

**RICAURTE
CUNDINAMARCA - COLOMBIA**

**COOPERATIVA MULTIACTIVA DE PROYECCIÓN NACIONAL – PRONALCOOP,
NIT 900.346.966-1, COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS Y
SOLUCIONES INTEGRALES - MULTISOLUCIONES, NIT 900.436.089 Y OTROS
EN TOMA DE POSESIÓN COMO MEDIDA DE INTERVENCIÓN.
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

**AVALÚO URBANO
CARRERA 7 No 8-86/96 APARTAMENTO 2-03
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMAY TENNIS & RAQUET CLUB PH**



VISTA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

**PERITO AVALUADOR
ING HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**

BOGOTÁ D. C., MARZO DE 2024

**CALLE 42 No 27-25 OF 202 CEL (57) 315 3510883
email: h_mahechabarrios@hotmail.com BOGOTÁ D. C.**

**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA
CORPORACION COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES**

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN BÁSICA	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	4
3.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	6
4.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	7
5.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	7
6.	REGLAMENTACION URBANÍSTICA.....	9
7.	DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	10
8.	REGISTRO FOTOGRAFICO	13
9.	ALCANCE DE LA VALUACION	16
10.	CONSIDERACIONES GENERALES	23
11.	VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO	25
12.	ANEXOS.....	26

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo se realiza a solicitud de la Cooperativa Multiactiva de Proyección Nacional – Pronalcoop, Cooperativa Multiactiva de Servicios y Soluciones Integrales - Multisoluciones, y otros en toma de posesión como medida de intervención. Superintendencia de Sociedades y/o Joan Sebastián Márquez Rojas, en su carácter de Representante Legal e Interventor, designado por la Superintendencia de Sociedades, con Auto N° 460-006678 de 9 de agosto de 2019.
- 1.2 **OBJETO.** Elaborar el avalúo del Apartamento 2-03 de la Carrera 7 No 8-86/96 del Conjunto Residencial Camay Tennis & Raquet Club PH, ubicado en Ricaurte Cundinamarca.
- 1.3 **TIPO DE INMUEBLE:** Predio particular. Apartamento en PH.
- 1.4 **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial – Urbano.
- 1.5 **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio se han tenido en cuenta las normas, procedimientos y metodologías vigentes, especialmente las contempladas en la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.6 **PAIS:** Colombia
- 1.7 **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.8 **MUNICIPIO:** Ricaurte.
- 1.9 **ZONA:** Urbana.
- 1.10 **CÓDIGO PREDIAL NACIONAL:** 256120100000000270901900000037
- 1.11 **CÓDIGO PREDIAL ANTERIOR:** 25612010000270037901
- 1.12 **DIRECCIÓN:** Carrera 7 No 8-86/96 - Apartamento 2-03. Conjunto Residencial Camay Tennis & Raquet Club PH.
- 1.13 **LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:** Magna Sirgas Geográficas Latitud: 4° 17' 30.59" Longitud: -74° 47' 11.10"
- 1.14 **CLASE PREDIO:** PH

- 1.15 **DESTINO ECONÓMICO:** A-Habitacional.
- 1.16 **USO POR NORMA:** Residencial
- 1.17 **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de marzo de 2024. Solamente a esta fecha, son válidas las consideraciones presentadas.

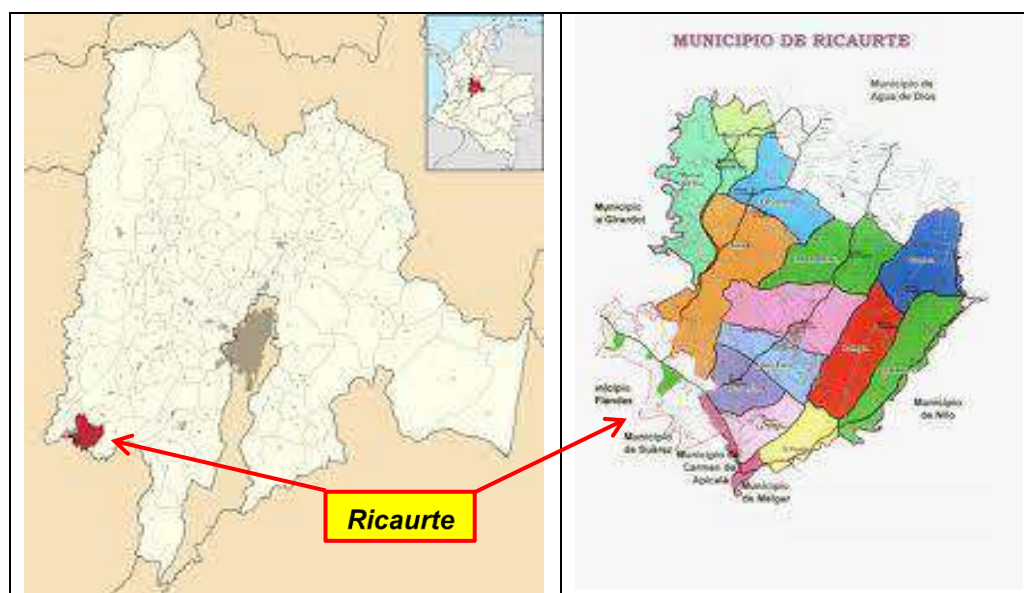


Ilustración 1: Ubicación de Ricaurte en Cundinamarca - Ricaurte.

