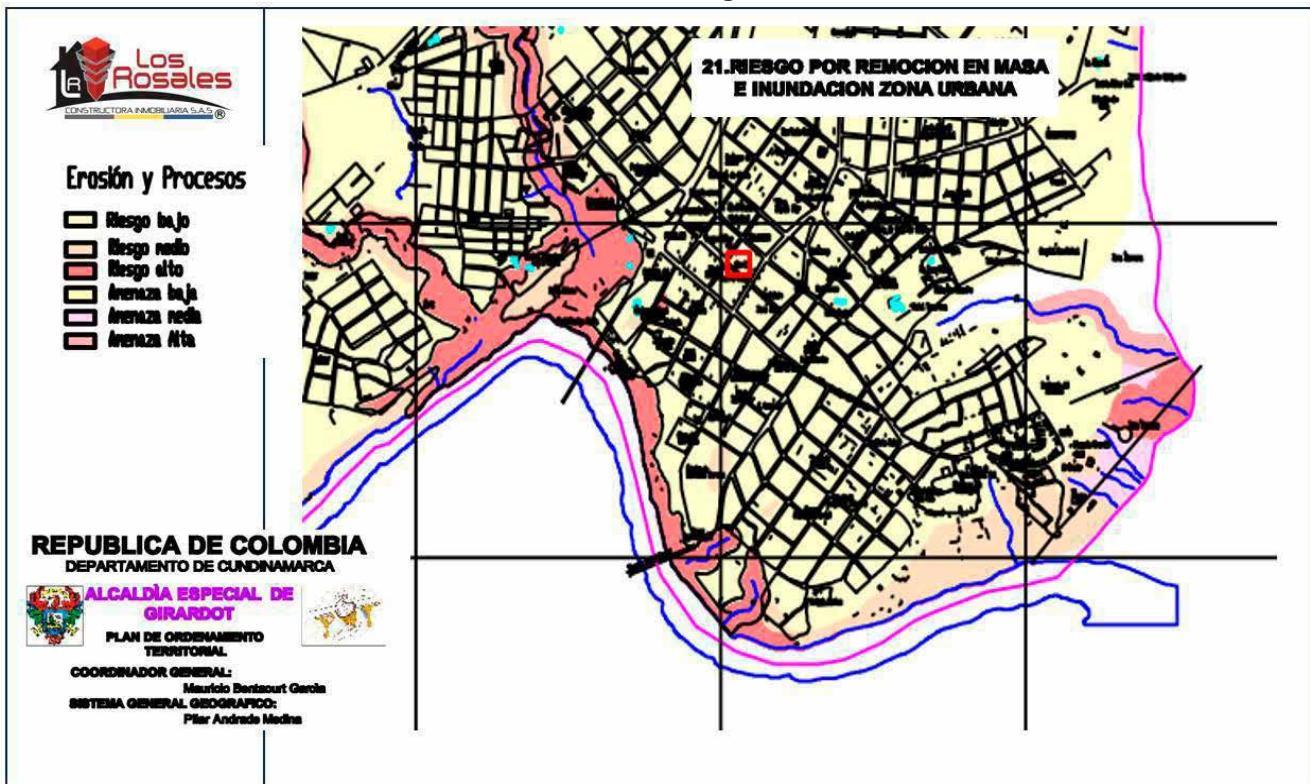
Aislamientos y Altura permitida

andén, no pudiendo existir cerramiento ni obstáculo alguno.

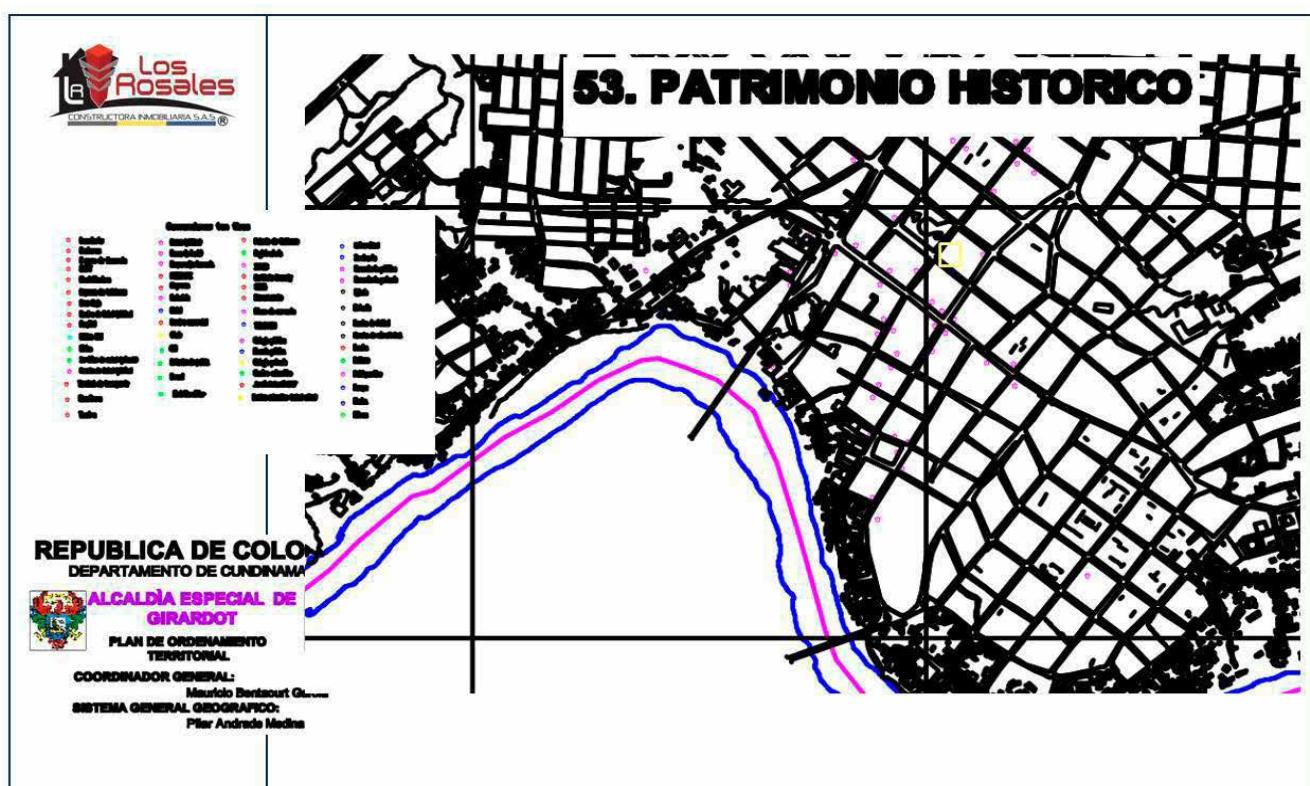
PARÁGRAFO PRIMERO: Las áreas de Antejardines no podrán ser contabilizadas como áreas de estacionamiento dentro de la cuota de estacionamientos exigida.

