

245



ALCALDÍA DE MELGAR

Un Gobierno al Servicio de la Gente.

**"UN GOBIERNO AL SERVICIO DE LA GENTE"
SECRETARIA DE HACIENDA**

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL

CERTIFICA

Certificado Nro: 2019000042

Que en el listado catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el ALCALDIA DE MELGAR-, aparece el predio 010100420009000 a nombre de INVERSIONES-Y-CONSTRUCCIONES-PARR con cedula Nro . 000000000000 y con las siguientes especificaciones :

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	AREA			AVALUO ACTUAL	AÑO AVALUO
		HA	M ²	CONS.		
C 7 27 25	URBANO	0	515	274	246,820,000	2019

Expedido a los 6 del mes Marzo de 2019

Válido hasta 31/12/2019

Se expide con destino a : JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

Valor 6000 Pesos Mcte.

PROPIETARIOS

ORDEN	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE
001	000000000000	INVERSIONES-Y-CONSTRUCCIONES-PARR
002	000002907053	ALVAREZ LARA NAPOLEON-SEGUNDO


 MAGDA YAZMIN GUERRERO GUTIERREZ
 TESORERO MUNICIPAL

**ALCALDÍA DE MELGAR**Un Gobierno al Servicio de la Gente.
2018 - 2019NIT 890.701.933-4
CRA 25 No. 5-56 ESQ. PALACIO MUNICIPAL

ALCALDIA DE MELGAR-

NIT 890701933-4

HISTÓRICO DE PAGOS

246

Cédula Catastral 010100420009000
Propietario INVERSIONES-Y-CONSTRUCCIONES-PARR
Dirección C 7 27 25

Recibo No	Fecha	Banco	Valor	Año	Avaluo	Tipo Recibo
201837219	31/07/2018	BANCO DE BOGOTA	\$ 3,040,500	2016	\$ 225,875,000	Acuerdo
201829140	06/03/2018	DAVIVIENDA	\$ 978,836	2015-2016	\$ 225,875,000	Acuerdo
201740708	03/01/2018	BANCO CAJA SOCIAL	\$ 965,836	2015	\$ 219,296,000	Acuerdo
201740502	15/12/2017	DAVIVIENDA	\$ 969,836	2015	\$ 219,296,000	Acuerdo
201737026	05/09/2017	POPULAR	\$ 1,895,672	2014-2015	\$ 219,296,000	Acuerdo
201734166	30/06/2017	BANCO DE BOGOTA	\$ 1,889,672	2013-2014	\$ 212,909,000	Acuerdo
201638496	03/01/2017	DAVIVIENDA	\$ 889,836	2013	\$ 206,708,000	Acuerdo
201637725	02/12/2016	DAVIVIENDA	\$ 889,836	2013	\$ 206,708,000	Acuerdo
201637107	31/10/2016	DAVIVIENDA	\$ 500,000	2013	\$ 206,708,000	Acuerdo
201238243	14/11/2012	BANCO DE BOGOTA	\$ 500,000	2007	\$ 105,085,000	Acuerdo
20026048	16/12/2002		\$ 1,684,124	1999	\$ 63,955,000	Vigencia
Total Pago			\$ 14,204,148			

Página 1 de 1

miércoles, 06 de marzo de 2019

JOSE ANTONIO TORRES -- ANTES CAJA2

INFORMACIÓN DE AVALUOS

Código 010100420009000

Nombre INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARR

Dirección C/ 27-25

Año	Valor Avalúo	Tipo Registro	Tarifa	Tar Por	Ran	Exento		No ley 44	Omitir	Fecha Prescribe	pago	Ac. Pago	Pago Cuotas	Datos de Pago			
						CAR	IMP							Fecha	Banco	Valor	Factura
2008	109,288,000	Manual	0	0.50%	02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2007	105,085,000	Manual	0	0.50%	02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2006	101,043,000	Manual	0	0.50%	02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2005	96,692,000	Manual	0	0.50%	02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2004	92,088,000	Manual	0	0.50%	01	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2003	88,190,000	Manual	0	0.50%	01	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2002	85,208,000	Manual	0	0.50%	01	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2001	66,513,000	Manual	0	0.50%	01	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
2000	63,955,000	Manual	0	0.50%	01	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
1999	63,955,000	Manual	0		02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
1998	55,613,000	Manual	0		02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
1997	47,942,000	Manual	0		02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
1996	40,629,000	Manual	0		01	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	
1995	10,307,000	Manual	0		01	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			0	



ALCALDIA DE MELGAR

NIT 890.701.933-4

CRA 25 CALLE 6a ESQ.

SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

LIQUIDACION INFORMATIVA

248

Fecha Emisión: 09/06/2010

N° Factura:

Código Catastral		Nit. / C.C.	N° recibo ant.	Área Hectáreas	Area M2.	Construida		
01-01-0042-0009-000		0000000000000	20026048	0	515	274		
Propietario			Años a Pagar	Dirección Predio				
INVERSIONES-Y-CONSTRUCCIONES-PARR			2000 A 2010	C 7 27 25				
Dirección Correspondencia			Pague antes de	Último Año Pago	Fecha Pago	Valor Pagado		
			30/06/2010	1,999	16/12/2002	1,684,124.00		
AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP PREDIAL	INT PREDIAL	CORTOLIMA	INT. CORTOL	DESCUENTO	TOTAL
2000	5.00	63,955,000	319,775	689,947	95,933	206,985	0	1,312,640
2001	5.00	66,513,000	332,565	648,103	99,770	194,432	0	1,274,870
2002	5.00	85,208,000	426,040	741,310	127,812	222,393	0	1,517,555
2003	5.00	88,190,000	440,950	675,183	132,285	202,555	0	1,450,973
2004	5.00	92,088,000	460,440	608,886	138,132	182,666	0	1,390,124
2005	5.00	96,692,000	483,460	538,381	145,038	161,514	0	1,328,393
2006	5.00	101,043,000	505,215	457,119	151,565	137,136	0	1,251,035
2007	5.00	105,085,000	525,425	365,696	157,628	109,709	0	1,158,458
2008	5.00	109,288,000	546,440	266,226	163,932	79,868	0	1,056,466
2009	6.00	114,752,000	688,512	191,682	172,128	47,920	0	1,100,242
2010	6.00	189,167,000	1,135,002	0	283,751	0	-56,749	1,362,004
TOTALES			5,863,824	5,182,533	1,667,974	1,545,178	-56,749	4,202,760

SON: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS MC.

LIQUIDADOR: CAJA2

USUARIO

09/06/2010

PAGO NAL UNICAMENTE EN EFECT: BANCOLOMBIA, BANCAFE, BOGOTA, COLMENA, DAVIVIENDA, POPULAR

Handwritten: Avalúo 2012 Provedio 2061 Unihaves

ESTE COMPROBANTE SE EMITE CON FINES INFORMATIVOS. NO ES VÁLIDO COMO RECIBO DE PAGO.

LIQUIDADOR: CAJA2

EMPRESA



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993

Registro Nacional de Avaluadores de la

Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

INTRODUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial o mercado de los bienes inmuebles identificados en los informes de la valuatoria, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comerciabilidad que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Cra 11 # 13-49-59 Cel.: 301 2254710

Girardot - Cund.

E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993
Registro Nacional de Avaluadores de la
Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

- ORLANDO GUARIN SUAREZ: mayor de edad, domiciliado en Girardot en la calle 11 No. 13-49, teléfono 301-2254710, E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com, identificado con la cédula de ciudadanía número 14'248.569 expedida en Girardot, y Registro Nacional de Avaluadores -MI-1234 DE ASOLONJA, perito avaluador de bienes inmuebles, manifiesto bajo la gravedad del juramento que la opinión rendida en este dictamen es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que fui la única persona que participó en su elaboración.
- Manifiesto que al presente dictamen acompaño los documentos que le sirven fundamento según el listado de anexos al igual que la certificación de Asolonjas, de la Superintendencia de Industria y Comercio y de la Coordinadora del Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los juzgados civiles, laborales y de familia del Consejo Superior de la Judicatura que acreditan mi idoneidad y experiencia
- Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en el presente avalúo son los mismos que utilizo en los peritajes que he rendido durante mi práctica profesional en las mismas materias.
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión de avaluador de inmuebles.
- A continuación, hago una relación de los documentos que adjunto e información utilizados para la elaboración del dictamen:

DOCUMENTOS:

1. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 366-11629 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MELGAR (TOLIMA).
2. CERTIFICADO TESORERIA MUNICIPAL DE MELGAR # 2019000042.
3. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE.
4. CERTIFICADOS AVALUADOR.

Cra 11 # 13-49-59 Cel.: 301 2254710

Girardot - Cund.