- 1.18 **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 19 de marzo de 2024.
- 1.19 **VISITA TÉCNICA:** Visita realizada por el Ing. Héctor M. Mahecha B. Dado que no se pudo ingresar al apartamento 2-03, se visitó apto en venta en el mismo conjunto residencial (ID:660551002-19 en venta - RE/MAX Central inmobiliaria).
- 1.20 **VIGENCIA DEL AVALÚO:** 18 de marzo de 2024. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y, el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, los Avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Con base en la consulta efectuada en <http://geoportal.igac.gov.co/>, a los documentos suministrados, a la visita ocular y según la actual división administrativa de Ricaurte, el predio se localiza en:



Ilustración 2. Ubicación del predio. <http://google earth/>

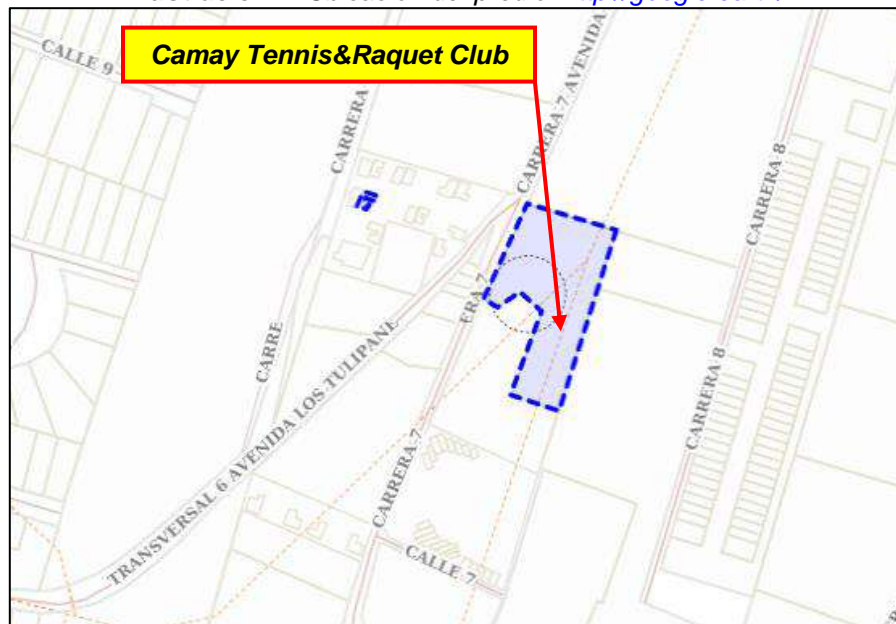


Ilustración 3. Ubicación del predio. <http://geoportal.igac.gov.co/>

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

Según el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No 307-22277 de la oficina de Instrumentos Públicos de Girardot y sin que esta revisión documental se constituya en un estudio jurídico, se tiene:

3.1 PROPIETARIOS:

No	NOMBRE	NIT	%
1	Forero Navas (hoy de Ruiz) Patricia	41.673.547	50.0
2	Ruiz Zarate Germán	19.196.035	50.0

Tabla 1. Información propietarios.

- **Modo de adquisición del Dominio:** Anotación 003. Escritura Pública No 761 del 21 de marzo de 1990 de la Notaría 33 de Bogotá. Especificación: Modo de adquisición: 101 Compraventa. De: Jaramillo Abad Mario por \$8.500.000.
- Anotación 016. Sentencia sin No del 24 de abril de 2007 del Juzgado 18 Familia de Circuito de Bogotá D. C. Modo de adquisición: 0112 Adjudicación liquidación sociedad conyugal. A: Patricia Forero Navas y Germán Ruiz Zarate por \$70.000.000.
- **Certificado de tradición:** Matrícula inmobiliaria No. 307-22277 de la oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, impreso el 17 de marzo de 2024 a las 06:19:11 PM.
- **Reglamento de propiedad horizontal:** Anotación No 001: Escritura Pública No 1519 del 21 de agosto de 1987 de la Notaría 33 de Bogotá. Especificación: Limitación al dominio: 360 Reglamento de Propiedad Horizontal. Escritura Pública No 1937 del 1 de octubre de 1987 de la Notaría 33 de Bogotá. A: Inversiones y Construcciones Simgut Ltda.

Anotación No 010: Escritura Pública No 1136 del 6 de mayo de 2003 de la Notaría 33 de Bogotá. Limitación al dominio: 0331 Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 765 de agosto 3 de 2001). De: Condominio Camay Tennis & Raquet Club.

- #### 3.2 OBSERVACIONES JURÍDICAS:
- Anotación No 017: Oficio 03-2571 del 20-05-2014 Oficina de Ejecución en asuntos de familia del Circuito de Bogota D. C. Especificación: medida cautelar: 0423 Embargo de alimentos

derecho de cuota. #1999-019. De. Ruiz Forero Santiago. A: Ruiz Zarate Germán.

Anotación No 018: Oficio JS-Promul-251 del 10-11-2020 Superintendencia de Sociedades de Bogotá D. C. Especificación: Medida Cautelar: 0462 Prohibición inscripción actos afecten dominio de bienes intervenida salvo lo realizado por agente especial -Exp 88480. De. Superintendencia Sociedades. A: Ruiz Zarate Germán.

Anotación No 019: Oficio 420-234790 del 13-12-2020 Superintendencia de Sociedades de Bogotá D. C. Especificación: Medida Cautelar: 0489 Embargo en proceso de liquidación judicial (artículo 50, en concordancia con el artículo 54 de la Ley 1116 de 2006). De. Superintendencia sociedades. A: Ruiz Zarate Germán.

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Para el presente avalúo fue suministrado el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No 307-22277 de la oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, impreso el 17 de marzo de 2024 a las 06:19:11 PM.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Ricaurte es un municipio de Cundinamarca ubicado en la Provincia del Alto Magdalena. Ricaurte se encuentra a orillas del río Magdalena, en la desembocadura de los ríos Bogotá y el Sumapaz. El municipio está conurbado con los municipios de Girardot (Cundinamarca) y Flandes (Tolima).

Territorialmente el municipio Ricaurte se encuentra ubicado en la cordillera oriental, de territorios planos, semiondulados, con accidentes orográficos de poca elevación, destacándose la Serranía del Callejón y los cerros la Dormida y San Alberto, bañados por los ríos Magdalena y Sumapaz.

5.2 LIMITES DE RICAURTE: El municipio limita al Norte con Tocaima y Agua de Dios; al Sur con Suárez y Carmen de Apicalá, al Oriente con Nilo y Melgar y al Occidente con Girardot y Flandes.

5.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: *El turismo es la principal actividad económica de Ricaurte, por consolidar una infraestructura hotelera y recreación muy atractiva para los capitalinos, destacándose los hoteles, los condominios vacacionales y centros recreacionales de gran capacidad.*

Sin embargo, la actividad agroindustrial no es despreciable, destacándose la producción de oleaginosos (maíz, ajonjolí, sorgo), cereales, algodón y café. El comercio se desarrolla principalmente a nivel local y el de gran escala, en el municipio de Girardot.

