



### 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	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. COMO VOVERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO RIO	

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

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. COMO VOVERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

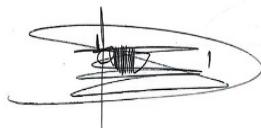
### VALOR COMERCIAL

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$3,931,227,292</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> 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><b>Propiedad horizontal:</b>            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: <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040815049643escritura%201260.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040815049643escritura%201260.pdf</a>            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 M<sup>2</sup>, y lo someten a PH con el edificio el río de 250 m<sup>2</sup>. (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

<b>Código</b>	MAN_PRG_20 24_931666	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	---------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

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

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	FIDUCIARIA POPULAR S.A. COMO VOVERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO RIO				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	8300536918	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CL 17 # 10 - 70 74 TEATRO CINE RIO				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO TEATRO CINE RIO				
<b>Ciudad</b>	Girardot	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CENTRO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Edificio	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	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. 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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
AREA DE TERRENO_privada	M2	686
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	-
AREA LIBRE PRIVADA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	686
CONSTRUCCION	M2	891
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 1.196.109.000

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

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	686
AREA VALORADA	M2	

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.

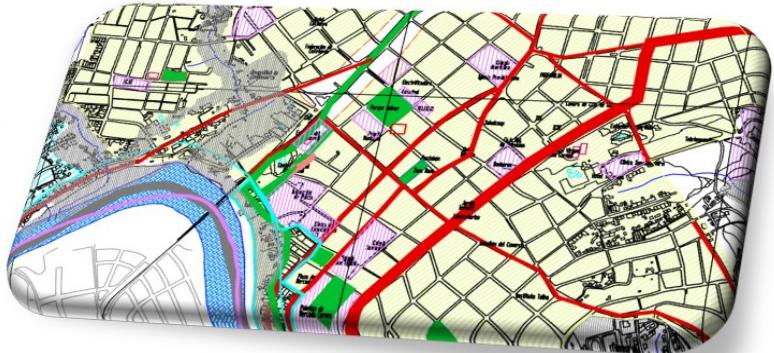
No presenta zonas de riesgo ni patrimonio.

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



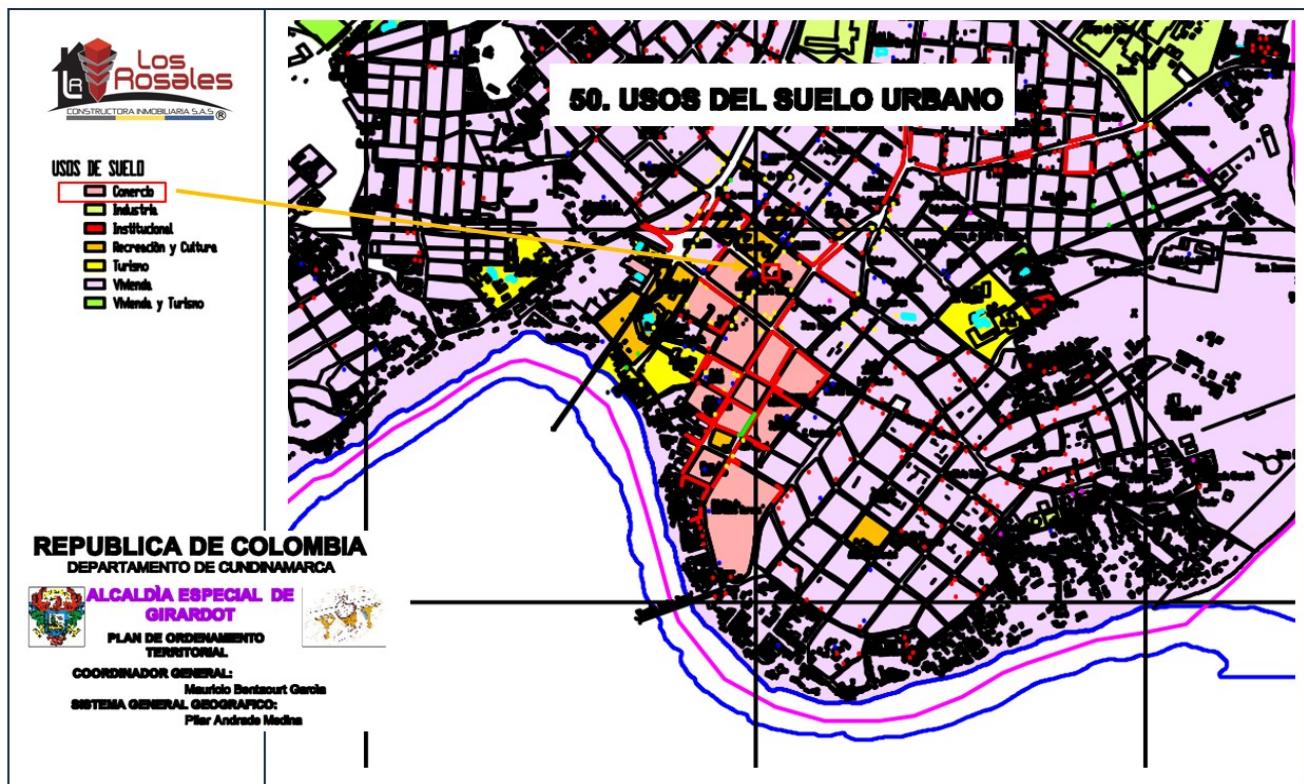
AVALÚO-CASO:	MAN_PRG_2024_931666_2
DIRECCIÓN:	CL 17 # 10 - 70 74 TEATRO CINE RIO
MATRICULA:	307-63928