E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993
 Registro Nacional de Avaluadores de la
 Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

- FECHA DEL AVALUO: FEBRERO 27 de 2019.
 FECHA DE VISITA: MARZO 06 de 2019
- OBJETO: AVALUO DE INMUEBLE COMERCIAL
- CERTIFICACION DEL AVALUADOR: Registro Nacional de Avaluadores ASOLONJAS RNA-MI-1234
 R.N.A. Superintendencia Industria y Comercio.
 AUXILIAR DE JUSTICIA.
1. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 1.1. CLASE DE AVALUO: AVALUO INMUEBLE COMERCIAL URBANO
 - 1.2. SOLICITANTE: JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
 PROCESO # 023-2.013-00387.
 - 1.3. TIPO DE INMUEBLE: PREDIO COMERCIAL. (TRES LOCALES COMERCIALES)
 - 1.4. PROPIETARIOS: NAPOLEON SEGUNDO ALVAREZ LARA E INVERSIONES
 Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA.
 - 1.5. DIRECCION: CALLE 7 # 27-25 CENTRO.
 - 1.6. MUNICIPIO: MELGAR
 - 1.7. DEPARTAMENTO: TOLIMA
 - 1.8. LOCALIZACION DEL INMUEBLE Y DESCRIPCION DEL SECTOR.
 Predio ubicado en el área urbana del Municipio de Melgar, a 50 mts del parque principal, margen izquierda, dentro de un contexto comercial y residencial, con servicios complementarios de agua, alcantarillado, energía, gas y vías de acceso pavimentadas, muy céntrico, cerca de las instituciones, como la Alcaldía Municipal. Colegios, Plaza de Mercado, Bancos, Droguerías, Supermercados Ara D1 y con construcciones nuevas de altura. etc.
 2. TITULACION
 - 2.1. ESCRITURAS PÚBLICAS: No 6967 del 28-07- 1994 Notaria 29 de Bogotá
 - 2.2. MATRICULA INMOBILIARIA: No. 366-11629 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar
 - 2.3. CEDULA CATASTRAL: No. 010100420009000
 3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

Cra 11 # 13-49-59 · Cel.: 301 2254710

Girardot - Cund.

E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993
Registro Nacional de Avaluadores de la
Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

Zona de desarrollo, Comercial y con construcciones nuevas de altura, como el edificio que están desarrollando frente a este predio. con servicios complementarios en el cual su normatividad y uso de suelos ya están contemplados en el P.B.O.T de planeación del Municipio de Melgar, Tolima.

- DENSIDAD NETA: 40 Und /Ha.
- INDICE DE OCUPACION: 0.90.
- INDICE DE CONSTRUCCION: 0.90.
- AISLAMIENTOS: 3.50 ML de anden en concreto.
- ALTURA MAXIMA 10 pisos.
- VOLADIZOS 1.00 ML

3.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

En el sector predomina Comercial y mixto, de servicios de abastecimiento, con edificaciones atípicas, y con un vecindario compatible en uso y de servicios complementarios suficientes, Alta densidad de construcciones nuevas de hasta de 10 pisos de altura y con un vecindario compatible en uso y de servicios complementarios suficientes, sus calles son pavimentadas y su entorno es central, ya que está a 50 mts del parque principal, DEL COMERCIO EN GENERAL, DE LA ZONA BANCARIA Y ESTATAL.

3.2. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA COMERCIAL.

3.3. VIAS Y SERVICIOS:

La infraestructura vial y de servicios públicos es óptima, con vías de acceso en buen estado y, pavimentadas en buen estado de conservación. Cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, andenes, gas domiciliario y sardineles en concreto.

Vr. Vía Principal: \$ 1.700.000 M2.

Vr. Vía Secundaria \$ 1.500.000 M2.

El transporte público urbano es prestado por Taxis y busetas urbanas que pasan frente al predio

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA

El bien que se avalúa comprende el terreno, los LOCALES sobre él construidos, (3) y todas sus anexidades

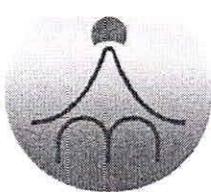
4.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

- AFECTACION AMBIENTAL: No afectada por ruidos, basuras o visuales ocultas.
- AFECTACION DE ORIENTACION: Optima ubicación de sol, y vientos por ubicación topográfica en la parte plana del Municipio de Melgar
- TOPOGRAFIA: 100% plana.
- FORMA GEOMETRICA: Rectangular irregular medianero.
- AREA LOTE: 516 M2, según escrituras
- FRENTE: 19,80 ML

Cra 11 # 13-49-59 Cel.: 301 2254710

Girardot - Cund.

E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993
Registro Nacional de Avaluadores de la
Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

FONDO: 26,50 ML
RELACION FRENTE – FONDO 1:2 veces
FACTOR DE PENDIENTE: 0.0

4.2. LINDEROS Y DIMENSIONES: Contenidos en las escrituras respectivas del predio, como la 6967 de fecha 28-07 de 1994 de la Notaria 29 de Bogotá

5. CUADRO DE AREAS

DESCRIPCION	AREA M2
TERRENO.	516.00.
CONSTRUCCIÓN EN MATERIAL	400.00
CONSTRUCCION GARAJE-JARDIN- PATIO ROPAS	50.00
TOTAL CONSTRUCCION	450.00

6. ASPECTO ECONÓMICO.

6.1. UTILIZACION ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

La utilización económica actual del inmueble, es EL ARRENDAMIENTO DE LOS TRES LOCALES COMERCIALES, EN EL CUAL HAY TRES UNIDADES COMERCIALES, DENOMINADOS ASI: EL PRIMER LOCAL SE DENOMINA "RESTAURANTE LA PEZUÑA, EL SEGUNDO LOCAL SE DENOMINA "WINGS DRINKS Y EL TERCERO SE DENOMINA "JHONGA JUGOS NATURALES", SOBRA DECIR QUE ESTAS UNIDADES COMERCIALES; SON LAS ULTIMAS EN OCUPAR DICHOS LOCALES; La valorización respectiva acorde al IPC. El predio actualmente tiene una construcción en la parte trasera que se utiliza como depósito y vivienda.

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

Esta zona del Municipio presenta una ALTA actividad edificadora. Las construcciones del sector son Edificios Nuevos de 10 pisos de altura, también tenemos la construcción de Bodegas, para la ubicación de supermercados y empresas nuevas llegadas a Melgar de electrodomésticos, etc.

6.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Alto Desarrollo y valorización constante por lo anotado en los ítems anteriores

6.4. POTENCIALIDAD

La potencialidad de este predio, se daría en el momento que se haga un DESARRROLLO DE CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO DE 10 PISOS CON LOCALES COMERCIALES, GARAJES, APARTAMENTOS Y PISCINA, quedando acorde con el desarrollo del Municipio; que es la capital del Oriente del Tolima.

7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

7.1. NÚMERO DE PISOS: 01(Unos)



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993

Registro Nacional de Avaluadores de la

Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

- 7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:
- 7.1. NÚMERO DE PISOS: 01(Uno)
- 7.2. VIDA UTIL: 100 años
- 7.3. EDAD APROXIMADA: 60 años
- 7.4. VIDA REMANENTE: 40 años
- 7.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN: ÓPTIMO, hay mantenimiento al predio periódicamente.
- 7.6. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS: En uso y económicos.
- 7.7. DEPENDENCIAS:

Este predio consta de unas construcciones, (3), ya detalladas anteriormente, que son tres locales comerciales y una vivienda depósito en la parte trasera del predio. Por tratarse de locales arrendados para restaurantes, tienen que contar con las exigencias mínimas de Planeación Municipal y la secretaria de Salud Municipal, para que satisfagan las condiciones sanitarias exigidas para tal fin; como son baños, cocinas, ventilación, etc.

7.8. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

- CIMENTACION: Bases y zapatas en ferro concreto
- ESTRUCTURA: En ferro concreto las columnas y las vigas
- ENTREPISOS: Cemento
- MUROS: En ladrillo y cemento y pintura al agua
- DIVISIONES INTERI: Mampostería, cemento y ladrillo pintura al agua
- PISOS: En tableta itálica.
- PUERTAS EXTERI: En lámina N° 18 lo mismo que los marcos y en vidrio arquitectónico
- PUERTAS INTERI: En madera.
- CIELO RASO: En teja eternit
- BAÑOS: Aparatos sanitarios en línea económica y enchape económico
- COCINA: Semi-industrial
- CUBIERTA: A dos aguas
- FACHADA: Estucada y pintada y en vidrio arquitectónico y en rejas.

7.9. VALOR DE REPOSICION

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
VALOR CONSTRUCCION CASA	450.00	\$.610.000.00	\$ 274.500.000.00
TOTAL REPOSICION			\$ 274.500.000.00

MEMORIAS DE CÁLCULO

$$Vc = (Ct - D) + U$$

Cra 11 # 13-49-59 Cel.: 301 2254710

Girardot - Cund.

E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993
 Registro Nacional de Avaluadores de la
 Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

Donde:

Vc	=	Valor comercial de la construcción
Ct	=	Costo Total (costos directos + indirectos + financieros + administrativos)
D	=	Depreciación acumulada (edad y conservación)
U	=	Utilidad del constructor

Nota: ver cuadro anexo -. Análisis Técnico

8. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor comercial de la bien materia de este avalúo se empleó el método comparativo para terreno y el de reposición para las construcciones que hay.

