

 Eliminar  Archivar  Informar  Responder  Responder a todos  Reenviar

## Presentación avalúos Gildardo Ortiz Leyva RAD. 253073103002-2014-00139-00



albeiro restrepo osorio <alresor@hotmail.com>



Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot

Mié 20/01/2021 6:01 PM



AV. 272 LOCAL-GIRARDOT.pdf  
2 MB



AV. 273 LOTE-GIRARDOT.pdf  
2 MB

3 archivos adjuntos (4 MB)  Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura  Descargar todo

ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
alresor@hotmail.com

 Responder

 Reenviar

**Bogotá 20 de enero de 2021**

**SEÑOR:**  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**DE GIRARDOT**  
**J02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co**  
**PRESENTE**

**REF. LIQUIDACIÓN JUDICIAL DE GILDARDO ORTIZ LEYVA**  
**c.c. 11.307.344**  
**RADICADO 253073103002-2014-00139-00**

**ASUNTO: AVALÚOS**

**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, liquidador dentro del proceso de la referencia, **presento avalúos de los inmuebles que conforman el activo o masa liquidable y adjudicable.**

**INVENTARIOS - GILDARDO ORTIZ LEIVA- C.C 11.307.344**

**AVALUO**

DIRECCION	M. INMOB.	TITULO DE ADQUISICION	CEDULA CATASTRAL	%	
CRA. 9 No. 12-32/34	307-23027	ESC.1584 DEL 12 -08-2004 NOTARIA 1 DE GIRARDOT	253071010000002000000000000000	50%	\$ 57.200.000
CRA. 14 A No. 12-60	307-10548	ESC.1698 DEL 29-06-1995 NOTARIA 1 DE GIRARDOT	263071020000006000000000000000	100%	\$302.400.000
TOTAL					\$359.600.000

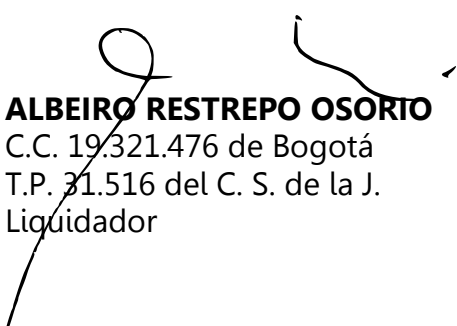
Son trescientos cincuenta y nueve millones seiscientos mil pesos (\$359.600.000)

consecuencia, ruego respetuosamente del Despacho.

1. Correr traslado de los inventarios y avalúos en los términos del Art. 567 C.G.P.
2. Fijar honorarios definitivos al liquidador los que se incluirán en el plan de pagos o adjudicación.
3. Instar a los acreedores para que actualicen sus obligaciones concediendo término legal para ello.
4. Certificar por Secretaría, si reposan títulos judiciales .- dinero efectivo- que haga parte de la masa liquidable.
5. Fijar fecha para asistir FÍSICAMENTE al despacho con el contador nombrado y hacer reconstrucción de contabilidad.

Anexo: Avalúos 2 inmuebles

Cordialmente:



**ALBEIRO RESTREPO OSORTO**  
C.C. 19.321.476 de Bogotá  
T.P. 31.516 del C. S. de la J.  
Liquidador

REF: AV.273 -2020



**AVALÚO COMERCIAL**  
**No. 273/2020**

**CARRERA 14 A # 12-60 LOTE DE TERRENO**

**GIRARDOT CUNDINAMARCA**



Diciembre 21 de 2020.

## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACION.
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.
- IV. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- V. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIÓN.
- VI. REGLAMENTACION URBANISTICA.
- VII. ASPECTO ECONOMICO.
- VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGIA DEL AVALÚO.
- X. AVALÚO COMERCIAL.

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**BIEN A AVALUAR:**

Lote de terreno  
Localizado en La Cr 14 A # 12-60 Girardot.

El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir por esta propiedad en una transacción libre de todo tipo de financiación y restricciones de mercado. El evaluador declara que no tiene interés comercial y de ninguna índole sobre los bienes evaluados y que el presente estudio se realiza a solicitud del interesado.