5.4 ECOLOGÍA: *El municipio de Ricaurte cuenta a la fecha con senderos ecológicos, con una diversidad en fauna y flora que lo ha destacado como un escenario de proyección turística. En la vereda Limoncitos se encuentra ubicada la Reserva Forestal el Yulo, el único humedal de esta región. Así mismo cuenta con los ríos Magdalena, Sumapaz, Bogotá y Paguey con actividades pesqueras y areneras en los ríos Magdalena y Sumapaz.*

5.5 CLIMA: *Ricaurte se encuentra a 284 metros sobre el nivel del mar; tiene un clima tropical. La precipitación es significativa, con precipitaciones incluso durante el mes más seco. Este clima es considerado Af según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura es en promedio 24.8 °C. En un año, la precipitación es 4.493 mm.*

5.6 SERVICIOS PUBLICOS: *Ricaurte dispone de todos los servicios públicos, a saber: Acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.*

5.7 VIAS DE ACCESO Y MOVILIDAD: Terrestre. *Ricaurte se comunica con el resto del país por diferentes vías terrestres, entre las que sobresale la ruta que conecta al municipio con Bogotá e Ibagué. Aéreas. Ricaurte no cuenta con aeropuerto propio, sin embargo, el aeropuerto Santiago Vila, del municipio de Flandes, está a una distancia de 10 kilómetros de Ricaurte; a su vez el aeropuerto Internacional El Dorado, en la ciudad de Bogotá, y el aeropuerto Perales, en Ibagué, también sirven para acceder al municipio. Fluviales. dada su ubicación a orillas del Río Magdalena, el municipio utiliza esta arteria fluvial para transporte y recreación.*

5.8 DISTANCIA DE REFERENCIA. *Ricaurte dista de Bogotá 136 kms por la vía Fusagasugá, Melgar, Girardot, a 3 horas. Como vías alternas se*

tienen Bogotá, La Mesa, Anapoima, Girardot y Bogotá, Viotá, Apulo, Girardot.

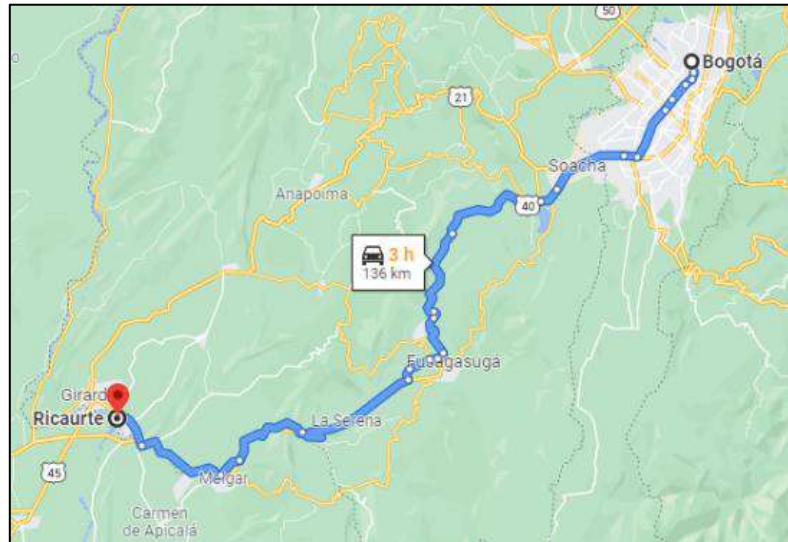


Ilustración 4. Distancia de Bogotá a Ricaurte

5.9 DESARROLLO URBANO: La cercanía del municipio a Bogotá, su clima y su calidad ambiental, le trae grandes beneficios, especialmente en turismo. Se destacan: Río Magdalena. el principal atractivo natural e histórico de Ricaurte y del país, en el que se pueden realizar actividades como navegación de contemplación, pesca artesanal, balneario, etc. Islas del Sol. En jurisdicción del municipio hacia el sur del Río Magdalena se encuentran unas islas en piedra, en un paisaje natural e ideal como lugar de relajación, recreativo y de contacto con la naturaleza. Infraestructura turística. Ricaurte cuenta con innumerables lugares de alojamiento, entre los que se destacan los condominios vacacionales. Los centros recreativos más importantes del país se encuentran en la región y algunos bajo jurisdicción del municipio.

6. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

Acuerdo No. 036 (29 de diciembre de 2000). Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Ricaurte.

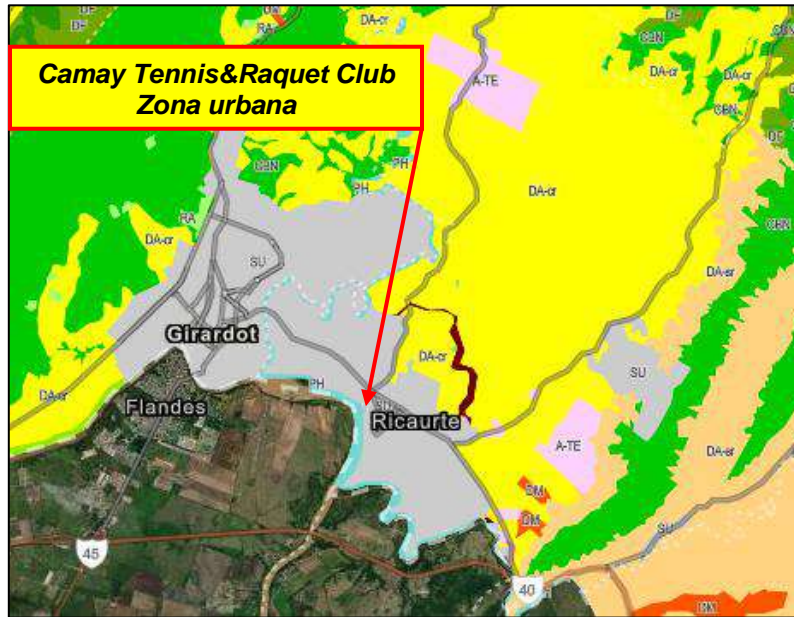


Ilustración 5. Zona urbana de Ricaurte

7. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

- 7.1 UBICACIÓN:** El inmueble se ubica en la Carrera 7 No 8-86/96 - Conjunto Residencial Camay Tennis & Raquet Club PH - Apartamento 2-03.
- 7.2 LINDEROS:** Los linderos del apartamento 2-03 obran en la Escritura Pública No. 1519 del 21 de agosto de 1987 protocolizada en la Notaria 33 de Bogotá (artículo 11 Decreto 1711 de 1984).
- 7.3 ÁREAS:** Según Matrícula inmobiliaria No. 307-22277 de la oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, el predio tiene una extensión superficial de:

Descripción	m2	m2
Área total		185.24
Área construida	91.68	
Área libre privada (patio y terraza)	93.56	

Tabla 2. Área del predio.