8.1. METODO DE COMPARACION 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 del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas, para llegar a la estimación del valor comercial. Esta metodología se utilizó para determinar el valor comercial del terreno; para este propósito acudimos al estudio sobre el valor del suelo del sector del Municipio de Melgar, en el sector del centro, mediante el muestreo estadístico de predios inmediatos al sector, teniendo en cuenta la principal variable de incidencia, como es la cercanía a vías principales, colindancia y similares características y homogeneidad.

8.2. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Factor de ubicación y localización del predio, que es muy central.

Facilidad de transporte público y privado inmediato al centro del municipio de Melgar.

Uso Potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización desarrolladas parcialmente

El área del terreno, relieve y forma geométrica.

Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien avaluado.

La comercialización del sector y del predio

9. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO.

El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo

La realización de este informe se aplicó el procedimiento o técnicas valuatorias universalmente establecidas de manera clara, precisa y objetiva

El avalúo se fundamentó sobre el terreno, toda vez que se trata de un inmueble no sometido al régimen de propiedad horizontal; el área reportada para el terreno, se tomó de la Escritura Pública de venta; el área para la construcción se tomó directamente en el sitio por metraje y observación.

El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, sin embargo, este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de

Cra 11 # 13-49-59 · Cel.: 301 2254710

Girardot - Cund.

E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993
Registro Nacional de Avaluadores de la
Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyan notoriamente en dicho valor

El evaluador advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto emitido obedece a un criterio sano, imparcial en los que se integran su experiencia y el conocimiento pleno de la zona

Para el concepto final en cuanto al valor comercial, además de los criterios analizados en los capítulos anteriores, se tuvo en cuenta básicamente los siguientes aspectos: el área del lote, estado general de conservación y la posibilidad de comercialización del inmueble (venta - Permuta) en un tiempo relativamente corto y prudente

El presente avalúo no tiene conocimiento en estudio de suelos en consecuencia, el evaluador no se hace responsable de cualquier eventualidad de la garantía.

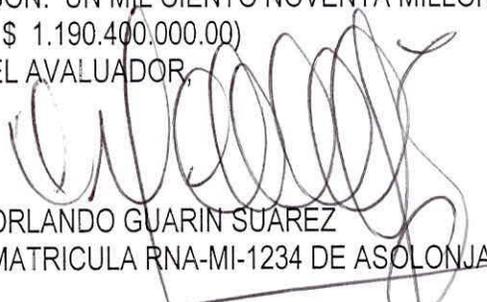
10. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE	516.00	\$ 1.775.000.00	\$ 915.900.000.00
CONSTRUCCION	450.00	\$ 610.000.00	\$ 274.500.000.00
VALOR TOTAL AVALUO			\$1.190.400.000.00

SON: UN MIL CIENTO NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MC/TE

(\$ 1.190.400.000.00)

EL AVALUADOR,


ORLANDO GUARIN SUAREZ
MATRICULA RNA-MI-1234 DE ASOLONJA

ANALISIS ESTADISTICO:

ENCUESTAS:	CENTRO EMPRESARIAL	V/ M2
1- ULISES RODRIGUEZ	850.00 M2	\$ 2.500.000.00
2- ESPERANZA ORTIZ	1.000.00	\$ 2.350.000.00
3- INVERSIONES PRECIADO	650.00	\$ 750.000.00
4- DAVID AGUIRRE	1.000.00	\$ 1.500.000.00

MEDIA ARITMETICA: \$ 1.775.000.00

Cra 11 # 13-49-59 Cel.: 301 2254710
Girardot - Cund.
E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com



Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

AFILIADO ASOLONJAS

Avalúos • Ventas Registro de Arrendamiento No. 004 de 1993

Registro Nacional de Avaluadores de la

Superintendencia de Industria y Comercio de Bogotá

REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES.

ANEXO – ANALISIS TECNICO

MEMORIA DE CÁLCULO – COMNSTRUCCION POR REPOSICION

VALOR DE REPOSICION M2	PREDIO URBANO
------------------------	---------------

COSTOS DIRECTOS	\$ 1.500.000.00	
COSTOS INDIRECTOS	150.000.00	
COSTOS TOTALES CT	1.650.000.00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	247.500.00	15% CT
GRAN TOTAL DE COSTOS	1.897.500.00	
TOTAL REPOSICION (450.00 M2 x \$ 1.897.500.00)	\$ 853.875.000.00	
VALOR TOTAL – OBRA NUEVA	\$ 853.875.000.00	

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITTO Y CORVINI) INDIVIDUAL		
NIVEL DE OBRA –	100%	
VIDA UTIL O TECNICA	100 AÑOS	
EDAD APROXIMADA	60 AÑOS	
VIDA REMANENTE	40 AÑOS	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	67.82%	
INDICE DE DEPRECIACION	3.0 en rango de 1 a 5	
DEPRECIACION ACUMULADA	\$ 579.098.025.00.00	

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION	
TOTAL REPOSICION	\$ 853.875.000.00
MENOS DEPRECIACION ACUMULADA	\$ 579.098.025.00.
VALOR APROX DE LA CONSTRUCCION	\$ 274.776.975.00
VALOR APROX M2	\$ 610.615.50
VALOR ADOPTADO POR M2	\$ 610.000.00

Cra 11 # 13-49-59 Cel.: 301 2254710

Girardot - Cund.

E-mail: inmobiliariasumapaz@hotmail.com

El suscrito Contador Público JOHN HEBERT PERILLA PERILLA identificado con la C.C. 79.408.270 de Bogota D.C. Y egresado de la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO, con Tarjeta Profesional No 65296-T expedida por la Junta Central de Contadores y en uso de mis facultades como Contador Público independiente, me permito emitir el siguiente informe con base a la documentación allegada, así:

1. MOTIVO DEL INFORME

Mediante solicitud del apoderado de la parte demandante, Dr. FERNANDO JOYA CRUZ, en la cual solicita verificar el inventario de los Activos y Pasivos a diciembre 31 de 2018 de la sociedad de Hecho constituida entre INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA Nit. 800.194.415-7 Representada por JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO, identificado con la C.C. 2.702.258 de Melgar (Tol) y NAPOLEON SEGUNDO ALVAREZ LORA, identificado con la C.C. 2.907.053 de Bogotá D.C., sociedad de hecho formalizada mediante CONTRATO DE ASOCIACION firmado el 27 de junio de 1994 en la ciudad de Melgar (Tolima) y cuyo objeto seria "la construcción de un edificio en la ciudad de Melgar (Tolima), en el inmueble con nomenclatura Calle 7 No 27 25".

2. ANTECEDENTES Y ALCANCE DEL INFORME

PRIMERO: Que el día 27 de junio de 1994 se firmó CONTRATO DE ASOCIACION, entre las partes INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA Nit. 800.194.415-7 Representada por JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO, identificado con la C.C. 2.702.258 de Melgar (Tol) y NAPOLEON SEGUNDO ALVAREZ LORA, identificado con la C.C. 2.907.053 de Bogotá D.C.

SEGUNDO: Que el objeto del CONTRATO DE ASOCIACION era "la construcción de un edificio en la ciudad de Melgar (Tolima), en el inmueble con nomenclatura Calle 7 No 27 25".

TERCERO: Mediante designación No DC 68046 proferida por el Juzgado 049 Civil Circuito de Bogotá D.C. fue designada como liquidadora de la sociedad

JHP.

de hecho a la Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS, el día 22 de Agosto de 2018

3. PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS

Se procedió a la revisión de los siguientes documentos:

- Contrato de asociación
- Informe de Inventario de los Activos y Pasivos de la Sociedad de Hecho a 31 de Diciembre de 2018
- Balance General de la Sociedad de Hecho a 31 de Diciembre de 2018
- Contrato de arrendamiento de inmueble
- Copia Avaluó comercial inmueble urbano realizado por la sociedad Inmobiliaria del Sumapaz Ltda.

4. CONCLUSIONES Y/O REQUERIMIENTOS

Para dar un concepto de la realidad económica, financiera y real de las cifras aportadas por la Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS, liquidadora de la sociedad, se hace necesario que sea suministrada la siguiente información:

- Copia del libro de Actas de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA Nit. 800.194.415-7, al momento de la firma del CONTRATO DE ASOCIACION y la autorización de la Junta Directiva para realizar el mismo contrato de Asociación.
- Certificado de cámara comercio donde certifiquen la representación legal de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA Nit. 800.194.415-7

JP.