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

**Dr. Albeiro Restrepo Osorio**  
**Liquidador**  
**Proceso Liquidación Judicial Gildardo Ortiz Leiva**  
**Juzgado 2 Civil del Circuito de Girardot Rad/ 0139/2014**

**1.2. FECHA DE LA VISITA**

Diciembre 02 de 2020.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

Diciembre 21 de 2020.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno

**1.5. DIRECCIÓN**

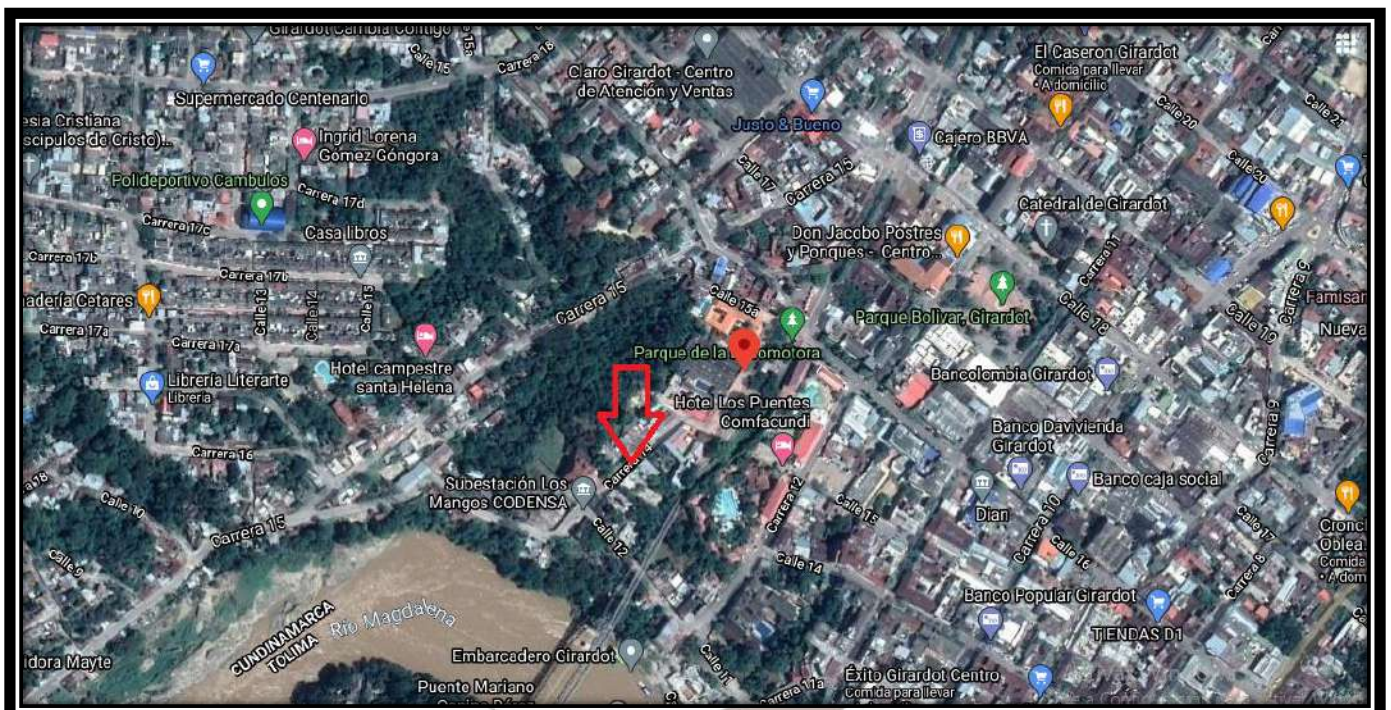
CARRERA 14 A # 12-60

## 1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS

El predio objeto del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el Centro de Girardot a 500mts del Parque Principal de pueblo y a 200mts aprox. del Rio Magdalena.