Realizada la presente visita y luego de hacer un recorrido por el inmueble, se constató, sin esto constituir un levantamiento topográfico, que el predio tiene la extensión superficial indicada.

Nota 1: No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos generales y especiales, el predio objeto del avalúo, se verificó como cuerpo cierto.

Nota 2: Realizada la presente visita y según planos, se constató que el predio, tiene la extensión superficial y linderos indicados en el Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria.

Nota 3: No obstante, la mención de la ubicación, cabida y linderos del predio, el propietario puede proceder con lo indicado en Resolución Conjunta No SNR No11344 e IGAC No 1101 del 31 de enero de 2020, "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

Nota 4: Para efectos del presente avalúo y con el fin de calcular el valor del predio, se fijó como extensión superficial última, el área del apartamento indicado en el Certificado de Tradición y libertad de Matrícula Inmobiliaria.

7.4 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO. A la fecha, el lote no presenta construcción alguna:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		
Topografía	Plana		
Destino económico	Habitacional		
Uso por norma	Residencial		
<i>Disponibilidad de servicios públicos</i>			
Acueducto y alcantarillado	SI	Red telefónica	SI
Energía eléctrica	SI	Gas natural	SI
Alumbrado público	SI	Recolección basuras	SI
Tipo:	Conjunto estilo mediterráneo, ideal para el descanso, con 8 unidades de vivienda independientes.		
Forma geométrica:	Irregular		
Localización:	Lote medianero con fachada principal a la Carrera 7.		
Topografía	Terreno ligeramente inclinado con pendiente en el sentido norte sur.		
Cimentación:	Viga perimetral y zapatas en concreto reforzado.		
Estructura:	Columnas, vigas, placas y escaleras de concreto.		
Cubierta:	Placa de concreto.		
Muros:	Ladrillo para muros interiores divisorios.		
Acabados:	Pañete, estuco y vinilo.		
Pisos:	Tableta en circulación peatonal interior y pisos en baldosa.		
Áreas comunes:	El conjunto cuenta con piscina para adultos y piscina para niños, amplio espacio de parqueo, cancha de tenis en polvo de ladrillo y consejería 24 horas, 7 días, amplias zonas verdes y exuberante vegetación.		
Número pisos:	Dos (2)		
Vetustez:	Aproximadamente 36 años.		

Habitabilidad:	Edificio en buen estado de conservación.
----------------	--

- **Del Apartamento 203**

Entrepiso	Placa en concreto
Pisos	Tableta cerámica
Muebles baño	Tipo Corona de lujo. División vidrio templado.
Ventanas	Aluminio anodizado con vidrio plano.
Puertas	Puertas y closets en madera pino flor morado.
Acabados	De primera.
Conservación	Mantenimiento en forma regular.
Iluminación	Buena
Ventilación	Buena
Habitabilidad	Buenas condiciones de habitabilidad.
Vetustez	36 años.
Distribución interna	Cuatro (4) habitaciones con aire acondicionado, 3 baños, salón comedor, cocina abierta moderna con barra, amplio patio interior en el primer piso y solarium terraza en un segundo piso con vista al jardín y al bosque campo abierto.

Tabla 3. Descripción del predio (Información del Avaluador).

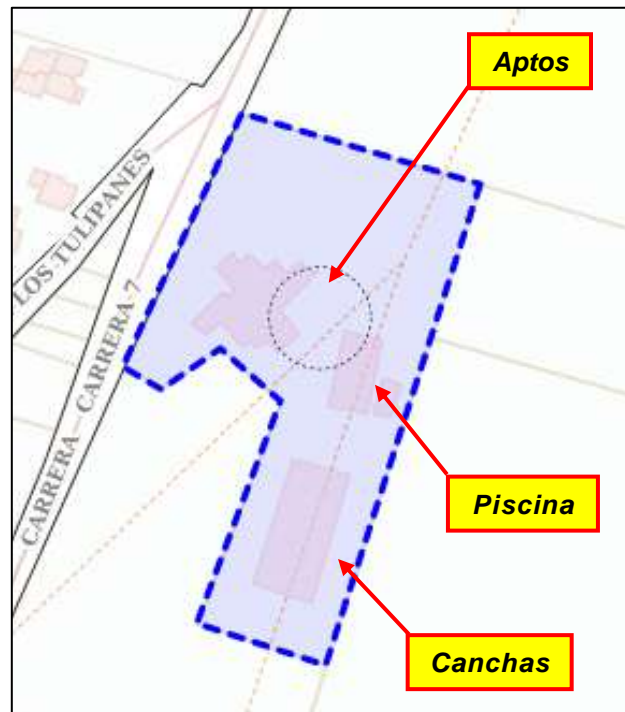


Ilustración 6. Distribución del conjunto.

CONDICIONES RESTRICTIVAS: El predio objeto del avaluo, presenta las siguientes condiciones restrictivas:

<i>Reserva vial para la malla vial arterial</i>	<i>El Conjunto Residencial Camay Tennis & Raquet Club PH No se encuentra en zona de influencia directa de corredor vial.</i>
<i>Inestabilidad geológica.</i>	<i>No se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.</i>
<i>Rondas de río</i>	<i>No se encuentra afectado por rondas de río.</i>
<i>Riesgo por inundación</i>	<i>No se encuentra en zona de amenaza por inundación.</i>
<i>Inmueble de Interés Cultural</i>	<i>No es inmueble de interés cultural.</i>
<i>Sistema de Áreas protegidas</i>	<i>No se encuentra en zona de Reserva Forestal Nacional ni en Área Forestal Distrital.</i>
<i>Estación de telecomunicación</i>	<i>No se localiza estación de telecomunicación.</i>

Tabla 4. Restricciones.

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Fotografía 1. Vista exterior de la agrupación.



Fotografía 2. Vista exterior piscina.



Fotografía 3. Vista terraza.