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.

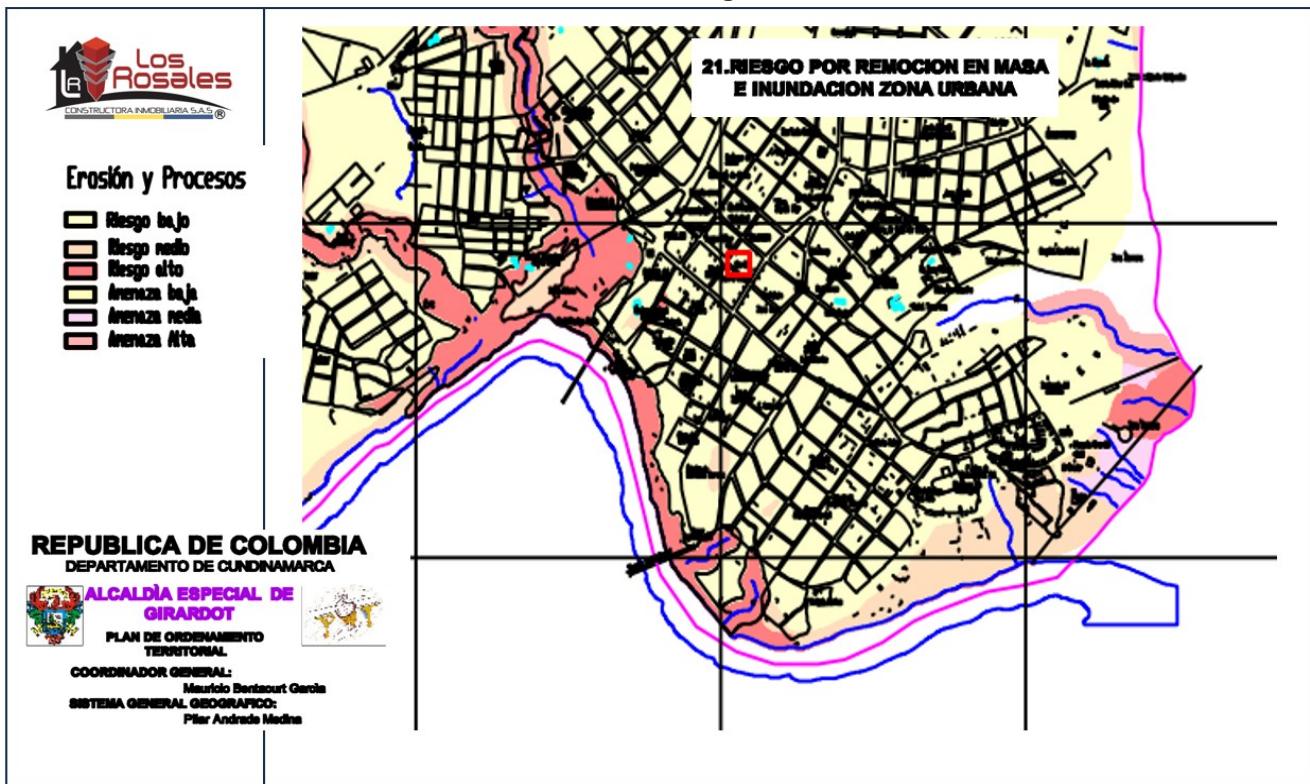
### Aislamientos y Altura permitida

Las edificaciones que se paramenten contra las franjas de Control Ambiental no podrán tener altura superior a la altura del andén, no pudiendo