Coordenadas geográficas aproximadas del predio:

- Latitud: 4°29'55.88" N  
Longitud: 74°81'05.64" W



## 1.7. URBANIZACIÓN

Centro

## 1.8. BARRIO CATASTRAL

-----

## 1.9. MUNICIPIO

Girardot

**1.10. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.11. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en el presente informe se identifica y describe.

**1.12. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Bodega de reciclaje

**1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Fotocopia simple del folio de matrícula inmobiliaria

**II. TITULACIÓN**

**2.1. PROPIETARIO**

Gildardo Ortiz Leiva

**2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN**

Compraventa: De Ancizar Londoño Valencia A: Gildardo Ortiz Leiva

**2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACION CATASTRAL**

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-10548

COD CATASTRAL : 253007010200630004000



## 2.4. OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

## III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

### 3.1. DELIMITACION DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION

<b>NORTE:</b>	Calle 16
<b>SUR:</b>	Rio Magdalena
<b>ORIENTE:</b>	Carrera 12
<b>OCCIDENTE:</b>	Carrera 15

### 3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector en el que se localiza el inmueble objeto del presente avalúo comercial, se caracteriza por uso residencial y de algunas bodegas. Se encuentran viviendas unifamiliares con altura entre uno y tres pisos, que presentan una vetustez de más de cuarenta años.

### 3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

- Casas unifamiliares
- Bodegas de un solo nivel

### 3.5. EDIFICACIONES O ENTIDADES IMPORTANTES DEL SECTOR

- Parque Bolivar
- Subestación Los Magos Codensa
- Almacenes Éxito
- Supermercado Olímpica
- Rio Magdalena

### 3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

El sector es heterogéneo la zona socio económicamente, está habitada, por personas con ingresos bajos, no se informó sobre el estrato pero de acuerdo a la

visita se observa que es un estrato 2 que aplica solo para Vivienda.

### **3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)**

El sector presenta infraestructura de acceso vial. Cuenta este con acceso por medio de las siguientes vías:

- Cll 16

### **3.8. VÍAS PRINCIPALES INTERNAS**

- Cr 14

### **3.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, electricidad. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios.

### **3.10. TRANSPORTE PÚBLICO**

Cuenta con transporte público en los corredores principales.

### **3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

No se evidencia

## **IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

### **4.1. CABIDA SUPERFICIARIA**

**AREA DE LOTE:** 432m<sup>2</sup>

**FUENTE:** Certificado de Libertad

### **4.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA**

Lote de disposición medianera

**4.2.****LINDEROS**

Norte con casa de Carlos Ramírez.  
 Oriente con terrenos de los Ferrocarriles Nacionales  
 Sur Con predios de Simón Aljure  
 Occidente con la Carrera 14<sup>a</sup>

**4.4. CONFIGURACIÓN**

Lote de forma regular

**4.5. TOPOGRAFÍA**

Plana.

**4.6. RELACION FRENTE FONDO**

El lote presenta una relación frente 12 mts fondo 36 mts aproximadamente.

**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN****5.1. ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL**

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA
	No se registra
<b>Área Total</b>	

**5.2. GENERALIDADES****TIPO**

Edificación 1 piso.

**DESTINO**

Vivienda

**VETUSTEZ**

52 años aprox.

**CATEGORÍA DE LOS ACABADOS**

Sin terminados

**EQUIPAMIENTO ESPECIAL**

No registra

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Mal estado –Para demoler

**SERVICIOS PUBLICOS**

El predio cuenta con acueducto alcantarillado y luz.

**5.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS**

CIMENTACIÓN: -----

MAMPOSTERIA: -----

CUBIERTA: Tejas metálicas

ACABADO FACHADA: -----

NUMERO DE PISOS: 1 Piso

VENTANERIA: -----

ILUMINACIÓN: -----

**5.4. DISTRIBUCION**

La edificación presenta una distribución de sus espacios los cuales son:

PRIMER NIVEL: Lote con cubierta y un apartamento de 2 alcobas cocina y baño en muy mal estado.

## **VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Nota 1: No se entregó la Norma del predio en Planeación. Se requiere estar al día en Impuestos.