Fotografía 4. Habitación principal.



Fotografía 5. – Salón comedor cocina.



Fotografía 6. – Baño alcoba.

9. ALCANCE DE LA VALUACION

9.1 LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL SOLICITANTE: *El avalúo se realiza con base en los lineamientos establecidos por el solicitante.*

9.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES:

El tamaño. *Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio. Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.*

La forma del predio. *En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.*

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

PH. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. Artículo 21º Decreto 1420 de 1998.

9.3 HIPOTESIS ESPECIALES: El inmueble no presenta condiciones especiales.

9.4 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: Para la determinación del valor comercial del inmueble, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normatividad vigente.

9.5 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: Para la determinación del valor comercial del inmueble, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normatividad vigente.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas, interpretadas según sea el caso, a partir de criterios de objetividad, para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables

ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

Artículo 4º. Método (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.*

Parágrafo.- *Este método debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*

9.6 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE: *Para el predio en estudio, se utilizará el **Método de Comparación o de Mercado.***

- **Investigación económica indirecta:** *De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como no se encontraron transacciones y datos de avalúos realizados en el sector (y de alguna manera comparables), se hace necesario realizar la investigación indirecta y/o investigación de mercado.*
- **Investigación de mercado.** *Para determinar el valor comercial del inmueble, se realizó una investigación de mercado en la zona geoeconómica homogénea, es decir, aquella zona que tiene similar ubicación, vías de acceso, infraestructura urbanística, normatividad vigente, estado de conservación y mantenimiento, edad de las edificaciones, alturas, usos y densidades, estrato social similar y demanda de inmuebles semejantes entre otras.*

Un recorrido por el sector permitió localizar 4 ofertas representativas de predios cercanos, comparables y de similares condiciones con el predio objeto de valoración, dado que corresponden a predios ubicados en el mismo sector.

Las entidades catastrales identifican como ZGH aquellas que por su similitud van a tener un precio semejante y se pueden obtener promedios significativos. Estas zonas deben tener un precio cuyo valor máximo no supere en más del 50% al valor mínimo.

9.7 DEPURACIÓN DEL MERCADO: *El utilizar ofertas y transacciones hacen parte de la aplicación de uno de los métodos legalmente establecidos para la realización de avalúos comerciales en Colombia (Método de comparación o de mercado), adicionalmente este método indica que las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, por lo tanto, el procedimiento como tal, no es de homogenizar sino de depurar, clasificar, comparar, analizar, ofertas o transacciones para la adopción de valores como resultado de una dinámica inmobiliaria.*

- **Factor negociación:** *Diferencia entre lo que se pide y la negociación. (margen de negociación). Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por ese hecho han sido previamente incrementados. Se sugiere aplicar factores entre 0.8 y 0.9. Si el mercado es bueno, hay suficiente demanda, podremos aplicar el factor 0.9 a todas las ofertas. Para las transacciones y los avalúos, no se aplica ningún demérito, o sea que el factor es 1.0. Una vez analizadas y depuradas las ofertas encontradas, mediante cálculos estadísticos indicados en la metodología, se determina el valor comercial del inmueble:*
- **Procesamiento Estadístico.** *Como medida de tendencia central se calculó la media aritmética (X) y como indicadores de dispersión, la desviación estándar (S) y el coeficiente de variación (CV). Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien.*
 - ✓ **Desviación estándar (S):** *Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión.*
 - ✓ **Coeficiente de variación (V):** *Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.*

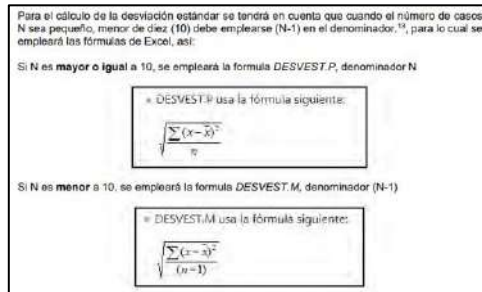


Ilustración 7. Procesamiento estadístico

Las ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas, así:

MERCADO URBANO PH / RICAURTE								
ID	MUNICIPIO	UBICACIÓN	TIPO	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA (m2)	VALOR (m2)
1	Ricaurte	Conjunto Residencial Montebello	Apto	\$ 293.000.000	1%	\$ 290.070.000	92,00	\$ 3.152.935
2	Ricaurte	Condominio Campestre	Apto	\$ 380.000.000	1%	\$ 376.200.000	120,00	\$ 3.135.000
3	Ricaurte	Conjunto Peñazul La Aldea	Apto	\$ 258.000.000	1%	\$ 255.420.000	70,20	\$ 3.638.462
4	Ricaurte	Las Palmas	Apto	\$ 185.000.000	1%	\$ 183.150.000	56,00	\$ 3.270.536
PROMEDIO								\$ 3.299.233
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 234.005
COEFICIENTE DE VARIACION								7,09%
LÍMITE SUPERIOR								\$ 3.533.238
LÍMITE INFERIOR								\$ 3.065.228
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								1,64
VALOR ADOPTADO								\$ 3.299.000