PROYECTOS	ALTURA	ANTEJARDIN	RETROCESOS	AISLAMIENTOS	CONTRA
a. vivienda, dotacionales, comerciales y de servicios, escala zonal y vecinal.	EN PISOS	MINIMO METROS (Sobre el Sistema vial)	EN CONTRA ZONAS DE CESION (Parques y Equipamientos)	MINIMOS METROS ENTRE EDIFICACIONES	EN PREDIOS VECINOS
De 1 a 3	3.00	0.00	3.00	3.00	
De 4 a 6	5.00	0.00	5.00	5.00	
De 7 a 15	10.00	0.00	7.00	7.00	
cesiones públicas.					
b. Servicios, comercio y dotacionales de escala metropolitana y urbana e industriales.	De 1 a 3	8.00	0.00		
	De 4 a 6	10.00		Libre	10.00
	De 6 o más	12.00			

Plano de riesgos



Plano Patrimonio



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2987_EDIFICIO	EscrituraDePropiedad	26/12/2017	PRIMERA	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-63928	27/03/2024		2530701030000001	CLT edificio 000210000000000

Observación

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

Limitaciones al dominio: anotación 6 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

307-63928: El certificado de tradición, no registra propiedad horizontal explícitamente, pero la escritura 2987 DEL 26-12-2017 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE, página 7, manifiesta, parágrafo: el edificio teatro cine rio, se encuentra sometido a propiedad horizontal, bajo escritura 1260 del 03 de octubre de 1968 notaria primera de Girardot. Ver escritura de PH:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040815049643escritura%201260.pdf>
De acuerdo a esta escritura, la 1260, el Edificio Teatro cine el Río está sometido a propiedad horizontal, la cual se realiza en función del terreno de 686 M2, y lo someten a PH con el edificio el río de 250 m². (página 3 de la escritura 1260).

Estas escritura de propiedad horizontal, están descritas en COMPLEMENTACIÓN, del certificado de tradición aportado, no en alguna anotación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con su sótano, el cual es utilizado como negocio para parqueadero.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Asfaltada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector con alta incidencia comercial, se observan locales en línea farmacéutica, tecnológica, oficinas de negocios, parqueaderos, y otros.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1260	Fecha escritura	03/10/1968		
Notaria escritura	PRINCIPAL	Ciudad escritura	GIRARDOT		
Valor	N/A	Total unidades	1	Terraza	Si

administración				comunal	
Ubicación		# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1260, Fecha escritura: 03/10/1968, Notaría escritura: PRINCIPAL, Ciudad escritura: GIRARDOT, Administración: N/A, Total unidades: 1, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Aire acondicionado: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 <p>307-63928: El certificado de tradición, no registra propiedad horizontal explícitamente, pero la escritura 2987 DEL 26-12-2017 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE, página 7, manifiesta, parágrafo: el edificio teatro cine rio, se encuentra sometido a propiedad horizontal, bajo escritura 1260 del 03 de octubre de 1968 notaria primera de Girardot. Ver escritura de</p> <p>PH:</p> <p>https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040815049643escritura%201260.pdf</p> <p>De acuerdo a esta escritura, la 1260, el Edificio Teatro cine el Río está sometido a propiedad horizontal, la cual se realiza en función del terreno de 686 M², y lo someten a PH con el edificio el río de 250 m². (página 3 de la escritura 1260).</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2001	Edad Inmueble	23 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	SIN INFORMACIÓN				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observan grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	3
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: , Cocina: No hay, Baño social: 4, Locales comerciales 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Cuenta con parqueadero público en el sótano y terraza.				
<p>EDIFICIO TEATRO CINE EL RÍO MI: 307-63928: consta de sótano en el cual funciona un parqueadero con servicio público, 2 locales comerciales en el primer piso donde funciona 1 local comercial almacén y cristalería Hogar y local de Coosalud, acceso al sótano y acceso hacia el segundo piso.</p> <p>En el segundo piso 1 local donde funciona el dispensario médico militar, esta área cuenta con RAYOS X, Laboratorio, 9 consultorios, odontología, sala de espera, baño, oficina de administración, y depósito o remisiones.</p>					