### **6.1. USOS PERMITIDOS**

#### **Usos Principales:**

El sector hace parte del casco urbano, la cuadra donde se encuentra este predio se observan bodegas dedicadas al reciclaje, almacenaje e industria.

Es posible que el predio tenga vocación industrial de bajo impacto pero se necesita la Demarcación para confirmar adicionalmente restricciones por encontrarse a pocos metros del Río.

## **VII. ASPECTO ECONÓMICO**

El Municipio de Girardot, como polo de desarrollo turístico por su ubicación frente al Distrito Capital, y su cálido clima, presenta un desarrollo urbanístico de tipo Turístico importante y en proceso de expansión, a pesar de su poco desarrollo económico, el comercio es netamente derivado del turismo, con toda la infraestructura propia como Centros Vacacionales, Hoteles, Moteles, Colonias Vacacionales, clubes, condominios, y Urbanizaciones Campestres.

El Río Magdalena, bordea el Municipio de Girardot, impartándole atractivo turístico y recurso hídrico, su población fija no excede de 300.000,00 habitantes, su población flotante aumenta considerablemente los fines de semana, puentes y vacaciones.

La valorización en el Municipio ha bajado porque la actividad edificadora a nivel nacional está en los actuales momentos reprimida, sin embargo por la vocación turística del Municipio la tendencia económica en el largo plazo es en desarrollo turístico

### **7.1. MERCADO EN EL SECTOR**

OFERTA: Baja –pocos predios similares

DEMANDA: Se establece que la demanda en el sector es baja.

COMERCIALIZACIÓN: La comercialización del inmueble en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y de la construcción se puede considerar poco favorable.

## VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuesta en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La construcción actual no se tazo por encontrarse en pésimo estado.

Nota2: No se facilitó la Norma y el Uso del predio (No la expiden por no encontrarse a paz y salvo en impuestos) se asigna un valor pero este puede variar de acuerdo a la Demarcación del lote, las construcciones de la cuadra son bodegas, se asume que el sector cuenta con uso industrial de bajo impacto.

Nota3: El lote se encuentra a 180 metros aprox. del Rio Magdalena puede que presente restricciones en usos y edificabilidad.

- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de tipo legal de ninguna índole, tales como titulación, embargos, hipotecas, etc.
- Para el siguiente avalúo se han tenido las siguientes consideraciones, de orden general y particular, al efectuar el presente avalúo:
  - Uso de la tierra y los predios en el sector
  - Desarrollo y conservación del sector como factor de consolidación
  - Localización del inmueble respecto al sector
  - Vecindario
  - Red general de vías y accesos, directos e indirectos.
  - Servicio de transporte.
  - Materiales de construcción y acabados
  - Servicios Públicos del sector y del inmueble.
  - Estado de conservación del inmueble.

- 
- Estrato socio – económico.
- 
- Explotación, rentabilidad y productividad del predio.
- 
- Forma y regularidad del predio-FORMA GEOMETRICA
- 
- Cercanía al centro de la ciudad y centros de servicios.

El avalúo comercial corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado con alternativas de negociación.

## **IX.METODOLOGÍAS DEL AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó de manera central el método de comparación o de mercado.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Método que busca establecer el valor de comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Específicamente, se emplearon ofertas de inmuebles localizados al interior del sector, que conservaban características similares a las del predio de estudio.

Resumen:

Lotes en la zona urbana desde \$ 700.000 a \$ 1.500.000 en importante zona comercial nueva
Consideramos que el m2 de este lote puede costar \$ 700.000

**X. AVALÚO COMERCIAL**

CARRERA 14 A # 12-60 LOTE DE TERRENO

ITEM	AREA EN m2	VR.UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
Lote	432m2	\$ 700.000	\$ 302.400.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 302.400.000</b>

**VALOR ESTIMADO: TRESCIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE**

**NOTA 4:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

Atentamente,

SANDRA CARVAJAL  
TECNICA EN AVALUOS-PA 000151-17



Bogotá D.C, Diciembre 21 de 2020.