existir cerramiento ni obstáculo alguno.

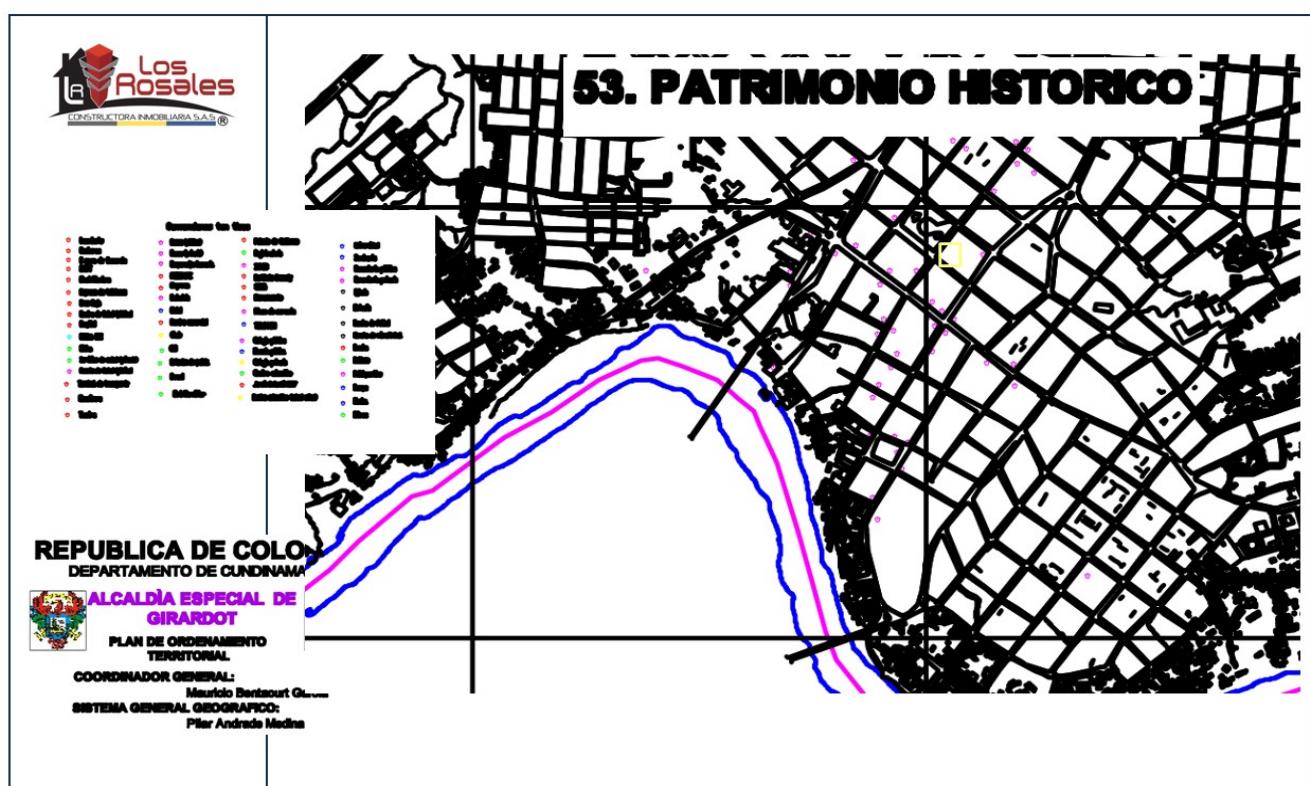
**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las áreas de Antejardines no podrán ser contabilizadas como áreas de estacionamiento dentro de la cuota de estacionamientos exigida.