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

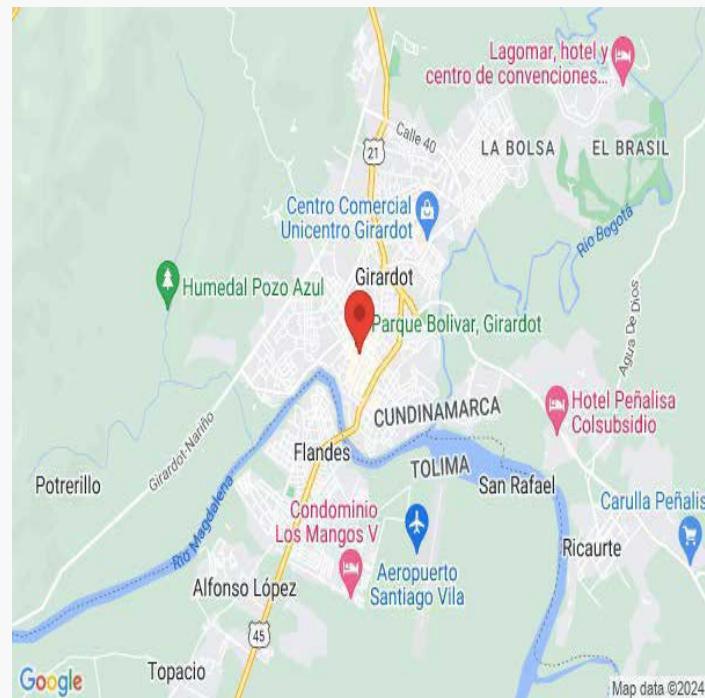
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	

Observación	Edificio de dos (2) pisos con cubierta en placa de concreto, con parqueadero en el sótano, con pisos en cemento, en los dos locales comerciales del primer piso y el local del segundo piso se observan pisos en baldosa de buena calidad, paredes exteriores pañetadas y pintadas, en los tres locales se observan divisiones en drawall, los cuatro baños cuentan con un mobiliario sencillo, con divisiones en drawall. La terraza, la cual es objeto de avalúo, presenta pisos en regular estado, ya que se encuentra a la intemperie, se observa deterioro y no cuenta con impermeabilizante.
--------------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 17 # 10 - 70 74 TEATRO CINE RIO | CENTRO | Girardot | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.296283360814041
GEOGRAFICAS : 4° 17' 46.6182''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.80684010233907
GEOGRAFICAS : 74° 48' 24.6234''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	EDIFICIO CENTRO	\$2,670,000,000	0.90	\$2,403,000,000	3164733942	500	490	\$2,900,000	\$1,421,000,000
2	EDIFICIO CENTRO	\$3,700,000,000	0.90	\$3,330,000,000	3503911941	707	690	\$2,950,000	\$2,035,500,000
3	EDIFICIO CENTRO	\$5,000,000,000	0.90	\$4,500,000,000	3014913371	900	870	\$3,000,000	\$2,610,000,000
Del inmueble					686	1140			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$982,000,000	\$1,964,000	1.0	1.0	1.00	\$1,964,000
2	\$1,294,500,000	\$1,830,976	1.0	1.0	1.00	\$1,830,976
3	\$1,890,000,000	\$2,100,000	1.0	1.0	1.00	\$2,100,000
			PROMEDIO		\$1,964,991.98	
			DESV. STANDAR		\$134,514.77	
			COEF. VARIACION		6.85%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,964,992.00	AREA	686	TOTAL	\$1,347,984,512.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,895,827.00	AREA	1140	TOTAL	\$2,161,242,780.00
VALOR TOTAL		\$3,509,227,292.00				

Observaciones:

LAS OFERTAS SON CENTRO, CERCANAS AL INMUEBLE DE AVALÚO.

Enlaces:

REPOSICION

EDIFICIO PISOS 1-2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1562
Area construida vendible	1562
Valor M2 construido	\$2,396,000
Valor reposición M2	\$3,742,552,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,396,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,396,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fitto y corvin %	21.09 %
Valor reposición depreciado	\$1,890,684
Valor adoptado depreciado	\$1,890,684
Valor total	\$2,953,248,408

Observaciones:	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>MEDIO</p> <p>Local de área construida 500 m², cuenta con doble altura presenta a buenos acabados, pisos en cerámica de tráfico pesado, cubierta en teja termo-acústica, fachada en concreto y vidrio, fachada vidriada en vidrio y ledillo. Presenta un área exterior para parquederos de 1550 m².</p> </div><div style="flex: 1; text-align: right;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,343,960</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,696,000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,415,849</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,778,000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,398,382</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,759,000</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,325,465</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">\$ 2,674,800</td></tr> </table> </div></div>	\$ 2,343,960	\$ 2,696,000	\$ 2,415,849	\$ 2,778,000	\$ 2,398,382	\$ 2,759,000	\$ 2,325,465	\$ 2,674,800	
\$ 2,343,960	\$ 2,696,000	\$ 2,415,849	\$ 2,778,000	\$ 2,398,382	\$ 2,759,000	\$ 2,325,465	\$ 2,674,800			