### **DECLARACION DE INDEPENDENCIA**

Como evaluador me permito manifestar, que en desarrollo del vínculo comercial que se deriva de la prestación de servicios de avalúos de Bienes Inmuebles, declaro mi independencia de criterio en la labor que realizo, por cuanto no poseo ninguna relación amistosa, ni lazos familiares o intereses particulares que hagan inclinar mis criterios a favor o en contra de la valoración que realizamos.

En consecuencia con todos los principios éticos como son la integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, la observancia de las disposiciones normativas la competencia, la actualización profesional y la colaboración, para adelantar con toda objetividad e imparcialidad mi trabajo.

### **CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**

El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo que se prohíbe expresamente la reproducción, copia y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma: NELSON ROBERTO MESTIZO REYES FINCA RAIZ. S.A.S

### **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

El presente informe de avalúo se ha desarrollado de acuerdo con los parámetros establecidos en el esquema-CE-E-01 bajo las normas:

TCL 110302002- NCL 210302001-NCL 210302002.

**MEMORIA FOTOGRAFICA**





# ANEXOS



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
**SABER LONJA CERTIFICACIONES**  
Otorga certificado en competencias laborales a:

PA-000151-17



ISO/IEC 17024:2012  
16-OCF-001

*Sandra Milena Carvajal*

C.C. 52.352.531

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:  
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

## PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 26 de Agosto de 2017

Fecha Ultimo Mantenimiento: 25 de Agosto de 2020

Fecha de Vencimiento: 25 de Agosto de 2021

Erika Liliana Cubillos Cadena  
Representante Legal  
Saber Lonja Certificaciones

CE-F-026

REF: AV.272 -2020



**AVALÚO COMERCIAL  
No. 272/2020**

**CARRERA 9 # 12-32 CASA LOTE**

**GIRARDOT CUNDINAMARCA**



Diciembre 21 de 2020.

## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACION.
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.
- IV. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- V. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIÓN.
- VI. REGLAMENTACION URBANISTICA.
- VII. ASPECTO ECONOMICO.
- VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGIA DEL AVALÚO.
- X. AVALÚO COMERCIAL.

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**BIEN A AVALUAR:**

Lote de terreno  
Localizado en La Carrera 9 # 12-32/34 Girardot.

El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir por esta propiedad en una transacción libre de todo tipo de financiación y restricciones de mercado.

El avaluador declara que no tiene interés comercial y de ninguna índole sobre los bienes avaluados y que el presente estudio se realiza a solicitud del interesado.

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

**Dr. Albeiro Restrepo Osorio**  
**Liquidador**  
**Proceso Liquidación Judicial Gildardo Ortiz Leiva**  
**Juzgado 2 Civil del Circuito de Girardot Rad/ 0139/2014**