- Se requiere los Estados Financieros de la sociedad de Hecho, desde su creación Junio de 1994, con corte a diciembre 31 de cada año, con sus respectivas notas a los mismos Estados Financieros y a corte del 28 de febrero del año en curso.
- Se requiera a la Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS, liquidadora de la sociedad de Hecho para que informe porque dentro de su inventario de Activos **2. ACTIVO NO CORRIENTE**, relaciona "BIEN EN GARANTIA por \$40.000.000", cuando de acuerdo al CONTRATO DE ASOCIACION, el predio en mención fue un aporte real a la sociedad de hecho.
- Allegar los avalúos catastrales desde 1994 y hasta el año 2019 y su incidencia en los Estados Financieros año a año.
- Como norma general los activos de toda sociedad se deben ajustar anualmente, al valor catastral y para el caso de la sociedad de Hecho, el predio ubicado en la Calle 7 No 27 25 de Melgar (Tolima) así se debió mostrar en los Estados Financieros allegados al Juzgado 049 Civil de Circuito de Bogotá D.C.
- Dentro de los documentos allegados me fue entregado un avalúo realizado por la sociedad Inmobiliaria del Sumapaz Ltda, quienes determinaron que el lote tiene un valor comercial de UN MIL CIENTO NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.190.400.000) Mcte, determinado así:

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
LOTE	516.00	\$1.775.000.00	\$ 915.900.000
CONSTRUCCION	450.00	\$610.000.00	\$ 274.500.000
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 1.190.400.000

JP.

- Demostrar el origen de las Cuentas Por Cobrar a Socios y el cálculo de los intereses por cobrar a los mismos, de acuerdo a las normas emanadas de la Superintendencia Financiera.
- Desglosar a quien corresponde el rubro de "OTROS DEUDORES" por \$18.500.000 y demostrar el cálculo de los "INTERESES POR COBRAR OTROS DEUDORES" por \$100.261.622 y su causación año a año.
- Solicitar el desglose de las "OBLIGACIONES LABORALES" por valor de \$165.429.442, indicando beneficiario, tipo de contrato, valor del salario pactado y demostrar los pagos al Sistema de Seguridad Social en los términos y porcentajes descritos en el Art. 157 Ley 100 de 1993, Art. 33 Ley 1438 de 2011 y Art. 135 Ley 1753 de 2015 *"Los derechos laborales contemplados por el código sustantivo del trabajo colombiano prescriben a los tres años de haberse causado. Los derechos que adquieren un trabajador como producto de una relación laboral en los términos del código sustantivo del trabajo, no son eternos sino que prescriben tres años después de haberse causado o adquirido; así lo contempla el artículo 488 del mismo código"*.
- De acuerdo con el decreto 2649 de 1993 en su Art. 33, indica que la persona encargada de elaborar y certificar los estados financieros es un contador público titulado, no obstante, deben firmar los estados financieros el representante legal y el revisor fiscal si lo hubiere, no se entiende por qué la Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS firma los Estados Financieros de la sociedad de Hecho con corte a diciembre 31 de 2018
- Dentro de los papeles de trabajo recibidos, me fue entregado una copia de un contrato de arrendamiento del Local 1 ubicado en la Calle 7 No 27 25 de la ciudad de Melgar (Tolima), celebrado entre JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO, como arrendador del

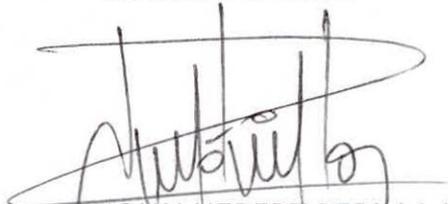
gestioncontableyfinanciera2016@gmail.com

inmueble del Local y la DISTRIBUIDORA JHONCAR LTDA con Nit. 900.347.935-6 con un canon mensual de Un Millón Quinientos Mil Pesos (\$1.500.000) mcte, firmado por un término de cinco (5) meses, en febrero 7 de 2012, este ejemplo indica que la sociedad de hecho ha tenido ingresos operacionales los cuales no han sido reportados para su debido conocimiento y registro contable y reflejo en los Estados Financieros.

- La Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS, liquidadora de la sociedad de Hecho, manifestó haber recibido el 22-10-18 de manera adicional 3 paquetes de documentos de trabajo en total de 276 folios, así como unos gastos generales y movimientos bancarios, los cuales no se encontraron dentro del expediente, lo cual hubiese permitido un análisis adecuado de la situación financiera y económica de la sociedad de Hecho.

Sin otro particular y quedando a la espera de sus comentarios atentamente me suscribo.

De usted Sr. Juez



JOHN HEBERT PERILLA PERILLA

C.C. 79.408.270 Btá

Dir: KR 53 46 A 08 SUR Of: 204

Cel: 320 8345361

John_perilla@yahoo.com



258

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES



Certificado No:

11611F394E8DE485

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público **JOHN HEBERT PERILLA PERILLA** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 79408270 de BOGOTA, D.C. (BOGOTA D.C) Y Tarjeta Profesional No 65296-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde los últimos 5 años.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS *****

Dado en BOGOTA a los 7 días del mes de Febrero de 2019 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005.

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado

766

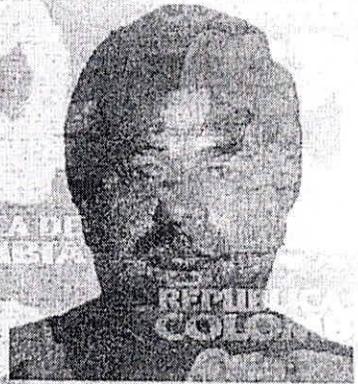
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79408270**

PERILLA PERILLA
APELLIDOS

JOHN HEBERT
NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-FEB-1967**

EL COLEGIO
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65 **A+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

01-ABR-1985 SANTAFE DE BOGOTA DC
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Ivan Duque Escobar
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-1500100-42079353-M-0079408270-20001006 06667 00274A 04 089133586

República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional

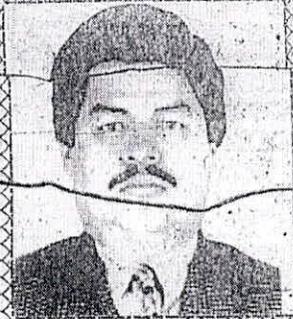
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PUBLICO

65296-T

JOHN HEBERT
PERILLA PERILLA
C.C. 79408270
RESOLUCION INSCRIPCION 43
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

FECHA 27/05/99

Presidente  00073509



C CARVALLO S.A. 06/08-23280



FIRMA DEL TITULAR 022518

Esta tarjeta es el unico documento que lo acredita como
CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en
la ley 43 de 1990.
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla
al Ministerio de Educación Nacional - Junta Central de
Contadores.



79408270

LOCAL EN EL PREDIO DE LA CALLE 7 #27-25 EN MELGAR.

269



1: LOCAL "WINGS DRINKS" FOTO TOMADA EL 5 DE MARZO DE 2019



Aqui: CASA #27-25
DE LA CALLE 7

IGLESIA

CALLE 7

PlazaReal
desde 198 millones
72 m²

EDIFICIO EN CONSTRUCCION

PROYECTO
CENTRO COMERCIAL.