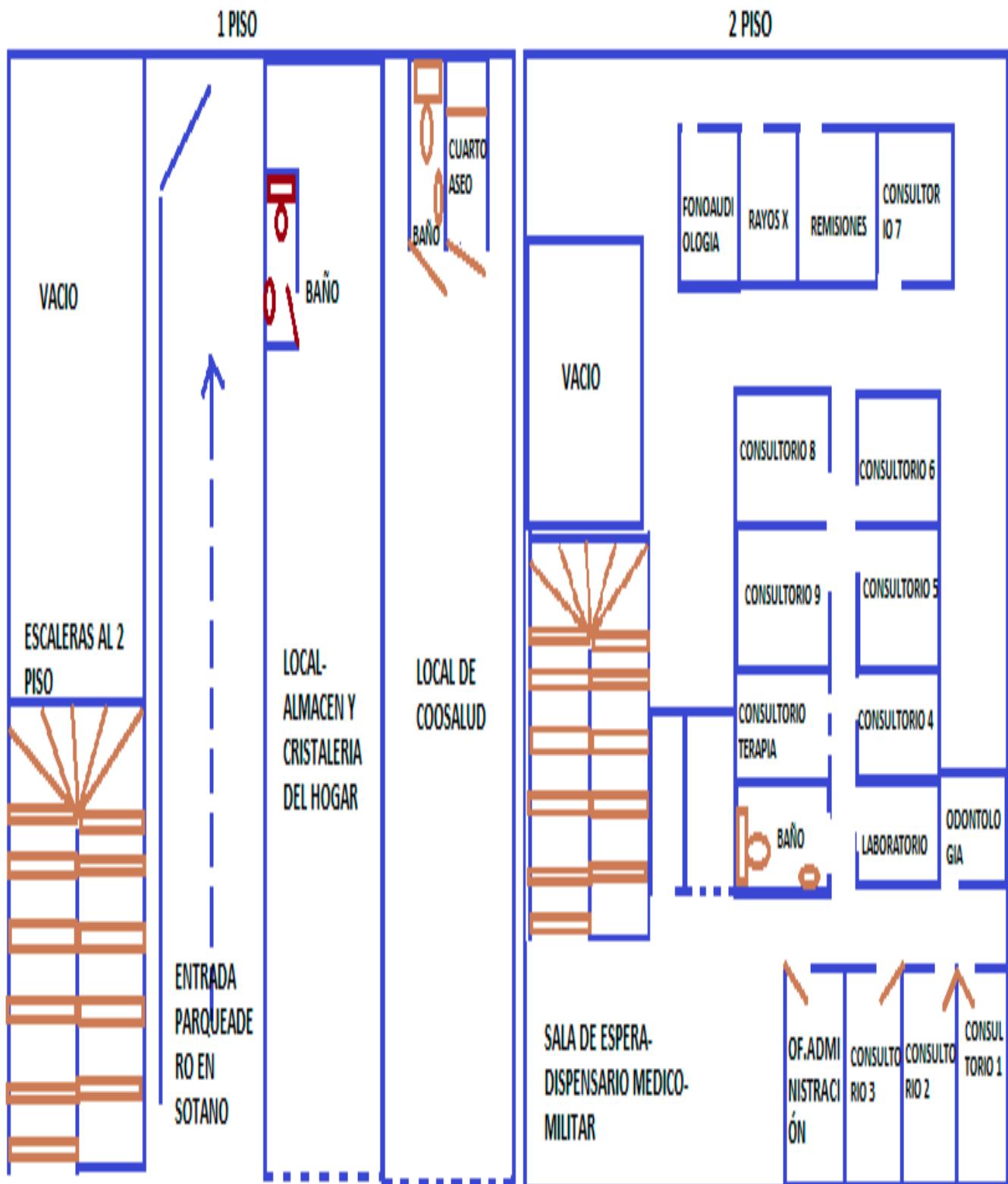
SOTANO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	422
Area construida vendible	422
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$506,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	LA LONJA-MEDELLIN
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fito y corvin %	16.31 %
Valor reposición depreciado	\$1,004,280
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$422,000,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS EDIFICIO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



Local



FOTOS EDIFICIO

Local



Local



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Escalera del inmueble



FOTOS EDIFICIO

Escalera del inmueble



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



Terraza Inmueble



Ascensor-CJ



FOTOS EDIFICIO



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2024_931666



PIN de Validación: c1690b66



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79369058.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1690b66



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampos@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	13 Mayo 2019



PIN de Validación: c1690b66



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



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79369058

El(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

c1690b66

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

NOMBRE PROPIETARIO: FIDUCIARIA POPULAR S A

NIT / C.C 8300536918 Dir. Notificación:

DIR. PREDIO C 17 10 70 74 Br.CENTRO

CEDULA CATASTRAL 01030000001000210000000000

Código: GRF15 | Versión: V.0 | Año: 2019 | COPIA CONTROLADA | IMPUESTO PREDIAL | REFERENCIA DE PAGO: 1010214762024029162 | FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°: 2024029162

AREA HEC 0

FECHA DE EXPEDICION: martes, 2 de abril de 2024 | COD. PC | % Tarifa 16

AREA Mts. 690 | AREA CONST. 891

ULTIMO AÑO PAGO 2019

GFR 04 V.0

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	IMIL	AVALO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	C.A.R.	INT. C.A.R.	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
Años	Imp.	Anteriores	7,944,704	9,247,239	0	1,191,706	1,387,906	0	0	445	19,772,000
2024	16.00	1,196,109,000	10,311,014	0	0	1,794,164	0	0	0	-178	12,105,000

GFR 04 V.0

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL+AJUSTE	INT.-SANCIONES	DESCTO ALIVIO
Impuesto Predial	18,255,718	9,247,239	0
Descuentos	0	0	0
CorpoRegional	2,985,870	1,387,906	0
Sobretasa	0	0	0
Sanciones	0	0	0
Alumbrado publico	0	0	0
Otros Cobros	0	0	0
Ajuste	267	0	0

PAGO HASTA: 2024

Pague hasta el

30-abr.-24

31,877,000

El Presente acto de liquidación o factura de cobro:

- 1- constituye determinación oficial del tributo y presta mérito ejecutivo. En los casos en que el contribuyente no esté de acuerdo con la factura expedida por la Administración Municipal, estará obligado a declarar y pagar tributo conforme al sistema de declaración dentro de los seis primeros meses del año (Acuerdo 014 de 2015,art 58), caso en el cual la factura perderá fuerza ejecutoria y contra la misma no procederá recurso alguno.
- 2- ha sido publicado en la página web del Municipio de Girardot y simultáneamente en la cartelería de la secretaría de hacienda.
- 3- se expide sin perjuicio de los actos proferidos en los procesos de cobro coactivo.