**1.2. FECHA DE LA VISITA**

Diciembre 02 de 2020.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

Diciembre 21 de 2020.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno

**1.5. DIRECCIÓN**

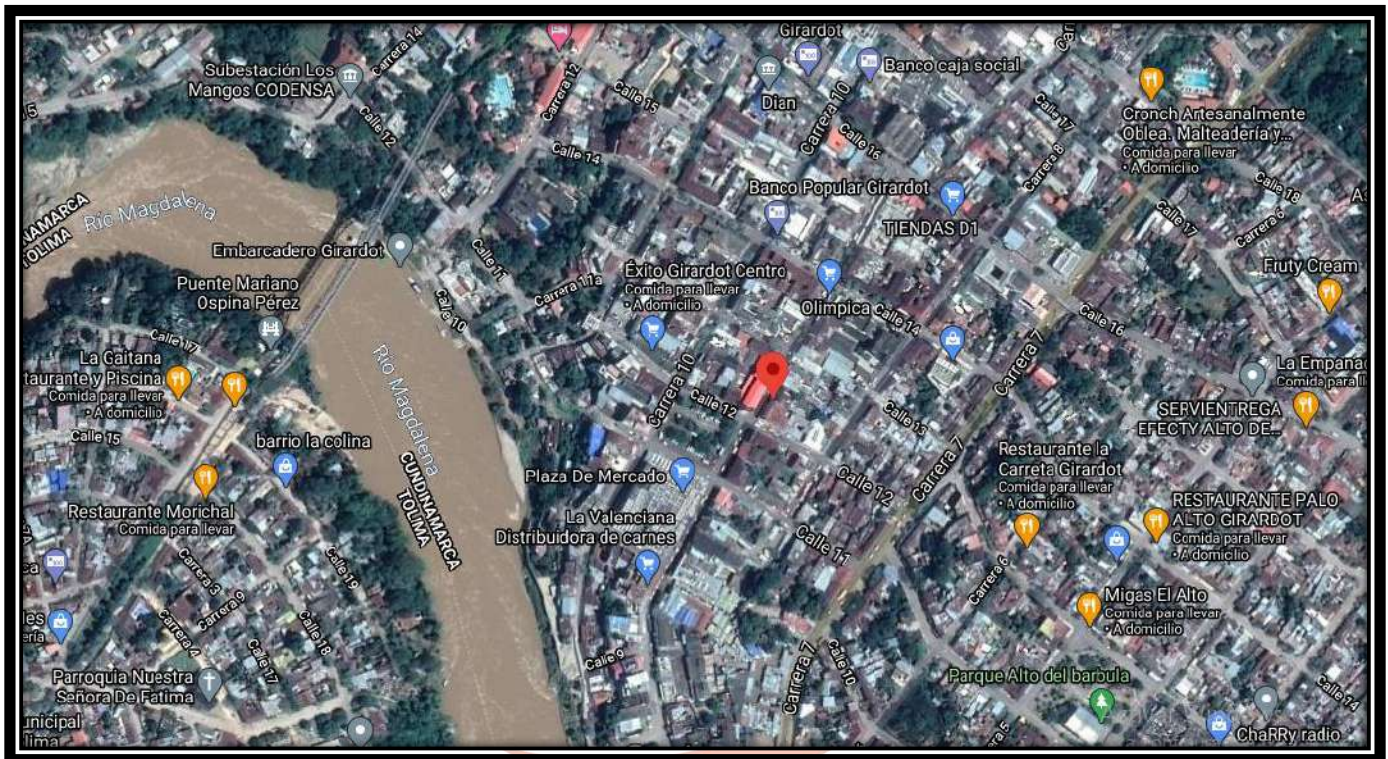
CARRERA 9 # 12-32/34

## 1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS

El predio objeto del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el Centro de Girardot a 500mts del Parque Principal de pueblo y a 200mts aprox. del Río Magdalena.

Coordenadas geográficas aproximadas del predio:

- Latitud: 4°29'26.33" N  
Longitud: 74°80'72.82" W



## 1.7. URBANIZACIÓN

Centro

## 1.8. BARRIO CATASTRAL

-----



**1.9. MUNICIPIO**

Girardot

**1.10. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.11. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en el presente informe se identifica y describe.

**1.12. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Ninguna , inmueble desocupado

**1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Fotocopia simple del folio de matrícula inmobiliaria

**II. TITULACIÓN**

**2.1. PROPIETARIO**

Gildardo Ortiz Leiva 50%  
Gloria Inés Leal Rodríguez 50%

**2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN**

Compraventa: De: María Doris Devia de Acosta , Myriam Devia de Cruz y otros A: Gildardo Ortiz Leiva y Gloria Inés Leal Rodríguez.