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 De 4 a 6 De 6 o más	8.00 10.00 12.00	0.00	Libre	10.00

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 M<sup>2</sup>, y lo someten a PH con el edificio el río de 250 m<sup>2</sup>. (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**

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

<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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**

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

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1260	<b>Fecha escritura</b>	03/10/1968		
<b>Notaria escritura</b>	PRINCIPAL	<b>Ciudad escritura</b>	GIRARDOT		
<b>Valor</b>	N/A	<b>Total unidades</b>	1	<b>Terraza</b>	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									
<b>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:</b>										
https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040815049643escritura%201260.pdf <b>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 M<sup>2</sup>, y lo someten a PH con el edificio el río de 250 m<sup>2</sup>. (página 3 de la escritura 1260).</b>										

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	mixtas	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2001	<b>Edad Inmueble</b>	23 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	SIN INFORMACIÓN				
<b>Observación</b>	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

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	No hay
<b>Baños Sociales</b>	4	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	3
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
<b>Observación</b>	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

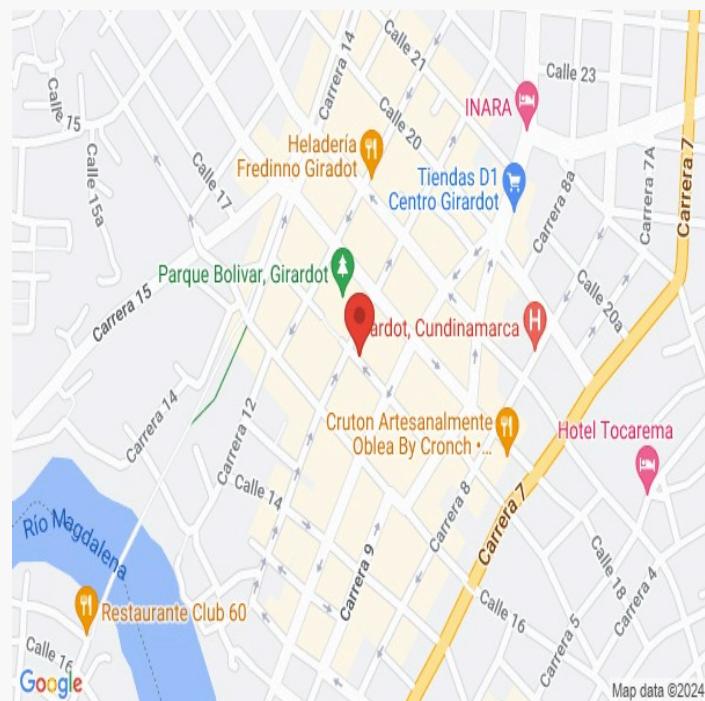
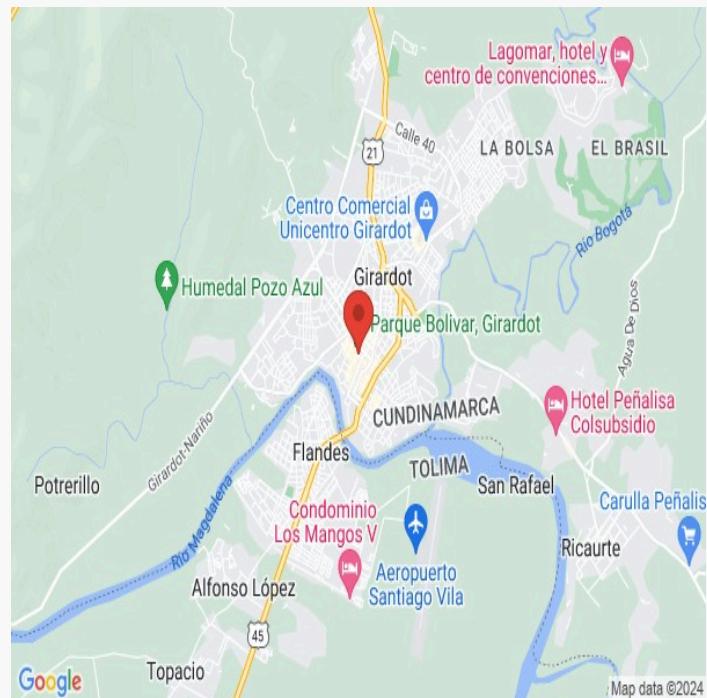
## ACABADOS