Usuario: marthaga | PC: SH-14545 |



ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit: 890680378-4
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°:
2024029162

CED. CATASTRAL 01030000001000210000000000

PROPIETARIO: FIDUCIARIA POPULAR S A

avaluo Act 1,196,109,000

NIT / C.C 8300536918

CONCEPTO	CAPITAL	INT. - SANCIONES
Impuesto Predial	18,255,718	9,247,239
Descuentos	0	0
CorpoRegional	2,985,870	1,387,906
Sobretasa	0	0
Sanciones	0	0
Alumbrado Publico	0	0
Otros Cobros	0	0
Ajuste	267	0

DIRECCIÓN:

EMAIL:

FIRMA

Usuario: marthaga | PC: SH-14545 |

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA

REFERENCIA DE PAGO

1010214762024029162

martes, 2 de abril de 2024

PAGUE HASTA	VALOR
30-abr.-24	31,877,000.00



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240327753091625158

Nro Matrícula: 307-63928

Página 2 TURNO: 2024-307-1-19142

Impreso el 27 de Marzo de 2024 a las 01:32:05 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: CINE COLOMBIA S.A.

DE: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 27-10-2003 Radicación: 2003-5605

Doc: OFICIO 980 DEL 09-10-2003 JUZGADO 3 CIV MPAL DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL DE UNICA INSTANCIA.

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

DE: EDIFICIO EL RIO

A: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES X

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 10-02-2005 Radicación: 2005-710

Doc: OFICIO 713 DEL 19-07-2004 JUZGADO 3 CIV MPAL DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL

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

DE: EDIFICIO EL RIO

A: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 11-01-2006 Radicación: 2006-179

Doc: ESCRITURA 2249 DEL 13-05-2005 NOTARIA 1 DE BOGOTÁ VALOR ACTO: \$210,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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

DE: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

A: LUNA JIMENEZ RICARDO IVAN CC# 19358617 X

A: REYES MURCIA BLANCA CECILIA CC# 20932076 X

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 09-06-2010 Radicación: 2010-3685

Doc: ESCRITURA 936 DEL 31-05-2010 NOTARIA 1 DE GIRARDOT VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA, JUNTO CON OTRO PREDIO.

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

DE: LUNA JIMENEZ RICARDO IVAN CC# 19358617 X

DE: REYES MURCIA BLANCA CECILIA CC# 20932076 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 26-01-2018 Radicación: 2018-307-6-757

Doc: ESCRITURA 2987 DEL 26-12-2017 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$454,409,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240327753091625158

Nro Matrícula: 307-63928

Pagina 3 TURNO: 2024-307-1-19142

Impreso el 27 de Marzo de 2024 a las 01:32:05 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: LUNA JIMENEZ RICARDO IVAN CC# 19358617

DE: REYES MURCIA BLANCA CECILIA CC# 20932076

A: FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOVERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO RIO

NIT.#8300536918

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-214 Fecha: 08-10-2009
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-366 Fecha: 29-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 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 falla o error en el registro de los documentos.

TURNO: 2024-307-1-19142

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

REGISTRADOR SECCIONAL



República de Colombia



SAO601042685

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (2987).

FECHA DE OTORGAMIENTO: DICIEMBRE VEINTISEIS (26) DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017).

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE IBAGUE
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.-
- FORMATO DE CALIFICACIÓN.-

DATOS DEL INMUEBLE:

UBICACIÓN DEL PREDIO

URBANO RURAL

DIRECCIÓN: TEATRO CINE EL RIO UBICADO EN LA CALLE 17 NUMEROS 10-70/74 DE LA CIUDAD DE GIRARDOT, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-63928

CÓDIGO CATASTRAL: 01-03-0010-0021-000

DATOS DEL ACTO JURÍDICO

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:

CUANTIA

0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO

DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

\$454.409.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

TRADENTES

RICARDO IVAN LUNA JIMENEZ

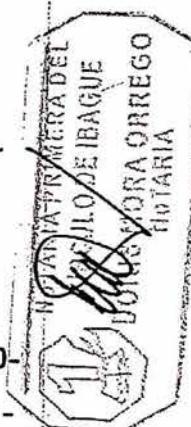
CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 19.358.617 DE BOGOTA D.C.

BLANCA CECILIA REYES MURCIA

CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 20.932.076 DE SIMIJACA (CUND)

FIDEICOMITENTE:

INVERSIONES RICELAJ S.A.S.



NIT. Número 900.911.408-5.

**FIDUCIARIA: FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA
DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PARQUEO RIO
NIT No. 830.053.691-8**

Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la resolución número 1156 de marzo 29 de 1996, artículos 1º y 2º en desarrollo del Decreto 2150 de 1995 expedido por el Gobierno Nacional.

En el Municipio de Ibagué, Departamento del Tolima, República de Colombia, a los **VEINTISEIS (26) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017)**, al despacho de **DORIS MORA ORREGO**, Notaria Primera del Circulo de Ibagué.

COMPARECIERON "con minuta escrita", **BLANCA CECILIA REYES MURCIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la Ciudad de Girardot, identificada con la cédula de ciudadanía Número 20.932.076 expedida en Simijaca (Cundinamarca), de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en su propio nombre y en nombre y representación de **RICARDO IVAN LUNA JIMÉNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.358.617 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quienes para efectos del presente contrato se denominarán los **TRADENTES**; **SAMUEL IGNACIO REYES BELLO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Girardot, identificado con la cédula de ciudadanía Número 1.110.542.557 expedida en Ibagué, quien en su calidad de **GERENTE** obra en nombre y representación legal de la Sociedad **INVERSIONES RICELAJ S.A.S.**, constituida mediante acta del 20 de octubre de 2015 de la Asamblea constitutiva de Ibagué, registrado en la Cámara de Comercio de Girardot, Alto Magdalena y Tequendama, bajo el número 11253 del libro IX del registro mercantil el 28 de octubre de 2015, sociedad con domicilio en la ciudad de Girardot, identificada con NIT Número 900.911.408-5, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Girardot, alto Magdalena y Tequendama y quien para los efectos del