### **2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACION CATASTRAL**

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-23027  
COD CATASTRAL : 25307010100220006000

### **2.4. OBSERVACIONES**

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

## **III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

### **3.1. DELIMITACION DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION**

**NORTE:** Calle 14  
**SUR:** Calle 12  
**ORIENTE:** Carrera 7  
**OCCIDENTE:** Carrera 10

### **3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El sector en el que se localiza el inmueble objeto del presente avalúo comercial, se caracteriza por uso comercial.  
Se encuentran locales para venta de ropa y diferentes artículos se observa un comercio informal

### **3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR**

- Locales
- Casas comerciales

### **3.5. EDIFICACIONES O ENTIDADES IMPORTANTES DEL SECTOR**

- Parque Bolívar
- Parroquia San Miguel
- Almacenes Éxito
- Supermercado Olímpica
- Plaza de Mercado

### **3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA**

El sector es de estrato comercial

### **3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)**

El sector presenta infraestructura de acceso vial. Cuenta este con acceso por medio de las siguientes vías:

- Cr 7

### **3.8. VÍAS PRINCIPALES INTERNAS**

- Cr 9

### **3.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, electricidad. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios.

### **3.10. TRANSPORTE PÚBLICO**

Cuenta con transporte público en los corredores principales.

### **3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

No se evidencia

## **IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

### **4.1. CABIDA SUPERFICIARIA**

**AREA DE LOTE:** 143m<sup>2</sup>

**FUENTE:** Certificado de Libertad

### **4.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA**

Lote de disposición medianera

#### 4.2.

##### **LINDEROS**

Se encuentran consignados en la Escritura pública # 441 del 8 de Marzo de 1.988 de la Notaria 26 d Bogotá.

#### 4.4.

##### **CONFIGURACIÓN**

Lote de forma regular

#### 4.5.

##### **TOPOGRAFÍA**

Plana.

### **V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

#### 5.1. ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA
	No se registra
<b>Área Total</b>	

#### 5.2. GENERALIDADES

##### **TIPO**

Edificación 1 piso.

##### **DESTINO**

Vivienda

##### **VETUSTEZ**

65 años aprox.

##### **CATEGORÍA DE LOS ACABADOS**

Sin terminados

### **EQUIPAMIENTO ESPECIAL**

No registra

### **ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Amenaza Ruina

### **SERVICIOS PUBLICOS**

El predio no cuenta con servicios publicos

### **5.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS**

CIMENTACIÓN: -----

MAMPOSTERIA: -----

CUBIERTA: -----

ACABADO  
FACHADA: -----

NUMERO DE  
PISOS: 1 Piso

VENTANERIA: -----

ILUMINACIÓN: -----

### **5.4. DISTRIBUCION**

La edificación presenta una distribución de sus espacios los cuales son:

PRIMER NIVEL: Local , patio y un mezanine parte posterior.

### **VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Nota 1: No se entregó la Norma del predio en Planeación. Se requiere de estar al día en Impuestos.

## 6.1. USOS PERMITIDOS

### Usos Principales:

El sector hace parte del casco urbano, la cuadra donde se encuentra este predio se observan inmuebles netamente comerciales  
El predio tiene vocación comercial

## VII. ASPECTO ECONÓMICO

El Municipio de Girardot, como polo de desarrollo turístico por su ubicación frente al Distrito Capital, y su cálido clima, presenta un desarrollo urbanístico de tipo Turístico importante y en proceso de expansión, a pesar de su poco desarrollo económico, el comercio es netamente derivado del turismo, con toda la infraestructura propia como Centros Vacacionales, Hoteles, Moteles, Colonias Vacacionales, clubes, condominios, y Urbanizaciones Campestres.

El Rio Magdalena, bordea el Municipio de Girardot, impartándole atractivo turístico y recurso hídrico, su población fija no excede de 300.000,00 habitantes, su población flotante aumenta considerablemente los fines de semana , puentes y vacaciones.

La valorización en el Municipio ha bajado porque la actividad edificadora a nivel nacional está en los actuales momentos reprimida, sin embargo por la vocación turística del Municipio la tendencia económica en el largo plazo es en desarrollo turístico

### 7.1. **MERCADO EN EL SECTOR**

OFERTA: Baja –pocos predios similares

DEMANDA: Se establece que la demanda en el sector es Alta

COMERCIALIZACIÓN: La comercialización del inmueble en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y de la construcción se puede considerar poco favorable.

## VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuesta en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

La construcción actual no se tazo por encontrarse en ruina.