FOTO TOMADO EN MARZO 5/2019

012

271

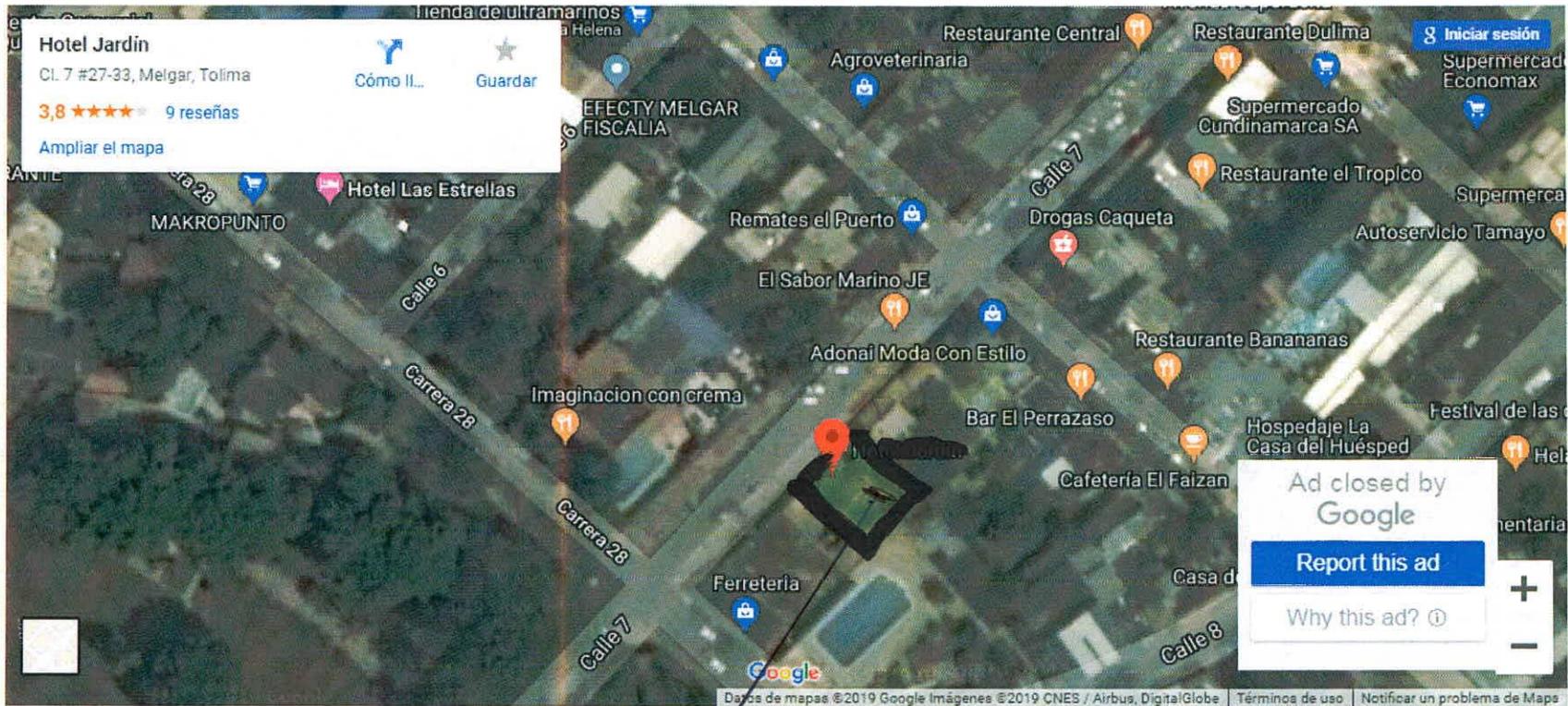


RESTAURANTE "DONDE JHONGA"
A-RENDATARIO: JHON GARAVITO
(2° LOCAL) FOTOMADA EN MARZO 6/2019

772



RESTAURANTE "LA PESUÑA"
ARRENDATARIO: DANIEL LOZANO
(3° LOCAL) FOTOTOMADA EN MARZO, 9



LOCALIZACIÓN

Finca #27-25 DE LA CALLE 7 DE MELGAR (TOL)

LOCAL 1

LOCAL 2

LOCAL 3

POULO AGENTE PEPER

SANCOCHO DE GALLINA MUTE SANTANDEREANO

CABRO CON PEPITORIA

EXQUISIGI

OTRO RESTAURANTE QUE ESTUBO EN EL LOCAL 3 HACE 4 AÑOS



CONTRATO DE ASOCIACION

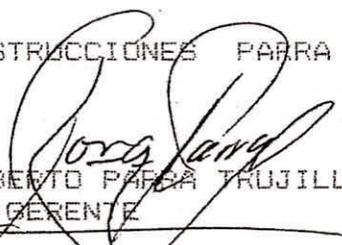
Entre los suscritos a saber :JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO, mayor de edad vecino y domiciliado en la ciudad de Melgar (Tolima) con c.c.# 2.702.258 de Melgar, quien obra en nombre y representación de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA, en su calidad de Gerente, por una parte, y por la otra NAPOLEON S. ALVAREZ LARA, mayor de edad vecino y domiciliado en la ciudad de Melgar (Tolima) con c.c.# 2.907.053 de Bogotá, quien obra a título personal, hemos celebrado el presente contrato de asociación que en los generales se regira por la ley , teniendo como clausulas especiales :PRIMERA:OBJETO:La construcción de un edificio en la Ciudad de Melgar (Tolima), en el inmueble con nomenclatura Calle 7 No. 27-25 actualmente propiedad de los socios INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA, quienes lo aportan a esta ASOCIACION, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.(\$ 40.000.000.00), comprometiendose a escriturar el 50% de este inmueble a nombre del socio NAPOLEON S. ALVAREZ L. en el término de 30 días a partir de la firma de este documento, de suerte que queden los asociados con el 50% de dicho inmueble cada uno. SEGUNDA: El socio NAPOLEON ALVAREZ LARA, aportara a esta ASOCIACION, la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000.00), dinero igual al valor total del inmueble, para que de esta manera la ASOCIACION, quede con un capital de OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$80.000.000.00), y los socios en igualdad de condiciones y aportes, osea con el 50% de la SOCIEDAD cada uno.TER CERA:De común acuerdo los socios han pactado prestarle de los CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000.00), en efectivo que tendra la sociedad y que serán los aportes del socio NAPOLEON ALVAREZ LARA, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000.00) al socio INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA, quienes a la vez autorizan que se giren a nombre de JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO y por ello la ASOCIACION, autoriza al socio NAPOLEON ALVAREZ LARA, para que le gire en el día de hoy la suma de SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 7.000.000.00), los cuales JORGE PARRA TRUJILLO declara recibidos en el cheque No, 0742395 del BANCO COMERCIAL ANTIOQUEÑO de la cuenta de su compañía INV.Y CONS. CONDOR LTDA. y los otros TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 3.000.000.00) el día 7 de Julio /94, dineros estos (\$10.000.000.00) que INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA, aceptan que se les descuenten de la primera liquidación de utilidades y/o activos que se efectue. CUARTA: El socio NAPOLEON ALVAREZ LARA, colocará en una cuenta mancomunada con el socio INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA, el saldo que le falta colocar o sea la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 30.000.000.00), en un término de 90 días contados a partir de la firma del presente documento. QUINTA: Sobre el inmueble objeto de esta ASOCIACION, se

construirá un edificio de acuerdo a proyecto aprobado por los ASOCIADOS, el cual presentaran para su aprobación ante las autoridades municipales de Melgar, y será vendido por Propiedad Horizontal, invirtiéndose los dineros recaudados por ventas anticipadas en la construcción del edificio objeto de esta ASOCIACION. SEXTA: Sobre el lote de terreno aportado por el ASOCIADO INVERSIONES Y CONTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA. pesa actualmente una Hipoteca en primer grado con la Caja Agraria suc. Melgar, por una suma aproximada de \$4'500.000, obligación esta a cargo exclusivo del SOCIO INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA., quien debera cancelarla, junto con sus intereses en el menor tiempo posible, de suerte que esta "su obligación" no interfiera con la buena marcha del PROYECTO. SEPTIMA: Los ASOCIADOS pondran todo su empeño en sacar adelante este PROYECTO, e inclusive de comun acuerdo podran solicitar la ampliación de la anterior hipoteca utilizando estos nuevos dineros en la construcción del edificio objeto de esta ASOCIACION.

Para constancia se firma por las partes que aqui intervienen y ante testigos a los 27 días de Junio de 1.994.

Los ASOCIADOS:

INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA.

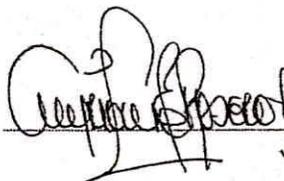

JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO
GERENTE


NAPOLEON S. ALVAREZ LARA.

TESTIGO:


C.C. - 51.849.956. Btu. Tl. 2189494.

TESTIGO:


Cra 113A # 128-80 B. 75 Apto 401
51.988.552 Btu

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
LOCAL 1 COMERCIAL-CALLE 7 No. 27-25 MELGAR.**

**ARRENDADOR JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO C.C. 2.702.252 MELGAR.
ARRENDATARIOS DISTRIBUIDORA JHONCAR LTDA NIT 900347935-6
CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO C.C. 5.887.850 CHAPARRAL**

Entre los suscritos, JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO, mayor de edad, vecindad y domicilio en Melgar , con C.C. 2.702.252 de Melgar-Tolima, obrando en nombre propio, quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDADOR ,por una parte y por la otra DISTRIBUIDORA JHONCAR LTDA NIT. 900347935-6, entidad comercial con domicilio en Girardot, debidamente representada por el señor CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO C.C. 5.887.850 Chaparral-Tolima, quien obra en nombre propio y de su representada persona jurídica; quien en lo sucesivo se denominara el ARRENDATARIO, hemos celebrado el presente contrato de arrendamiento del local comercial, que en sus generales se acogen y atienen a la ley y como condiciones especiales las siguientes: PRIMERA. OBJETO. Mediante el presente el ARRENDADOR, concede a titulo de arrendamiento a al ARRENDATARIO, el uso, goce del local comercial cuyos linderos particulares son y que hacen parte del inmueble de la calle 7 No. 27-25, Melgar: Occidente con la calle 7 en extensión de 7.70 metros aproximadamente; Norte con propiedad de Felisa Labrador en extensión de 21 metros aproximadamente; Sur con propiedad de la casa de la cual hace parte el local objeto del contrato en extensión 21 metros aproximadamente; Oriente con propiedad de la casa de la cual hace parte el local comercial en extensión de 2.50 metros aproximadamente. Área 82M2 Aproximadamente .No obstante los linderos y áreas indicadas, el ARRENDATARIO, toma y contrata en arrendamiento el local comercial como cuerpo cierto .SEGUNDA CANON. Las partes asumen y acuerdan el valor del canon mensual del arrendamiento en la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$ 1.500.000), que serán ' pagados en efectivo, en la siguiente forma : los dos primeros meses por adelantado a la subscrición del presente, y los otros tres (3) meses, cánones mensuales de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.500.000) en los primeros cinco días de cada mensualidad. TERCERA. VIGENCIA. La vigencia del contrato es de cinco (05) meses, desde el 7 de febrero del 2.012 al 07 de julio del 2.012. Prorroga no habrá. Por lo tanto la restitución del local se