República de Colombia



SA0501043671

presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y **LILIANA PATRICIA CARDOZO JIMENEZ**, mayor de edad, domiciliada en Ibagué, identificada con cédula de ciudadanía número 65.764.105 de Ibagué, quien obra como apoderada especial de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, identificada con Nit 800.141.235-0, según poder especial conferido por el Doctor **HÉCTOR JOSÉ CADENA CLAVIJO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 19.258.984 expedida en Bogotá, en su calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.**, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública Número cuatro mil treinta y siete (4.037) de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14^a) del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el poder especial a ella conferido y con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se protocolizan con este instrumento y que comparece en el presente acto única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO PARQUEO RIO**, constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha Seis (6) de Diciembre de Dos mil diecisiete (2017) identificado con Nit. 830.053.691-8, que para los efectos del presente instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO**; manifestaron que han decidido celebrar el presente acto, de acuerdo con las cláusulas contenidas en esta Escritura, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Mediante documento privado de fecha Seis (6) de Diciembre de Dos mil diecisiete (2017), la sociedad **INVERSIONES RICELAJ S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y **FIDUCIARIA POPULAR S. A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO RIO**.

SEGUNDA.- El contrato de Fiducia mencionado tiene por objeto "... que **LA FIDUCIARIA** constituya un patrimonio autónomo para que reciba y mantenga la



titularidad del derecho real de dominio sobre los bienes y activos que son transferidos por **EL FIDEICOMITENTE** o por cuenta de éste a título de fiducia mercantil, para que en ejecución de las instrucciones impartidas en el presente contrato mantenga su custodia, administración y titularidad, manteniéndolos separados de sus propios activos y de los activos de los patrimonios autónomos que tenga bajo su administración; con el fin de que **LA FIDUCIARIA** adelante las siguientes gestiones:

1. Suscriba contrato de arrendamiento o cesión del contrato arrendamiento respecto de los bienes inmuebles que conforman el Fideicomiso.
2. Disponga lo pertinente para el recibo de los recursos a administrar, producto de los cánones de arrendamiento de los **BIENES INMUEBLES**.
3. Invierta los recursos fideicomitidos en las carteras colectivas administradas por **LA FIDUCIARIA**.
4. Realice los giros de los recursos producto de los cánones de arrendamiento de los **BIENES INMUEBLES** de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta **EL FIDEICOMITENTE**.

TERCERA. En el citado contrato de fiducia mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO PARQUEO RIO**, se estableció que los señores **BLANCA CECILIA REYES MURCIA** y **RICARDO IVAN LUNA JIMENEZ** transferirían al **FIDEICOMISO PARQUEO RIO**, la propiedad y titularidad del derecho de dominio que ostentan sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 307-63928 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Girardot, por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

CUARTA. En virtud de lo anterior, **LOS TRADENTES** transferirán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE** el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 307-63928 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos del Girardot, del cual son propietarios, para incrementar el **FIDEICOMISO PARQUEO RIO**, en los siguientes términos.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO. - **LOS TRADENTES** transfieren por cuenta del **FIDEICOMITENTE** a título de Fiducia Mercantil a favor del **FIDEICOMISO**



República de Colombia



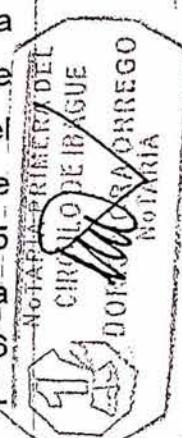
SAC001043672



PARQUEO RIO, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** patrimonio autónomo que bajo el mismo título adquiere y recibe, real y materialmente, el derecho de dominio y posesión que le corresponde sobre el siguiente bien inmueble: **TEATRO CINE RIO UBICADO EN LA CALLE 17 NUMEROS 10- 70/74 DE LA CIUDAD DE GIRARDOT, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 307-63928 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Girardot.

LINDEROS ESPECIALES: área del terreno seiscientos ochenta y seis (686) metros cuadrados, alinderado así: Por el **SUR O FRENTE**, en una extensión aproximada de 25.99 metros con la antigua calle 11 hoy calle 17 de por medio con edificio que pertenece o perteneció a herederos de Nicasio Perdomo, en el cual funciona el Teatro Sucre; Por el **NORTE**, en extensión de 25.20 metros con casa y terreno que es o fue de Maclovio Alvira; Por el **ORIENTE**, en extensión aproximada de 27.75 metros, con casa que es o fue de Mamerto Oviedo, y que es o fue de Leomina Salazar Viuda de Davis; Por el **OCCIDENTE**, en extensión aproximada de 25.96 metros con propiedad que fue de Cine Colombia S.A..

LINDEROS GENERALES: El lote de terreno donde está construido el Edificio, tiene un área de 1.675 varas cuadradas equivalentes a 1.072 metros cuadrados, alinderado así: Por el **NORTE**, en extensión de 37.00 metros, linda con casa y terreno que es o fue de Maclovio Alvira; Por el **SUR**, con la calle 11 hoy calle 17 de por medio con edificio que pertenece a herederos de Nicasio Perdomo en el cual funciona el Teatro Sucre, con medida de 36.50 metros; Por el **ORIENTE**, con casa que antiguamente fue de Mamerto Oviedo y que es o fue de Leomina Salazar Viuda de Davis en extensión de 29.30 metros; Por el **OCCIDENTE**, casa carrera 10 hoy carrera 11 de por medio, con el parque Sucre de Girardot en extensión de 29.00 metros.