Nota 1: Como no se facilitó la demarcación del predio se asigna un valor estimado pero este puede variar si la Norma tiene restricciones para edificar y para usos.

- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de tipo legal de ninguna índole, tales como titulación, embargos, hipotecas, etc.
- Para el siguiente avalúo se han tenido las siguientes consideraciones, de orden general y particular, al efectuar el presente avalúo:
  - Uso de la tierra y los predios en el sector
  - Desarrollo y conservación del sector como factor de consolidación
  - Localización del inmueble respecto al sector
  - Vecindario
  - Red general de vías y accesos, directos e indirectos.
  - Servicio de transporte.
  - Materiales de construcción y acabados
  - Servicios Públicos del sector y del inmueble.
  - Estado de conservación del inmueble.
  - Estrato socio – económico.
  - Explotación, rentabilidad y productividad del predio.
  - Forma y regularidad del predio-FORMA GEOMETRICA
  - Cercanía al centro de la ciudad y centros de servicios.

El avalúo comercial corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado con alternativas de negociación.

## **IX.METODOLOGÍAS DEL AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó de manera central el método de comparación o de mercado.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Método que busca establecer el valor de comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Específicamente, se emplearon ofertas de inmuebles localizados al interior del sector, que conservaban características similares a las del predio de estudio.

Resumen:

Lotes en la zona urbana desde \$ 700.000 a \$ 1.500.000 en importante zona comercial nueva
--

Consideramos que el m2 de este lote de acuerdo a la zona puede costar \$ 800.000
--



**X. AVALÚO COMERCIAL**

CARRERA 9 # 12-32/34

ITEM	AREA EN m2	VR.UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
Lote	143m2	\$ 800.000	\$ 114.400.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 114.400.000</b>

**VALOR ESTIMADO: CIENTO CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE**

Nota 2: De acuerdo a Escritura Publica #1584 del 12-08-2004de la Notaria 1 de Girardot a Gildardo Ortiz Leiva le corresponde el 50% de la propiedad.

**Valor de acuerdo al 50% = ..... (\$ 57.200.000)**

**NOTA 3:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

Atentamente,

**SANDRA CARVAJAL**  
TECNICA EN AVALUOS-PA 000151-17



Bogotá D.C, Diciembre 21 de 2020.

## **DECLARACION DE INDEPENDENCIA**

Como evaluador me permito manifestar, que en desarrollo del vínculo comercial que se deriva de la prestación de servicios de avalúos de Bienes Inmuebles, declaro mi independencia de criterio en la labor que realizo, por cuanto no poseo ninguna relación amistosa, ni lazos familiares o intereses particulares que hagan inclinar mis criterios a favor o en contra de la valoración que realizamos.

En consecuencia con todos los principios éticos como son la integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, la observancia de las disposiciones normativas la competencia, la actualización profesional y la colaboración, para adelantar con toda objetividad e imparcialidad mi trabajo.

### **CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**

El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo que se prohíbe expresamente la reproducción, copia y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma: NELSON ROBERTO MESTIZO REYES FINCA RAIZ. S.A.S

### **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

El presente informe de avalúo se ha desarrollado de acuerdo con los parámetros establecidos en el esquema-CE-E-01 bajo las normas:

TCL 110302002- NCL 210302001-NCL 210302002.

### MEMORIA FOTOGRAFICA



A stylized graphic of a globe in a light orange color, composed of several curved lines that form a spherical shape with a grid-like pattern. The globe is centered behind the main title.

# ANEXOS



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
**SABER LONJA CERTIFICACIONES**

Otorga certificado en competencias laborales a:

*Sandra Milena Carvajal*

C.C. 52.352.531

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:  
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

**PERITO AVALUADOR DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación: 26 de Agosto de 2017

Fecha Ultimo Mantenimiento: 25 de Agosto de 2020

Fecha de Vencimiento: 25 de Agosto de 2021

Erika Liliana Cubillos Cadena  
Representante Legal  
Saber Lonja Certificaciones

PA-000151-17



ISO/IEC 17024:2012  
16-OCF-001

CE-F-026