... JUICIO UNICO ARITOU

realizara en día 08 de Julio del 2012, así lo acuerdan las partes. CUARTA. ACABADOS Los acabados del local comercial son: perfilaria en hierro, techo en eternit, una parte y otra en termo acústica, paredes, mampostería, concreto, ladrillo, pintura. Acceso portón en hierro, cerramiento parte posterior reja con puerta de salida. QUINTA. DEPENDENCIAS. Salón, piso en cerámica, baño (1) con tasa, lavamanos y ducha, en perfecto estado y servicio. Servicios públicos de agua y energía compartidas, agua \$30.000 y energía \$60.000 a cargo del ARRENDATARIO, pagado cada vez que llegue el recibo SEXTA. DESTINO. La destinación del local será como depósito de cerveza. SÉPTIMA. OBLIGACIONES ARRENDADOR. 1-Conceder el uso y goce del inmueble a la vigencia del contrato 2- Recibir el valor del canon mensual en la ciudad de Melgar en Efectivo. 3- Entregar el inmueble a la vigencia del contrato de arrendamiento. 4- hacer las inspecciones al inmueble en las oportunidades que fuere necesario. 5 Recibir el inmueble al término de la vigencia del Contrato. CLAUSULA OCTAVA (8) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. 1-Pagar el canon en los términos del contrato, las partes podrán hacer acuerdos de pagos de cañones por adelantado. 2-Entregar el inmueble en oportunidad al vencimiento del contrato. 3- No ceder el contrato o subarrendar el inmueble objeto del contrato. 4-Hacer las reparaciones locativas, propias del deterioro del inmueble por el mal uso o accidente en él. Lo cual será autorizado, evaluado y presupuestado por el propietario del local en el momento preciso que sea necesario realizarlo. No podrá hacer mejoras o instalaciones adicionales sin autorización del ARRENDADOR. 5- No hacer uso del espacio público como depósito de cerveza o envase transitorio o permanente. CLAUSULA NOVENA. TERMINACIÓN UNILATERAL. Las partes acuerdan como terminación especial y sin perjuicio de las consagradas en la ley, las siguientes: 1- No pagar el canon en oportunidad contractual. 2-Efectuar Daños o Modificaciones al Inmueble. 3-Cambiar de destinación el uso y goce del inmueble. DECIMA. RENUNCIA A PRIMAS COMERCIAL. Las partes recíprocamente expresan que renuncian al cobro de cualquier prima que se genere ya por la ejecución contractual. ONCE. TITULO EJECUTIVO Y SANCIÓN PENAL. Constituye el contrato de arrendamiento titulo ejecutivo suficiente, reconociendo el deudor la totalidad de las obligaciones que se imputen. PARÁGRAFO. La sanción penal que establecen las partes a titulo de los daños por el incumplimiento contractual es la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$ 5.000.000), DOCE. Las partes acuerdan y aceptan que este contrato es única y exclusivamente por cinco (5) meses tal como ya se dijo, y en ningún momento se proyecta prórroga alguna para el presente contrato, así lo aceptamos las partes.

Notaria Reyes
UNICO
(TOL)

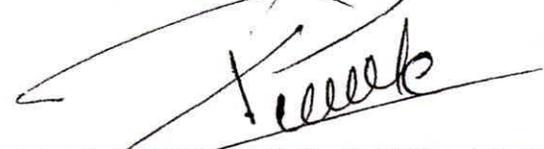
En constancia de lo anterior, una vez leída y aprobado por las partes se suscribe y se autentica.

ARRENDADOR

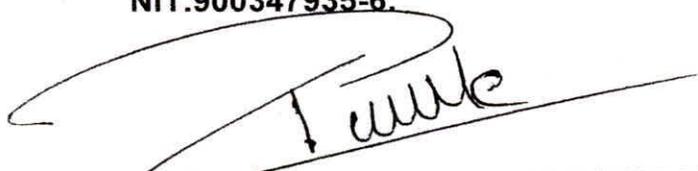


JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO
C.C.5.702.252 Melgar-Tolima.

ARRENDATARIO



DISTRIBUIDORA JHONCAR LTDA
NIT.900347935-6.



CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO
C.C. 5.887.850 Chaparral-Tolima

Ante el Notario Unico del Circulo de Melgar (Tol.) Comparecieron:

Jorge Humberto Parra
Trujillo

Identificados con C.C. No. 2702252
y declararon que las firmas puestas en este documento son suyas
y el contenido del mismo es cierto y verdadero.

14 FEB 2012

DR. LISANDRO ENRIQUE ORJUELA REYES
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO



NOTARIA UNICA DEL CIRCULO
De Melgar Tolima

Ante el Notario Unico del Circulo de Melgar (Tol.) Comparecieron:

Carlos Mauricio Peralta
Bejarano

Identificados con C.C. No. 5887850
y declararon que las firmas puestas en este documento son suyas
y el contenido del mismo es cierto y verdadero.

14 FEB 2012

DR. LISANDRO ENRIQUE ORJUELA REYES
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO



NOTARIA UNICA DEL CIRCULO
De Melgar Tolima



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MELGAR
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 360-11629

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

Pagina 2

Impreso el 06 de Marzo de 2019 a las 09:43:23 a.m

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

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

DE: PARRA TRUJILLO JORGE HUMBERTO

A: PARRA MIGUEL ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 28-12-1973 Radicacion: S/N VALOR ACTO: \$ 30,000.00

Documento: ESCRITURA 7.624 del: 09-11-1973 NOTARIA 4. de BOGOTA

ESPECIFICACION: 351 COMPRAVENTA MEJORAS 50%

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

DE: PARRA MIGUEL ANTONIO

A: PARGA DE PARRA MARIA NINFA

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 02-07-1991 Radicacion: 1396 VALOR ACTO: \$ 6,000,000.00

Documento: ESCRITURA 673 del: 25-06-1991 NOTARIA de MELGAR

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA DEL LOTE TERRENO.

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

DE: TRUJILLO VDA. DE PARRA ANA RITA

A: PARRA TRUJILLO JORGE HUMBERTO

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 02-07-1991 Radicacion: 1396 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 673 del: 25-06-1991 NOTARIA de MELGAR

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA 50% MEJORAS.

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

DE: TRUJILLO VDA. DE PARRA ANA RITA

A: PARRA TRUJILLO JORGE HUMBERTO

X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 31-01-1992 Radicacion: 295 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 66 del: 30-01-1992 NOTARIA de MELGAR

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA.

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

DE: PARRA TRUJILLO JORGE HUMBERTO

DE: PARGA DE PARRA MARIA NINFA

A: CAJA AGRARIA

X

X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 25-06-1993 Radicacion: 1783 VALOR ACTO: \$ 8,000,000.00

Documento: ESCRITURA 7136 del: 16-06-1993 NOTARIA 27 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: PARRA TRUJILLO JORGE HUMBERTO

DE: PARGA DE PARRA MARIA NINFA

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 06-09-1994 Radicacion: 2743 VALOR ACTO: \$ 4,000,000.00

Documento: ESCRITURA 6967 del: 28-07-1994 NOTARIA 29 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 351 COMPRAVENTA 50% DEL PREDIO.

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 MELGAR
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA

782

Nro Matricula: 366-11629
ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

Pagina 3

Impreso el 06 de Marzo de 2019 a las 09:43:23 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA.

A: ALVAREZ LARA NAPOLEON SEGUNDO

X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 09-11-2007 Radicacion: 2007-4021 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1297 del: 25-10-2007 JUZGADO 1 CIVIL MPAL de GIRARDOT

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DE MENOR CUANTIA. (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA.

A: ALVAREZ NAPOLEON SEGUNDO

X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 29-07-2008 Radicacion: 2008-3070 VALOR ACTO: \$ 4,000,000.00

Documento: ESCRITURA 2238 del: 22-07-2008 NOTARIA 26 de BOGOTA

Se cancela la anotacion No, 8,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA. IMP. REG. 30199818
{ \$61.500 MCTE.

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACION

A: PARRA TRUJILLO JORGE HUMBERTO

2702258

A: PARGA DE PARRA MARIA NINFA

28843548

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 19-03-2009 Radicacion: 2009-1132 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 09-0368 del: 27-02-2009 JUZGADO 51 CIVIL MPAL de BOGOTA

ESPECIFICACION: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA RAD. 2008-1840. (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: PARRA PARGA JORGE HUMBERTO

A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 30-04-2010 Radicacion: 2010-1461 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 433 del: 29-04-2010 JUZGADO 1 CIVIL MPAL de GIRARDOT

Se cancela la anotacion No, 11,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA. RAD. 2007-385.