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

<b>Observación</b>	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
<b>Valor total</b>	<b>\$2,953,248,408</b>

Observaciones:	 <b>MEDIO</b> Local de área construida 500 m <sup>2</sup> , cuenta con doble altura presenta a buenos acabados, pisos en cerámica de tráfico pesado, cubierta en aluminio acústica, estructura en concreto. La fachada es vidriada en vidrio y ladrillo. Presenta un área exterior para parquederos de 1998 m <sup>2</sup>	<b>\$ 2,343,960</b>	<b>\$ 2,696,000</b>	<b>\$ 2,415,849</b>	<b>\$ 2,779,000</b>	<b>\$ 2,399,382</b>	<b>\$ 2,759,000</b>	<b>\$ 2,325,405</b>	<b>\$ 2,674,000</b>					
----------------	--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---	---	---	---	---

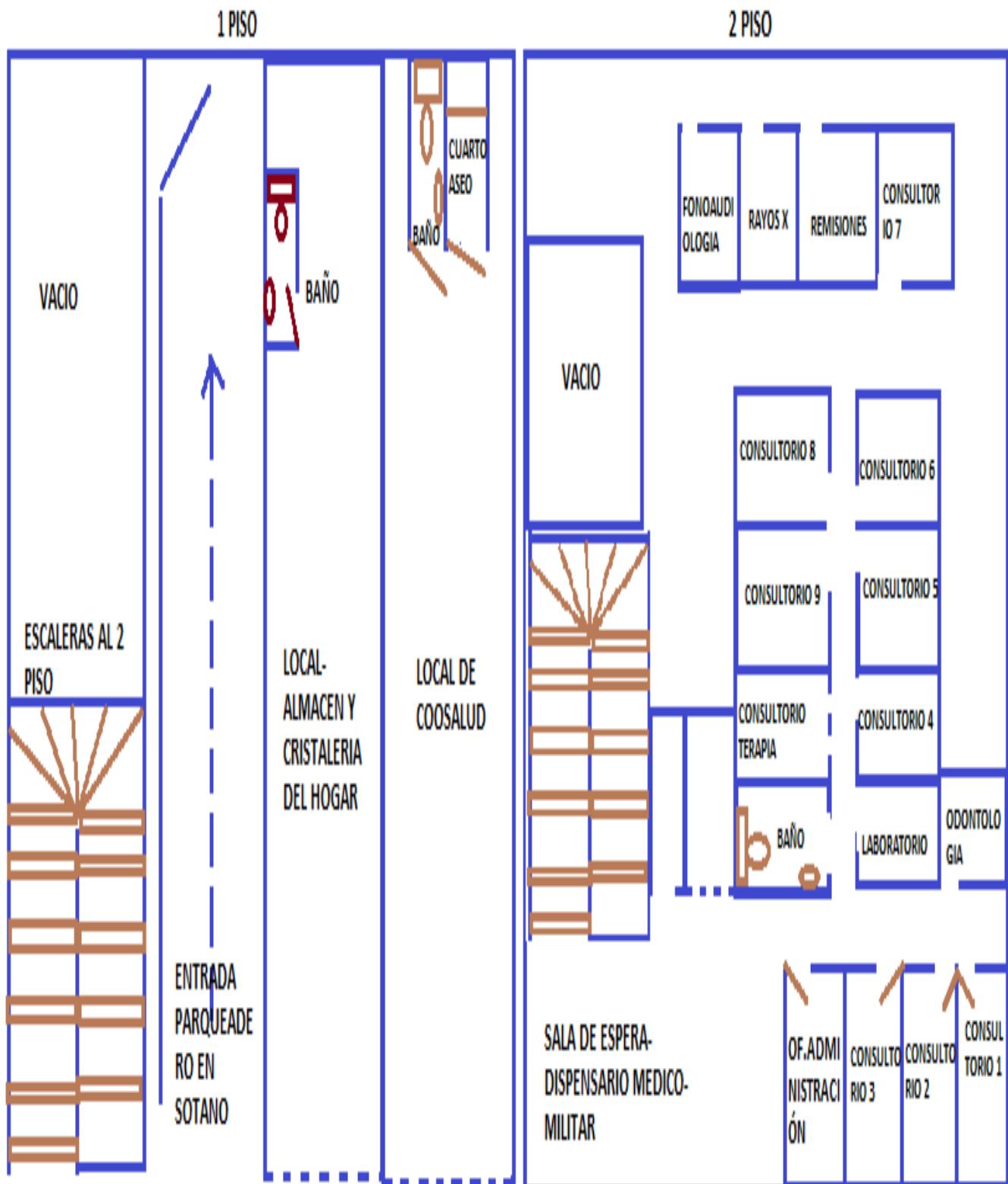
## SOTANO

## 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
<b>Valor total</b>	<b>\$422,000,000</b>

## 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

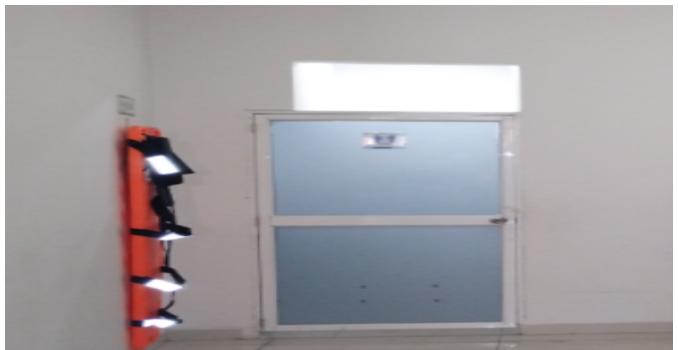


## FOTOS EDIFICIO

Escalera del inmueble



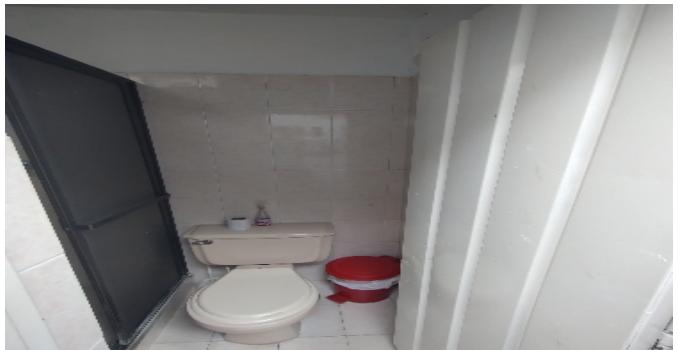
Baño Social 1



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  
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

**Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autoregulación 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  
29 Sep 2018Régimen  
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  
29 Sep 2018Régimen  
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  
29 Sep 2018Régimen  
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  
29 Sep 2018Regimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
29 Sep 2018Regimen  
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: hsantacampose@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>



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



*VALUO: MAN\_PRG\_2024\_931666 M.I.: 30766148*  
PIN DE VERIFICACIÓN

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 010300000100021000000000

AREA HEC

Código: GRF15  
Versión: V.0  
Año: 2019  
COPIA CONTROLADA

IMPUESTO PREDIAL

REFERENCIA DE PAGO. 1010214762024029162

FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°. 2024029162

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

AREA Mts. 690 AREA CONST. 891

ULTIMO AÑO PAGO 2019

GFR 04 V.0

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	IMVIL	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 cartelera de la secretaría de hacienda.

3- se expide sin perjuicio de los actos proferidos en los procesos de cobro coactivo.

Usuario: marthaga | PC: SH-1-4545 |



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

CED. CATASTRAL 010300000100021000000000

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-1-4545 |

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 RÍO

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 RÍO

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