F56GDZ3LMPAEBPLX

19/10/2017

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la anterior descripción de cabida y linderos, la transferencia del inmueble objeto de esta Escritura se efectúa **como cuerpo cierto**. La transferencia que se efectúa mediante el presente instrumento, comprende todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse sobre el inmueble en el futuro. Así mismo se extiende a todos aquellos muebles que por accesión a los bienes se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Dada la naturaleza del bien transferido, esto es bien inmueble, la transferencia del mismo se verificará mediante la inscripción de la presente escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

PARÁGRAFO TERCERO.- El FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar, que a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, el inmueble transferido queda afectos a la finalidad establecida en el contrato de fiducia mercantil que originó la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO RIO.**

PARAGRAFO CUARTO.- Para efectos de registro de la titularidad del inmueble aquí transferido, solicitamos al Señor Registrador de Instrumentos Públicos, se sirva tener en cuenta que el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO RIO** que se incrementa mediante el presente instrumento público, conforme a las disposiciones legales se identifica con el **NIT 830.053.691-8**. Como consecuencia de lo anterior, se solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Girardot inscribir la presente escritura pública bajo dicho número de identificación tributaria.

CLÁUSULA SEGUNDA.- RENDIMIENTOS: El FIDEICOMITENTE declara(n) que si el bien que se transfiere mediante la presente escritura pública devenga rendimientos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos o rentas formarán parte del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO RIO.**

CLÁUSULA TERCERA.- VALOR DE LA TRANSFERENCIA: El valor del inmueble transferido mediante el presente instrumento público, a título de fiducia mercantil, en favor del **FIDEICOMISO PARQUEO RIO** es de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$454.409.000.oo).**

El valor de la transferencia del inmueble transferido mediante el presente instrumento público, corresponde a la negociación efectuada entre **LOS TRADENTES** y el FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA CUARTA.- TRADICIÓN.- El inmueble que por virtud del presente instrumento público se transfiere fue adquirido por **LOS TRADENTES** así: Por compra a la Universidad de los Andes, mediante escritura pública número 2249 del 13 de Mayo del 2005 otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá,



República de Colombia



SAO101043673

debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 307-63928

PARAGRAFO: El EDIFICIO TEATRO CINE RIO, del cual forma parte el inmueble materia de esta venta, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de las formalidades legales de conformidad con la escritura pública número 1260 del 03 de Octubre de 1968 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Girardot, registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Girardot, correspondiéndole al inmueble materia de esta venta la matrícula inmobiliaria antes mencionada.

CLÁUSULA QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- El FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento del inmueble transferido mediante la presente escritura pública, en los términos de Ley frente a LA FIDUCIARIA y a terceros, a partir de la fecha de firma de la presente escritura pública.

El FIDEICOMITENTE expresamente manifiesta que el inmueble objeto de la presente transferencia, **se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio**, tales como censo, anticresis, uso, usufructo, habitación, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, embargo, demandas civiles, arrendamiento por escritura pública, entre otros.

No obstante lo anterior, las partes conocen sobre el gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 307-63928 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**

CLÁUSULA SEXTA.- DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DEL BIEN FIDEICOMITIDO: El FIDEICOMITENTE manifiesta que en la fecha de suscripción del presente instrumento público se encuentra económica y financieramente solvente, y que en consecuencia con el presente acto no efectúa actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: Como consecuencia de la transferencia que se solemniza mediante el presente instrumento público, **LOS TRADENTES** hacen entrega material del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 307-63928 de la Oficina de



Registro de Instrumentos Pùblicos de Girardot al FIDEICOMISO.

CLÁUSULA OCTAVA.- DECLARACIONES DEL TRADENTE: LOS TRADENTES declaran, bajo la gravedad del juramento, que la transferencia del inmueble que se realiza mediante el presente instrumento público, la efectúan en forma lícita y de buena fe. Igualmente **LOS TRADENTES** declaran bajo la gravedad de juramento, que el inmueble que transfieren a título de fiducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley, ni han sido utilizados por **LOS TRADENTES**, sus socios, dependientes, arrendatarios, etc. como medio o instrumento necesario para la realización de las conductas tipificadas en las mencionadas normas.

CLÁUSULA NOVENA. La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiere generar el presente acuerdo; en el mismo sentido **LOS TRADENTES** renuncian desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de **FIDUCIARIA POPULAR S.A.** en su propio nombre o como vocera del **FIDEICOMISO** con ocasión de la presente transferencia de dominio.

CLAÚSULA DÉCIMA.-TENENCIA: Para los fines del contrato de fiducia mercantil que originó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUEO RIO**, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, entregará materialmente en la fecha de otorgamiento de ésta escritura pública, la custodia y tenencia del bien inmueble que se transfiere, al **FIDEICOMITENTE** a título de comodato precario, quien mediante la suscripción de este instrumento declara recibirla a dicho título, obligándose desde ya cuando se presente perturbación en la tenencia o incumplimiento de sus obligaciones contractuales o las circunstancias lo ameriten, a restituir el inmueble en cuanto lo solicite **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** sin que se requiera para ello diligencia previa distinta a la solicitud, la cual será presentada por escrito con diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la entrega. Las condiciones específicas del comodato precario, constarán en documento privado suscrito entre el **FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITE**. La mora en el cumplimiento de entrega a que se refiere esta cláusula, causará a cargo del **FIDEICOMITENTE** en favor del Patrimonio autónomo,



República de Colombia



SAO401042686

multa equivalente a un (1) salario diario mínimo legal vigente por cada día de mora en la entrega.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS. EL **FIDEICOMITENTE** manifiesta que los inmuebles se encuentran en paz y a salvo por todo concepto en cuanto a impuestos, tasas, contribuciones y servicios causados hasta la fecha de la firma de este instrumento. Serán cargo de **EL FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO** o del tercero a quien éste designe, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados causados con posterioridad a la fecha de esta Escritura Pública, responsabilizándose de los mismos, en cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil antes descrito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS. Los gastos que se generen con ocasión del otorgamiento de la presente escritura pública y su correspondiente registro, correrán a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

LOS OTORGANTES HACEN CONSTAR QUE: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con la Suscrita Notaría que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto – Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.