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA.

ALVAREZ NAPOLEON SEGUNDO

X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 06-09-1994 Radicacion: C2010-246 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 6967 del: 28-07-1994 NOTARIA 29 de BOGOTA

ESPECIFICACION: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA, RELACIONADO CON EL PUNTO SEXTO DE ESTA ESCRITURA. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA

8001944157

A: ALVAREZ LARA NAPOLEON SEGUNDO 50%

2907053

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MELGAR
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 368-11629

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

Pagina 4

Impreso el 06 de Marzo de 2019 a las 09:43:23 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

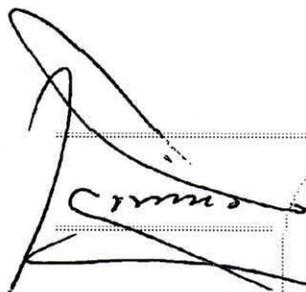
Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: CI-69 fecha 01-06-2000
JUNIO 1DEL 2000, LO CORREGIDO VALE "50% DEL PREDIO, COD. 351. ANOTAC. 10
Anotacion Nro: 14 Nro correccion: 1 Radicacion: CI-11960 fecha 03-06-2010
LO CORREGIDO VALE NOMBRES NAPOLEON SEGUNDO" ART.35 DCTO 1250/70.
Anotacion Nro: 15 Nro correccion: 1 Radicacion: C2010-246 fecha 09-12-2010
LO INCLUIDO VALE " ANOTACION EN LA FECHA ACTUAL POR TURNO DE CORRECCION
C2010-246." ART. 35 Y 82 DECRETO 1250/1970

FIN DE ESTE DOCUMENTO

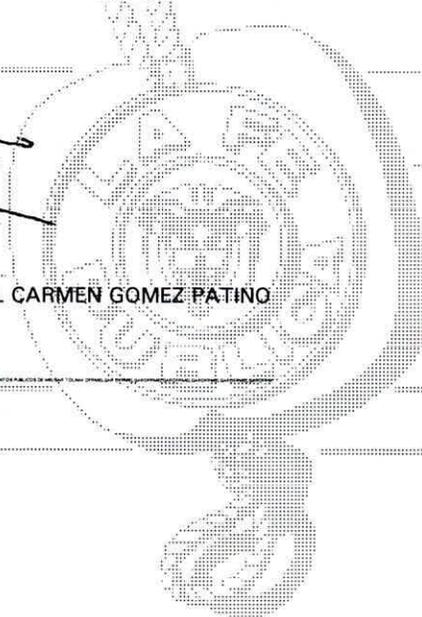
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO5 Impreso por:CAJERO5

TURNO: 2019-5613 FECHA: 06-03-2019



La Registradora : MARIA DEL CARMEN GOMEZ PATINO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Uolva Perp (23)
40 folios
SEÑOR (S).
JUZGADO CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF. PROCESO: 2013- 387-00 (JUZGADO DE ORIGEN 23 CIVIL CIRCUITODE BOGOTA)

DEMANDANTE: SOC. INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA
DEMANDADO: NAPOLEON SEGUNDO ALVAREZ LARA
MAR 11 19 PM 4:59

JOSE FREDDY AGUIRRE GOMEZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma me dirijo a usted con el fin de pronunciarme con respecto a el inventario y balance presentado por la auxiliar de justicia Dra MARTHA LEONOR FRANCO CAST de tal manera que se hace necesario pedir aclaraciones y complementaciones antes de ser aprobado por su despacho

Visto el balance que aporta el PERITO LIQUIDADOR MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS nombrado por su despacho, De acuerdo con el informe rendido en la experticia practicada se denota pobre, confuso, incompleto y no ajustado a la realidad. Por lo tanto se hace necesario que ACLARE Y COMPLEMENTE EL BALANCE RENDIDO A FIN DE TENER LOS ELEMENTOS PROFESIONALES QUE ASI LO AMERITE.

Sea lo primero advertir que si bien es cierto, en el oficio obrante a folio 237 y 236 del expediente, se enuncian una serie de documentos que fueron entregados al auxiliar de la justicia liquidador, por el " administrador de la sociedad " sic y por el apoderado de la parte actora, y que supuestamente se utilizaron como documentos de trabajo, los mismos no fueron aportados al expediente y por ende se desconocen los soportes que respalda tanto el inventario como las cuentas en el balance, de tal manera que no se cumplen los presupuestos

las objeciones aclaraciones y complementos que se solicitan se hacen porque sin conocer la documentación antes descrita es imposible saber si el liquidador tuvo en cuenta las siguientes consideraciones

La SOCIEDAD INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA & NAPOLEON ALVAREZ LARA constituyeron una sociedad mediante Contrato de Asociación de fecha 27 de junio de 1994 debidamente firmado por los señores: JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO en su calidad de Gerente de la Sociedad: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA Y NAPOLEON ALVAREZ LARA quien obro a título personal

El objeto social de la sociedad era la construcción de un edificio de apartamentos en la ciudad de Melgar-

de acuerdo con los comprobantes de egreso aportados por la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA a los estrados judiciales y que fueron firmados en forma conjunta por los asociados: JORGE HUMBERTO PARRA TRUJILLO en representación de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA y NAPOLEON ALVAREZ LARA correspondiente a los desembolsos para préstamos

personales ascendieron a la suma de Once Millones Ochocientos Cincuenta Mil Pesos M/cte. \$11.850.000,00 m/cte

la sociedad comercial constituida fue de hecho por qué no se constituyó por escritura pública luego debe tratarse con forme a la ley (Art. 498, C. Co. L

La administración de la empresa social se hizo como acordaron válidamente los asociados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 501 respecto de terceros (Art 503) por el lapso de tan solo 8 meses

I. OBJECIONES AL INVENTARIO Y AL BALANCE

Formulo Objeción primera por que el inventario no se realizó conforme a lo establecido en el artículo 530 del código general del proceso, toda vez que los activos no fueron relacionados uno por uno, indicando cantidad, calidad, nomenclatura y cualquier dato necesario para su identificación como lo son las características de los bienes inmuebles aportados para la sociedad, las características e identificación precisa de los títulos ejecutivos o de valor que determinan las cuentas por cobrar

Los pasivos no se presentaron con sujeción a la prelación legal y no se actualizaron a la fecha en que quedo en firme la sentencia que decretó la nulidad o dispuso la liquidación, incluyendo capital incluyendo el detalle de los correspondientes intereses., los periodos afectados y las tasas aplicadas, no se tiene una lista detallada de cada uno de los acreedores para que los mismos sean notificados del trámite y de la respectiva audiencia si fuere el caso, o para que hagan valer sus créditos con los títulos que poseen para soportar el balance, esa relación de acreedores socios y los denominados varios es de vital importancia para que en la audiencia los mismos puedan tener el conocimiento el inventario de activos y pasivos, a fin de que cualquier acreedor pueda formular objeciones, solicitar aclaración o complementación

Formulo objeción segunda por considerar que la acreencia laboral no es cierta ya que la cuantía señalada en el inventario no existe, expreso las razones de mi dicho, con base en que el objeto social no se desarrolló y solo se hizo inversión en el anteproyecto, al no desarrollarse el objeto social ningún cargo se ejerció, no se generó ninguna carga laboral si así hubiera sido se debió demostrar con la demostración de seguridad social, y si n o se canceló la misma se tendría que hablar de las presuntas sanciones por el no pago ante la UGPPP, soporto esta razón con base en lo expuesto por perito contable quien aporto su dictamen y hace parte de las pruebas para decidir, se trata del Contador Público JOHN HEBERT PERILLA PERILLA identificado con la C.C. 79.408.270 de Bogota D.C. Y egresado de la UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO, con Tarjeta Profesional No 65296-T expedida por la Junta Central de Contadores (ver anexo N° 3) perito que podrá acudir a la audiencia respectiva a soportar su dictamen

Formulo objeción tercera en cuanto a la clasificación y denominación de la partidas bienes dados en garantía, ya que los mismo fueron aportados en especial para el desarrollo del objeto social, además de ellos el valor que se le da en el balance es el inicial para el año 1994 y no el actual como debe ser por ello para poder identificar la ubicación de los bienes inmuebles aportados a la sociedad y para avaluarlos me permito hacer entrega de los avalúos catastrales del inmueble con su historial (ver anexo 1), además de ello un avalúo comercial presentada por un perito idóneo para establecer el verdadero valor de los inmuebles aportados a la sociedad de hecho (ver anexo 2) sin perjuicio de la aplicación de las reglas del proceso ejecutivo. El avalúo fue realizado por la sociedad Inmobiliaria del Sumapaz Ltda, quienes determinaron que el lote tiene un valor comercial de UN MIL CIENTO NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.190.400.000) Mcte,