Tabla 5. Tratamiento de la información

MERCADO URBANO PH / RICAURTE								
ANTIGÜEDAD	HABITACIONES BAÑOS	GARAJES	ESTRATO	OTROS	NOMBRE FUENTE	TÉLEFONO FUENTE	OBSERVACIONES	EMAIL
1 a 8 Años	2 / 2.	1	4	Apto 401 Torre 2	DC Colombia SAS	Código Fincaraiz: 10683471	815-3919 D.C COLOMBIA S.A.S Vende apartamento 401 ubicado en la torre 2 del Conjunto Residencial Montebello sobre la vía principal entre Girardot y Melgar, en el municipio de Ricaurte Cundinamarca. El inmueble consta de 92.38M2, sala comedor con balcón, cocina estilo americano, zona de ropas, hall de alcobas, un baño, dos alcobas, una con closet y la principal con Vestier de baño. Uso exclusivo parqueadero 80, deposito 59. No tiene individualizado el medidor de energía. 815-3919	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/girardot/ricaurte/10683471
1 a 8 Años	3 / 2.	2	4	Loft	Asociados Beltrán Finca Raiz	Código Fincaraiz: 10252074	Apartamento tipo Villa independiente de 116 m2. en condominio campestre en Ricaurte, se encuentra en una excelente ubicación a una cuadra del Centro Comercial Peñalisa Mall y con buenas vías de acceso. *Área: 116 M2 Aprox. *Especificaciones: *Alcoba Principal con baño privado y AA. *2 Alcobas con AA. *Baño Social con ducha. *Sala Comedor con terraza con vista a zona social. *Cocina Integral. *Zona de Lavandería. * *Zonas* *Comunes: * El Condominio cuenta con vías pavimentadas y adoquinadas, además de: * Piscina de adultos *Piscina de niños * Cancha de Tennis *Zona de BBQ * Sendero ecológico *Excelentes zonas verdes * Parqueaderos de visitantes * Portería *Vigilancia privada las 24 horas con circuito cerrado de T.V., muro de seguridad y cerca eléctrica. * *Valor* \$360.000.000. oo \$380.000.000.oo amoblado.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ricaurte/cundinamarca/10252074
1 a 8 años	3 / 2.	1	4	4 piso	DCNA Inmobiliaria	Código Fincaraiz: 10583416	Espectacular apartamento ubicado en Ricaurte Cundinamarca en el conjunto peñazul La Aldea el conjunto mas nuevo de la constructora Marval, cuenta con hermosa vista a la piscina, balcón con BBQ, sala comedor, cocina integral con barra, zona de lavandería independiente, tres habitaciones amplias, cada una con aire acondicionado y ventilador de pared, la habitación principal cuenta con aire acondicionado y baño privado, baños con divisiones en vidrio y cajonera, se vende totalmente amoblado, y con acreditación por alquiler vacacional en las plataformas. excelente fuente de ingresos.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ricaurte/ricaurte/10583416
1 a 8 Años	2 / 2.		4	8 piso		Código Fincaraiz: 10660427	Apartamento iluminado y acogedor, ultimo piso 56m2, vista a la montaña, 2 alcobas, 2 baños, balcón, cocina integral. El conjunto cuenta con amplias zonas verdes, piscinas para adultos y niños, gimnasio, zona BBQ.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-palmas/ricaurte/10660427

Tabla 6. Tratamiento de la información.

- Valor final.** Para nuestro caso, la media obtenida es de \$3.299.233/m², con un coeficiente de variación del 7.09%. Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien. El valor límite inferior es de \$3.065.228/m² y el límite superior \$3.299.000/m², se adoptó el valor de \$3.299.000 como el más probable valor comercial del m² de construcción apto PH en el sector (ver Tabla 5).
- Valores adoptados.** De acuerdo con el análisis socioeconómico y de mercadeo de la zona, la normatividad y desarrollo de norma del predio, las características de este, el estado de conservación, los cálculos estadísticos y demás consideraciones establecidas en el presente informe, se determinan a juicio y criterio del valuador, el valor comercial del m² de terreno, así:

Ítem	Unidad	Valor
Terreno	m2	NA
Área construida	m2	\$3.299.000
Área libre privada (patio y terraza)	m2	\$2.300.000

Tabla 7. Valores adoptados (Información del Avaluador)

Nota: La cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio se aproxima por exceso o defecto, al mil más cercano (Art. 92 Resolución 070 de 2011 IGAC).

9.8 ESTRATO: Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial urbano, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

9.9 CONCEPTO GARANTIA: El suscrito valuador, con base en los lineamientos establecidos en las instrucciones del encargo valuatorio, conceptúan que el inmueble objeto de la valuación, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

9.10 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: A continuación, se resumen las principales características de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, que se tuvieron en cuenta para la determinación del justiprecio:

- Un recorrido por el sector permite constatar que la actividad de loteo y edificadora es bastante dinámica.
- En el mercado de finca raíz se pudo establecer una demanda alta por predios de similares características urbanísticas.
- La localización general en el municipio, en un sector con vocación residencia campestre, en especial la del estrato seis (6).
- Zona exclusiva en materia de vivienda, con una buena valorización en Ricaurte y muy cercana a Girardot.
- Zona con vías en buen estado y todas en uso, haciéndolo uno de los sectores con buena movilidad.
- Las características propias del predio, tales como su ubicación en el Conjunto Residencial.

- *La distribución interior del Conjunto.*
- *Las condiciones de iluminación, vista y ventilación del inmueble.*
- *La disponibilidad de servicios públicos.*

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de la propiedad materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- *El presente informe valuatorio 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 responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*
- *El valor de mercado calculado por el Valuador corresponde al valor comercial establecido en Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998: “Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”.*
- *El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la entidad contratante que fue quien solicitó el presente avalúo y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.*
- *El valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación.*
- *Aclaremos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.*
- *El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal. Los*

análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

- *El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión, tiene experiencia en el mercado local y en la tipología del bien que se está valorando.*
- *Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA del cual soy miembro activo desde el 12 de enero de 2017.*
- *Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad con la normatividad vigente y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Colegio Nacional de Avaluadores CNA del cual soy Colegiado Fundador desde el mes de julio de 2021.*

11. VALOR DE MERCADO - CERTIFICADO DE AVALÚO

Propietario		Ruiz Zarate Germán y Forero Navas Patricia	
Chip	Matrícula	No Aplica	307-22277
País:	Departamento	Colombia	Cundinamarca
Ciudad	Barrio	Ricaurte	Camay Tennis & Raquet Club
Dirección		Apto 2-03 - Carrera 7 No 8-86/96 - Conjunto Residencial Camay Tennis & Raquet Club PH	

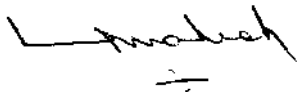
Realizada la verificación física del predio, analizada la información suministrada por el propietario, adelantado el trabajo de investigación del mercado, basados en la información que precede y en nuestra experiencia en el campo valuatorio, certificamos que el valor de mercado del inmueble a la fecha es de:

Total	Área (m2)	V/ unitario	V/ total \$
Lote terreno			
Área construida	91,68	3.299.000	302.452.320
Área libre privada (patio y terraza)	93,56	2.300.000	215.188.000
Área total	185,24		-
Valor total COP			517.640.320
Valor total COP (aproximación al mil mas cercano)			517.640.000

Son: Quinientos diez y siete millones seiscientos cuarenta mil pesos (\$517.640.000) COP.