ADVERTENCIA NOTARIAL: la suscrita notaría primera de Ibagué de conformidad con la instrucción administrativa no. 01-09 de fecha 7 de mayo de 2001, les informa a los otorgantes que el registro de esta escritura deberá hacerse en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los siguientes términos: para la venta, dos (2) meses calendario contados a partir de la fecha de este otorgamiento, cuyo retardo causará intereses moratorios por mes o fracción; para la constitución de hipoteca y de patrimonio de familia noventa (90) días siguientes cuyo incumplimiento la dejará sin valor o efecto alguno, debiéndose



SAO401042686



2Q7750F51RSL8UM2

19/10/2017

constituir nuevamente.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos de su formalidad, lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con la suscrita notaria quien da fe y lo autoriza.

DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN: PAZ Y SALVO No: 2017003773; EXPEDIDO POR LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT, CERTIFICA QUE: LUNA JIMENEZ RICARDO IVAN, REYES MURCIA BLANCA CECILIA, como propietario del predio identificado bajo en número catastral 01-03-0010-0021-000; UBICADO EN C 17 10 70 74 Br CENTRO, se encuentra a PAZ Y SALVO con a TESORERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. FECHA DE EXPEDICION: 18 SEPTIEMBRE 2017; VALIDO HASTA: 31 DICIEMBRE 2017; AVALO CATASTRAL: \$454.409.000.

Se protocoliza Certificación de fecha 18 de Septiembre de 2017 expedida por la Secretaria de Hacienda-Alcaldía Municipal de Girardot, en la cual consta que el predio ubicado en la CALLE 17 #10-70/74 TEATRO CINE RIO del Municipio de Girardot NO adeuda por concepto de contribución de valorización ni por obras realizadas por ese sistema, en la ciudad de Girardot.

La Notaria exigió al vendedor el PAZ Y SALVO de expensas comunes documento que no fue presentado. De conformidad con lo dispuesto en el último inciso del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, se deja constancia de la solidaridad del nuevo propietario y el vendedor por las deudas que existan con la citada copropiedad.

LA PRESENTE ESCRITURA SE ELABORÓ EN LAS HOJAS NOTARIALES NUMEROS: SA0601042685/501043671/301043672/101043673/401042686/701043203

IVA:\$ 346.402

DERECHOS NOTARIALES : \$ 1.381.577

RETENCION EN LA FUENTE: \$ 0

RECAUDOS: \$ 30.200

RESOLUCIÓN 0451 DEL 20 DE ENERO DEL AÑO 2.017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

SALVEDADES



Secretaría de Hacienda

890.680.378-4

PAZ Y SALVO

No. 2017003773

**EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL
DE GIRARDOT**

CERTIFICA:

Que en el Catastro vigente aparece(n) inscrito(s), LUNA JIMENEZ RICARDO IVAN, REYES MURCIA BLANCA CECILIA * como propietario(s) del predio identificado bajo el Número Catastral 01-03-0010-0021-000, denominado C 17 10 70 74 Br.CENTRO, ubicado en C 17 10 70 74 Br.CENTRO, con una cabida superficiaria de 0 Hectáreas, 690/m² y 891/m² de construcción y un avalúo de: \$454,409,000. (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL PESOS MC.) para la vigencia del 2017.

Que este predio se encuentra a PAZ Y SALVO con la Tesorería Municipal de Girardot por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. 2017013205 B. DE OCCIDENTE 2178-1 Fecha 31/01/2017

El presente paz y salvo se expide sin perjuicio de la Conservación Catastral informada por parte del IGAC posterior a la fecha del presente Acto Administrativo. (Resolución 2555 de 1988)

VIGENTE HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE 2017

Dado en la Tesorería Municipal de Girardot, a los 18 días del mes de septiembre del año DOS MIL DIEZ Y SIETE (2017).

Con destino a: FINES DEL INTERESADO

Elaboró:
ASTRID MAGALY ZARATE ZAPATA
ADMINISTRATIVO

Revisó:
CARLOS AUGUSTO ROZO DEVIA
TESORERO MUNICIPAL

P NP NR

ALCALDIA DE GIRARDOT
PALACIO MUNICIPAL CARRERA 11 CALLE 17 ESQUINA
TELEFONO 8314134 EXT. 114

GFR 02 V.0



**ALCALDIA MUNICIPAL
DE GIRARDOT
SECRETARIA DE HACIENDA**
890.680.378-4

C E R T I F I C A:

Que el Predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 307- 63928 ubicado CALLE 17 #10-70/74 TEATRO CINE RIO # del Municipio de Girardot, NO Adeuda por Concepto de contribución de valorización ni por obras realizadas por ese sistema, en la ciudad de Girardot.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado con destino a trámites de escritura en la Notaría de acuerdo a lo establecido en el artículo 45 del decreto 2163 de 1970.

Dado en Girardot, a los DIECIOCHO (18) días del mes SEPTIEMBRE de 2017.

Este Certificado tiene vigencia de SEIS (6) meses contado a partir de la fecha de su expedición.


MAYELY LOZANO LOZANO
Secretaria de Hacienda

Proyecto:


ASTRID MAGALLY ZARATE ZAPATA
ADMINISTRATIVO

ALCALDIA DE GIRARDOT
PALACIO MUNICIPAL, CARRERA 11 CALLE 17 ESQUINA
TELEFONO 8311071