Formulo objeción cuarta en lo relacionado con el estado dede resultado del ejercicios que no se presenta con los detalles de ingresos y gastos, y como quiera que el objeto social no se desarrollo el socio INVERSIONES Y CONTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA, ha venido arrendando los inmuebles entregados a la sociedad para tres locales comerciales recibiendo por cada local la suma de \$ 1.500.000 prueba de ello san la fotografías en donde se aprecian el funcionamiento de unos restaurantes (ver anexo N4º), además de ello se aporta copia de uno de los contratos de arriendo (Ver anexo nº 5)

II. SOLICITUD DE ACLARACION Y COMPLEMENTOS

De conformidad con lo conceptuado por el perito contable me permito formulara las siguientes aclaración s y solicitud de complementos al señor liquidador Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS

- Copia del libro de Actas de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA Nit. 800.194.415-7, al momento de la firma del CONTRATO DE ASOCIACION y la autorización de la Junta Directiva para realizar el mismo contrato de Asociación.
- Certificado de cámara comercio donde certifiquen la representación legal de INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PARRA PARGA LTDA Nit. 800.194.415-7.
- Se requiere los Estados Financieros de la sociedad de Hecho, desde su creación Junio de 1994, con corte a diciembre 31 de cada año, con sus respectivas notas a los mismos Estados Financieros y a corte del 28 de febrero del año en curso.
- Se requiera a la Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS, liquidadora de la sociedad de Hecho para que informe porque dentro de su inventario de Activos 2. ACTIVO NO CORRIENTE, relaciona "BIEN EN GARANTIA por \$40.000.000", cuando de acuerdo al CONTRATO DE ASOCIACION, el predio en mención fue un aporte real a la sociedad de hecho.
- Allegar los avalúos catastrales desde 1994 y hasta el año 2019 y su incidencia en los Estados Financieros año a año.

- Como norma general los activos de toda sociedad se deben ajustar anualmente, al valor catastral y para el caso de la sociedad de Hecho, el predio ubicado en la Calle 7 No 27 25 de Melgar (Tolima) así se debió mostrar en los Estados Financieros allegados al Juzgado 049
- Demostrar el origen de las Cuentas Por Cobrar a Socios y el cálculo de los intereses por cobrar a los mismos, de acuerdo a las normas emanadas de la Superintendencia Financiera.
- Desglosar a quien corresponde el rubro de "OTROS DEUDORES" por \$18.500.000 y demostrar el cálculo de los "INTERESES POR COBRAR OTROS DEUDORES" por \$100.261.622 y su causación año a año.
- Solicitar el desglose de las "OBLIGACIONES LABORALES" por valor de \$165.429.442, indicando beneficiario, tipo de contrato, valor del salario pactado y demostrar los pagos al Sistema de Seguridad Social en los términos y porcentajes descritos en el Art. 157 Ley 100 de 1993, Art. 33 Ley 1438 de 2011 y Art. 135 Ley 1753 de 2015 "Los derechos laborales contemplados por el código sustantivo del trabajo colombiano prescriben a los tres años de haberse causado. Los derechos que adquieren un trabajador como producto de una relación laboral en los términos del código sustantivo del trabajo, no son eternos sino que prescriben tres años después de haberse causado o adquirido; así lo contempla el artículo 488 del mismo código".
- De acuerdo con el decreto 2649 de 1993 en su Art. 33, indica que la persona encargada de elaborar y certificar los estados financieros es un contador público titulado, no obstante, deben firmar los estados financieros el representante legal y el revisor fiscal si lo hubiere, no se entiende por qué la Dra. MARTHA LEONOR FRANCO CASTELLANOS firma los Estados Financieros de la sociedad de Hecho con corte a diciembre 31 de 2018

ACLARACIONES Y COMPLEMENTACIONES

PRIMERO: Que el auxiliar de la justicia de aplicación exacta al art. 226 del CGP Código General del Proceso." La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artístico Especialmente en los siguientes incisos y numerales del art., 226CGP. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

.....Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: 3. La profesión, oficio, arte

o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

SEGUNDO: De acuerdo al art. 228 del CGP: Código General del Proceso

Artículo 228. Contradicción del dictamen. La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado..... Código General del Proceso **Artículo 235. Imparcialidad del perito** El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes..... En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad.

Con base a lo anterior se solicita se de aplicación a la norma sustantiva acotada en estos acápite:

TERCERO. Aclare y complemente cuales son los soportes y documentos con los cuales baso su balance.

CUARTO: aclare y complemente el Informe de manera técnica cuales fueron los estados de resultados y el estado de cambios en el patrimonio que tuvo en cuenta para presentar dicho balance

QUINTO: Aclare y complemente si teniendo en cuenta que el objeto social de la sociedad de hecho, el cual era la construcción de un proyecto de vivienda en el predio, distinguido en la nomenclatura urbana de Melgar – Tolima con la dirección: Calle 7 No. 27 – 25, inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-11629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar – Tolima. El cual no se cumplió, indique bajo que elementos documentales pueden ser presentados los estados financieros.

SEXTO: aclare y complemente, Bajo que elementos o soportes se basó para determinar los pasivos y si estos fueron aprobados por los socios. Faltan las notas a los estados financieros para saber a quien le deben los pasivos laborales .

SEPTIMO: aclare y complemente por que Relaciona una serie de gastos en materia laboral, De igual manera demuestre bajo que principios del CST se basó para aplicar estos conceptos en el balance presentado, si es una deuda laboral que anexe los para-fiscales. Del empleado

OCTAVO: Aclare y complemente por que no actualizo el aporte de cada uno de los socios a la sociedad de hecho, el cual inicialmente en el año 1994 era de (80.000.000) ochenta millones de pesos,

NOVENO: Aclare y complemente por qué solo tomo como referencia la actualización de los pasivos y no así la actualización de los activos para consolidar el patrimonio actual de la sociedad de hecho.

DECIMO: Aclare y complemente cual es el valor catastral y comercial actual del inmueble, si esto debió tenerse en cuenta a fin de ponderar de manera real el balance presentado

DECIMO PRIMERO. Aclare y complemente si el inmueble distinguido en la nomenclatura urbana de Melgar – Tolima con la dirección: Calle 7 No. 27 – 25, inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-11629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar – Tolima, objeto de la sociedad de hecho, genero algún tipo de ingreso por cánones mensuales de arrendamiento.

DECIMO SEGUNDO: Aclare porque no solicito a la parte pasiva de este proceso, los apoyos y soportes documentales fin de obtener mayor claridad sobre el objeto sobre el cual se iban a detallar el balance.

DECIMO TERCERO: Aclare y complemente lo referente a intereses por cobrar (si son de una dinero prestado debe aparecer en el balance una inversión de ese capital)

DECIMO CUARTO. Aclare y complemente por que el balance no esta firmado por contador público debidamente acreditado con tarjeta profesional dando fe de lo que se está haciendo.

DECIMO QUINTO: Aclare y complemente si tuvo en cuenta los art. 498 código de comercio. Sobre los criterios de incumplimiento en la negociación sociedad de hecho.

DECIMO SEXTO: Aclare y complemente si tuvo cuenta lo normativo en el ART. 501 , 503 y 504 DEL CODIGO DE COMERCIO respecto de la administración de la Sociedad de hecho.

DECIMO SEPTIMO: Aclare y complemente si tuvo en cuenta lo normado en el art. 505 y 506 del Código de Comercio sobe el criterio de incumplimiento en la liquidación. Y las normas para la liquidación de la sociedad de hecho.

DECIMO OCTAVO: Aclare y complemente si para efectos del balance y proceso a liquidar se tuvo en cuenta la normatividad vigente en el art. 225 y ss del Código de comercio .

DECIMO NOVENO: aclare y complemente: si tuvo en cuenta la normatividad sobre criterio de incumplimiento en balance general de la sociedad de hecho a 31 de diciembre del 2018. En sus art. 48 y 52 y art. 134

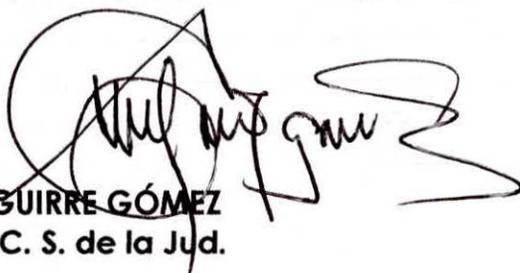
VIGESIMO: Aclare y complemente: si aplico la norma del Art. 134 C. co. Sobre la valoración de bienes en especie.

VIGESIMO PRIMERO: Aclare y complemente si valoro los documentos aportados con base en el art, 157, 196, 445, 446 , 450, C.- Co

VIGESIMO SEGUNDO: aclare y complemente si tuvo en cuenta los criterios de incumplimiento de los activos y pasivos de la sociedad de hecho a 31 de Diciembre del 2018. Según lo reglado en el art. 233 - 234- 235- del C. Co.

Por ultimo es preciso advertir que si no se corrige o aclara tanto el inventario como el balance quedaría la liquidación

Del señor Juez.



JOSÉ FREDDY AGUIRRE GÓMEZ
TP. 221. 461 del C. S. de la Jud.