El presente avalúo se refiere al Valor de mercado expresado en moneda colombiana COP por la que el bien inmueble podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre de presión, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente.

Atentamente,



HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
R.A.A.19251366

12. ANEXOS

- *Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No 307-22277 de la oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, impreso el 17 de marzo de 2024 a las 06:19:11 PM.*
- *Copia Registro Abierto Avaluador RAA 19251366*



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

Certificado generado con el Pin No: 240317763791185294

Nro Matrícula: 307-22277

Pagina 1 TURNO: 2024-307-1-16273

Impreso el 17 de Marzo de 2024 a las 06:19:11 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 307 - GIRARDOT DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: RICAURTE VEREDA: RICAURTE
FECHA APERTURA: 04-11-1987 RADICACIÓN: 00432930 CON: ESCRITURA DE: 21-08-1987
CODIGO CATASTRAL: 25612010000000270901900000037COD CATASTRAL ANT: 25612010000270037901
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO NUMERO 2-03. SE HALLA UBICADO EN EL SEGUNDO (2.) PISO, SOBRE EL COSTADO SUR-ORIENTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMAY TENNIS & RAQUET CLUB, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE RICAURTE CUNDINAMARCA, CON SU ACCESO POR EL HALL DE ESCALERAS Y LA PLAZOLETA. TIENE SU ENTRADA PRINCIPAL POR LA CARRETERA DE PENETRACION A LA PARCELACION "LOS CAMBULOS". TIENE UNA ALTURA LIBRE DE 2.80 METROS, TIENE UN AREA APROXIMADA DE 185.24 M2. DISTRIBUIDOS ASI: 91.68 M2. CONSTRUIDOS Y 93.56 M2. DE AREA LIBRE PRIVADA (PATIO Y TERRAZA). CONSTA DE: PATIO, ESCALERA A LA TERRAZA, SALON, COMEDOR, MESON DE PASO, COCINA CON ESTUFA Y LAVAPLATOS, HALL DE ALCOBAS, DOS (2) ALCOBAS, BA/O Y SUS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 1.519 DE 21 DE AGOSTO DE 1.987 DE LA NOTARIA 33 DE BOGOTA. (ART.11 DECRETO 1711 DE 1.984).

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

01. ESCRITURA # 1.945 DE 13 DE DICIEMBRE DE 1.952 DE LA NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EL 9 DE FEBRERO DE 1.953, VALOR DEL ACTO \$100.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: SAMAJA FERES A FAVOR DE: CALDERON NIETO JORGE Y CALDERON NIETO ALBERTO.02. ESCRITURA # 774 DE 5 DE FEBRERO DE 1.968 DE LA NOTARIA 7. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 3 DE MAYO DE 1.968, VALOR DEL ACTO \$71.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: CALDERON NIETO JORGE Y CALDERON NIETO ALBERTO A FAVOR DE: PE/A BARRETO EDUARDO Y SALAME BASSIL JORGE.03. ESCRITURA # 1.276 DE 29 DE ABRIL DE 1.982 DE LA NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1.982, VALOR DEL ACTO \$203.000.00 M.C. COMPRA VENTA 50% LOTE, DE: SALAME BASSIL JORGE A FAVOR DE: PE/A BARRETO EDUARDO.04. ESCRITURA # 4.621 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1.982 DE LA NOTARIA 18 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE ENERO DE 1.983, VALOR DEL ACTO \$500.000.00 M.C. COMPRA VENTA, DE: PE/A BARRETO EDUARDO A FAVOR DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SIMGUT LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
1) CONJUNTO RESIDENCIAL CAMAY - TENNIS & RAQUET CLUB APARTAMENTO # 2-03
2) KR 7 # 8 - 86 96 APTO 2 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

307 - 11760

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-10-1987 Radicación: 4329-4330

Doc: ESCRITURA 1519 DEL 21-08-1987 NOTARIA 33 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ESCRITURA # 1.937 DE FECHA 01-10-87 DE LA



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

Certificado generado con el Pin No: 240317763791185294

Nro Matrícula: 307-22277

Pagina 2 TURNO: 2024-307-1-16273

Impreso el 17 de Marzo de 2024 a las 06:19:11 PM

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

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

NOTARIA 33 DE BOGOTA.

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

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SIMGUT LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-1989 Radicación: 04985

Doc: ESCRITURA 2166 DEL 27-08-1988 NOTARIA 33 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SIMGUT LTDA

A: JARAMILLO ABAD MARIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-04-1990 Radicación: 01375

Doc: ESCRITURA 761 DEL 21-03-1990 NOTARIA 33 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO ABAD MARIO

A: FORERO NAVAS (HOY DE RUIZ) PATRICIA

X

A: RUIZ ZARATE GERMAN

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-04-1990 Radicación: 01375

Doc: ESCRITURA 761 DEL 21-03-1990 NOTARIA 33 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: JARAMILLO ABAD MARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-04-1990 Radicación: 01428

Doc: ESCRITURA 861 DEL 07-04-1990 NOTARIA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: FORERO NAVAS PATRICIA

X

DE: RUIZ ZARATE GERMAN

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-1994 Radicación: 2524

Doc: OFICIO 256 DEL 04-04-1994 JUZGADO 1. CIVIL CTO. DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO EJECUTIVO HIPOTECARIO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240317763791185294

Nro Matrícula: 307-22277

Pagina 3 TURNO: 2024-307-1-16273

Impreso el 17 de Marzo de 2024 a las 06:19:11 PM

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FORERO NAVAS PATRICIA

X

A: RUIZ ZARATE GERMAN

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-07-1994 Radicación: 4745

Doc: OFICIO 482 DEL 21-06-1994 JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 792 CANCELACION EMBARGO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FORERO NAVAS PATRICIA

A: RUIZ ZARATE GERMAN

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-10-1995 Radicación: 6349

Doc: OFICIO 767 DEL 12-10-1995 JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FORERO NAVAS PATRICIA

X

A: RUIZ ZARATE GERMAN

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-03-2003 Radicación: 2003-1277

Doc: OFICIO 228 DEL 10-03-2003 JUZGADO 1.CIVIL DEL CTO GDOT DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL EN EJECUTIVO HIPOTECARIO.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FORERO NAVAS PATRICIA

A: RUIZ ZARATE GERMAN

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-05-2003 Radicación: 2003-2381

Doc: ESCRITURA 1136 DEL 06-05-2003 NOTARIA 33 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 765 DE AGOSTO 3 DE 2001).

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

DE: CONDOMINIO CAMY TENNIS & RAQUET CLUB.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-07-2003 Radicación: 2003-3881



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

Certificado generado con el Pin No: 240317763791185294

Nro Matrícula: 307-22277

Pagina 4 TURNO: 2024-307-1-16273

Impreso el 17 de Marzo de 2024 a las 06:19:11 PM

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

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

Doc: OFICIO 1387 DEL 07-07-2003 JUZGADO 18 FAMILIA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0435 EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL, DERECHO PROINDIVISO 50%.

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

DE: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035 X

A: FORERO NAVAS PATRICIA

CC# 41673547 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-11-2003 Radicación: 2003-6221

Doc: OFICIO 2611 DEL 31-10-2003 JUZGADO 18 FAMILIA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION MEDIDA DE EMBARGO COMUNICADA EN OFICIO # 1387 DE JULIO 7/03,DEBE INSCRIBIRSE SOBRE EL 50% DE LOS DERECHOS QUE EN COMUN Y PROINDIVISO POSEE EL SEÑOR GERMAN RUIZ ZARATE CON C.C.# 19.196.035 SOBRE EL INMUEBLE CON MATRICULA 307-22277 TAL COMO SE LE INDICO EN EL OFICIO ARRIBA MENCIONADO.

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

DE: FORERO NAVAS PATRICIA

A: RUIZ ZARATE GERMAN

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-08-2007 Radicación: 2007-5350

Doc: OFICIO 959 DEL 07-05-2007 JUZGADO 18 FAMILIA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL .CANCELACION EMBARGO.

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

DE: FORERO NAVAS PATRICIA

CC# 41673547

A: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-08-2007 Radicación: 2007-5350

Doc: OFICIO 959 DEL 07-05-2007 JUZGADO 18 FAMILIA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0423 EMBARGO DE ALIMENTOS .QUE QUEDA A DISPOSICION DEL MISMO JUZGADO 18 DE FAMILIA DE BOGOTA,PARA EL PROCESO DE ALIMENTOS DENTRO DE LAS MISMAS PARTES.

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

DE: FORERO NAVAS PATRICIA

CC# 41673547 X

A: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 16-12-2014 Radicación: 2014-12446

Doc: OFICIO 03-2569 DEL 20-05-2014 OFICINA DE EJECUCION EN ASUNTOS DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14



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

Certificado generado con el Pin No: 240317763791185294

Nro Matrícula: 307-22277

Pagina 5 TURNO: 2024-307-1-16273

Impreso el 17 de Marzo de 2024 a las 06:19:11 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -CANCELACION EMBARGO PROCESO DE ALIMENTOS.

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

DE: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035

A: FORERO NAVAS PATRICIA

CC# 41673547

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 16-12-2014 Radicación: 2014-12447

Doc: SENTENCIA SN DEL 24-04-2007 JUZGADO 018 FAMILIA DE CIRCUITO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: FORERO NAVAS PATRICIA

CC# 41673547

DE: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035

A: FORERO NAVAS PATRICIA

CC# 41673547 X 50%

A: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035 X 50%

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-12-2014 Radicación: 2014-12448

Doc: OFICIO 03-2571 DEL 20-05-2014 OFICINA DE EJECUCION EN ASUNTOS DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0423 EMBARGO DE ALIMENTOS DERECHO DE CUOTA. #1999-019.

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

DE: RUIZ FORERO SANTIAGO

A: RUIZ ZARATE GERMAN

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 10-11-2020 Radicación: 2020-307-6-5948

Doc: OFICIO JS-PROMUL-251 DEL 10-11-2020 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0462 PROHIBICION INSCRIPCION ACTOS AFECTEN DOMINIO DE BIENES INTERVENIDA SALVO LO REALIZADO POR AGENTE ESPECIAL -EXP:88480

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

DE: SUPERINTENDENCIA SOCIEDADES

NIT# 899999086

A: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 22-12-2020 Radicación: 2020-307-6-7257

Doc: OFICIO 420-234790 DEL 13-12-2020 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTÍCULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL



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

Certificado generado con el Pin No: 240317763791185294

Nro Matrícula: 307-22277

Pagina 6 TURNO: 2024-307-1-16273

Impreso el 17 de Marzo de 2024 a las 06:19:11 PM

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

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

ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006)

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

DE: SUPERINTENDENCIA SOCIEDADES

NIT# 899999086

A: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 22-12-2020 Radicación: 2020-307-6-7302

Doc: OFICIO 2020-01-633089 DEL 13-12-2020 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTÍCULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006)

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

DE: SUPERINTENDENCIA SOCIEDADES

NIT# 899999086

A: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 13-02-2024 Radicación: 2024-307-6-1018

Doc: ESCRITURA 36 DEL 22-01-2024 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$7,800,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACIÓN DE HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: FORERO NAVAS PATRICIA

CC# 41673547

A: RUIZ ZARATE GERMAN

CC# 19196035

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: C2008-85 Fecha: 22-05-2008

CORRECCION "DE" "A". SI VALE. ART. 35 DECRETO LEY 1250/70. WABS.

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: C2008-85 Fecha: 22-05-2008

CORRECCION "E" "A". SI VALE. ART. 35 DECRETO LEY 1250/70. WABS.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-334 Fecha: 01-12-2010

INCLUIDA DIRECCION #2: "CARRERA 7 #8-86/96 APTO. 2-03". SI VALE. (ART. 35 LEY 1250 DE 1970) LMMF-

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: 3 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240317763791185294

Nro Matrícula: 307-22277

Pagina 7 TURNO: 2024-307-1-16273

Impreso el 17 de Marzo de 2024 a las 06:19:11 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-307-1-16273

FECHA: 17-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ
REGISTRADOR SECCIONAL



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



PIN de Validación: b7dd0b09



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19251366, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19251366.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS 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
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, 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
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7dd0b09

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
12 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b7dd0b09



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



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 42 NO 27-25 APTO 202
Teléfono: 3153510883
Correo Electrónico: h_mahechabarríos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.
Especialista en Proyectos de Ingeniería - Universidad de la Salle
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19251366 El(la) señor(a) HÉCTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b7dd0b09

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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal