

Ref. Avalúo 250/2020



## **AVALÚO COMERCIAL No. 250/2020**

**LOCAL No. 11 DEL EDIFICIO CONJUNTO TERMINAL DE GIRARDOT TRANSPORTES  
CTG CALLE 15 INTERSECCIÓN CON LA CARRERA 12**

**GIRARDOT –CUNDINAMARCA**



**Octubre 31 de 2020.**

## CONTENIDO

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

## **I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

### **1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

**Dr. Albeiro Restrepo Osorio**  
**Liquidador**  
**Proceso Liquidación Judicial Guillermo Hernando Pinzón**  
**Juzgado 2 Civil del Circuito de Girardot Rad/ 318/2014**

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.**

### **1.2. FECHA DE LA VISITA.**

Enero 15 de 2020.

### **1.3 FECHA DEL INFORME**

Octubre 31 de 2020.

### **1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Local destinado para el uso comercial ubicado en el Terminal de Transportes. (Actualmente desocupado).

### **1.5. DIRECCIÓN**

LOCAL No. 11 DEL EDIFICIO CONJUNTO TERMINAL DE GIRARDOT  
TRANSPORTES CTG CALLE 15 INTERSECCIÓN CON LA CARRERA 12

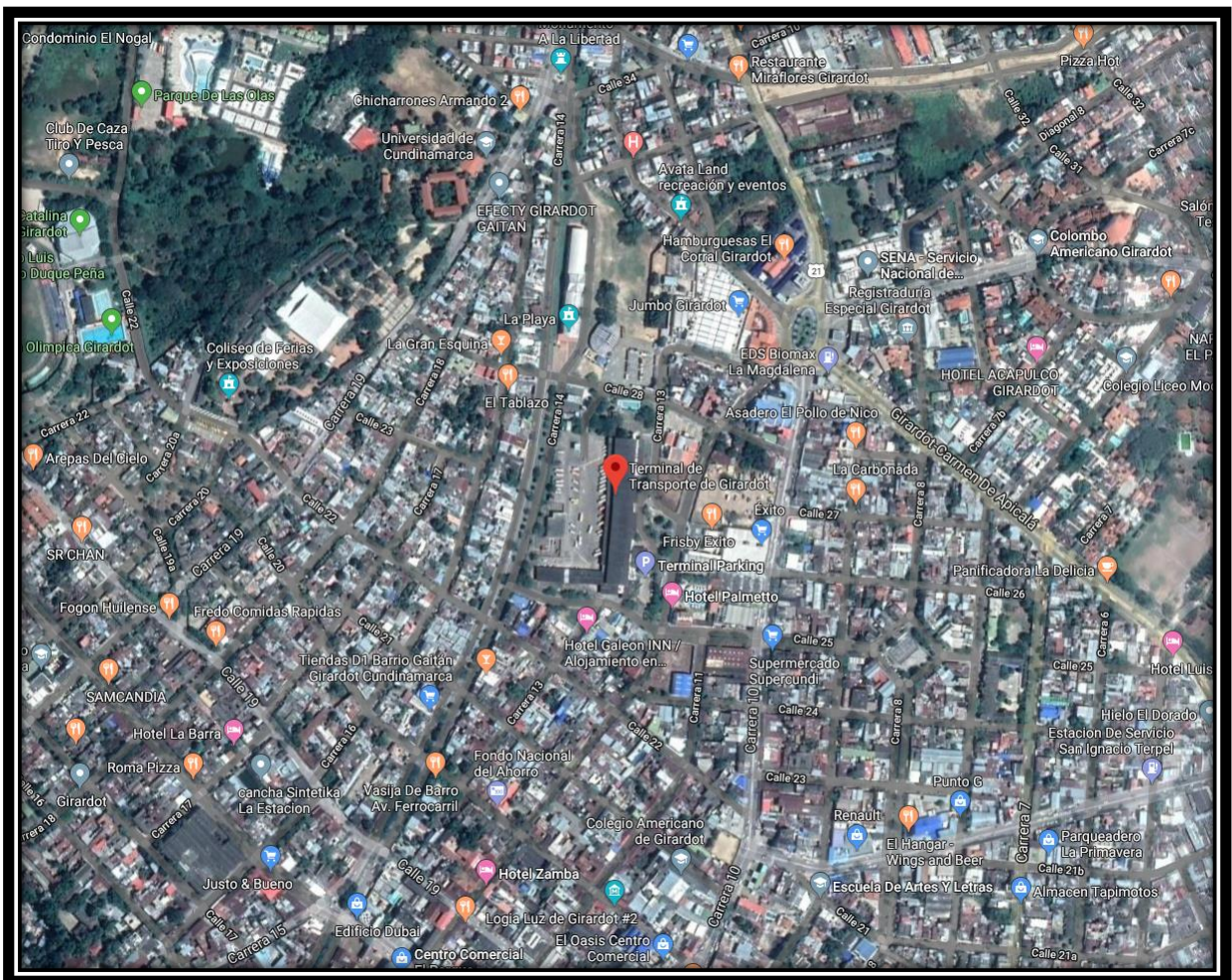
### **1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS**

El predio objeto del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en la ciudad de Girardot entre la Carrera 12 con Calle 15.



Coordenadas geográficas aproximadas del predio:

- Latitud: 4°18'09.93." N  
Longitud: 74°48'18.47 O



**1.7. BARRIO CATASTRAL O URBANIZACIÓN**

-----

**1.8. LOCALIDAD**

-----

**1.9. MUNICIPIO**

Girardot

**1.10. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.11. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial, de un local sometido a régimen de Propiedad Horizontal, 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**

Comercial.

**1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

Certificado de Libertad del 19 de Agosto de 2010.

**II. TITULACIÓN**

<b>ESCRITURA No:</b>	1515 del 31 de Diciembre de 1993.
<b>ESPECIFICACION:</b>	Compraventa de: Terminal de Transporte de Girardot S.A a Pinzón Guillermo Hernando
<b>FOLIO DE MATRICULA INM:</b>	307-32780
<b>CODIGO CASTRAL :</b>	25307010300660023901

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 28 A

**SUR:** Calle 22

**ORIENTE:** Cr 10

**OCCIDENTE:** Cr 14

#### **3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El sector se caracteriza por ser una zona comercial.

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

- Edificios con altura desde 4 pisos, destinados a vivienda y comercio.
- Casas con altura de dos pisos.

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

- Jumbo Girardot
- Coliseo de Ferias y Exposiciones
- Estudio Luis Antonio Duque Peña
- Fondo Nacional de Ahorro

#### **ENTORNO**



**3.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA**

El predio, se encuentra clasificado socioeconómicamente en el estrato comercial.

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

El sector presenta una infraestructura de acceso vial, por medio de las siguientes vías:

Calle 22  
Cr 15

**3.7. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR**

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, alcantarillado, electricidad y gas natural. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en la ciudad.

En relación con el espacio público el sector dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras, vías internas en buen estado de conservación, buenas zonas verdes, y dotación de iluminación y señalización.

**3.8. TRANSPORTE PÚBLICO**

En cuanto al transporte público, el sector cuenta con una adecuada provisión de rutas de transporte público en sus vías arteriales, estas prestan su servicio a cualquier destino de la ciudad.

**3.9. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

Baja, no se evidencia en la visita realizada proyectos para vivienda y comercio.

**3.10. LINDEROS**

Linderos Especiales según Escritura 1515 del 31/12/1993, Partiendo del punto 1 al punto 2 en longitudes sucesiva de 0.20 ,0115.6.40 mts con el acceso No. 8; del punto 2 al punto 4 pasando por el punto 3 longitudes sucesivas de 0.090.0.85 y 4.25 mts con gran hall público ; desde el punto 4 al punto 9 pasando por los puntos 5,6,7 y 8 en longitudes sucesivas de 3.445.0.90.0.045 y 0.90 mts con la fachada oriental del Edificio .NADIR con

la placa de piso y el terreno del Edificio. ZENIT con la cubierta general del Edificio.

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

##### **4.1. ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL**

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA m2
Local # 11	35.52m2

*Fuente: Certificado de Libertad*

##### **4.2. GENERALIDADES**

###### **TIPO**

Local

###### **DESTINO**

Comercio

###### **EDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Aproximadamente 27 años.

###### **CATEGORÍA DE LOS ACABADOS**

Acordes a la edad de la Edificación

###### **ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Mal estado, requiere pintura, mantenimiento en fachada y cambio de baño.

###### **DESCRIPCION DE LOS ACABADOS.**

**PISOS:** Baldosa

**MUROS:** Estuco liso pintado en general



**CIELO RASOS:** Teja en Eternit.

**BAÑO PRINCIPAL:** Punto de Lavamanos y sanitario.

**DESCRIPCION GENERAL:** Local con buen espacio, cuenta con un baño, depósito, ventiladores, local de esquina vitrina comercial por la Entrada 2 del terminal.

#### 4.3. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble NO cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto Energía eléctrica, y alcantarillado.

#### 4.4. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

**ESTRUCTURA:** Placas y columnas en concreto.

**CUBIERTA:** Tejas Eternit.

**FACHADA:** Pintura Blanca y Gris

**NUMERO DE PISOS:** La edificación fue desarrollada en 1 piso.

**VENTANERIA:** Estructura en hierro

**ESCALERAS:** No aplica

**ILUMINACIÓN:** Cuenta con lámparas artificiales y luz natural.

#### V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Los Usos lo expide la administración.

##### 5.1. USOS PERMITIDOS

**Usos Principales:**

Comercio

##### 5.3. MERCADO EN EL SECTOR

**OFERTA:** Baja no se encontraron ofertas en el Terminal.

DEMANDA:	La demanda en el sector puede ser alta, por ser el Terminal de Transporte, adicionalmente la ubicación del local es excelente.
COMERCIALIZACIÓN:	La comercialización del inmueble en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del contexto económico del sector, se puede considerar favorable.

## **VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

La ubicación del local es estratégica

La forma del local hace que se aproveche muy bien el espacio.

La unidad no presenta parqueadero.

El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de tipo legal de ninguna índole, tales como titulación, embargos, hipotecas, etc.

## **VIII. METODOLOGÍA 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.

Estudio de mercado se determina por encuestas realizadas a Inmobiliarios de la zona, y se estudia todo el mercado del entorno y de los Centros Comerciales, porque dentro del Terminal no se encontraron ofertas ni en venta ni en arriendo.

Promedio m<sup>2</sup> en el sector oscila \$ 3.133.000 a \$ 3.750.000

Promedio de arriendo para este local \$ 900.000 con una rentabilidad de 0.7% mensual

**IX. AVALÚO COMERCIAL**

LOCAL No. 11 DEL EDIFICIO CONJUNTO TERMINAL DE GIRARDOT TRANSPORTES  
CTG CALLE 15 INTERSECCIÓN CON LA CARRERA 12

ITEM	AREA EN M2 PRIVADA	VR.UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
Local # 11	35.52m2	\$ 3.603.603	\$ 128.000.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 128.000.000</b>

**SON: CIENTO VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE**

**NOTA 1:** 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



Octubre 31 de 2020 Bogotá D.C,

### **DECLARACION DE INDEPENDENCIA**

Como evaluadora 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 mí trabajo.

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

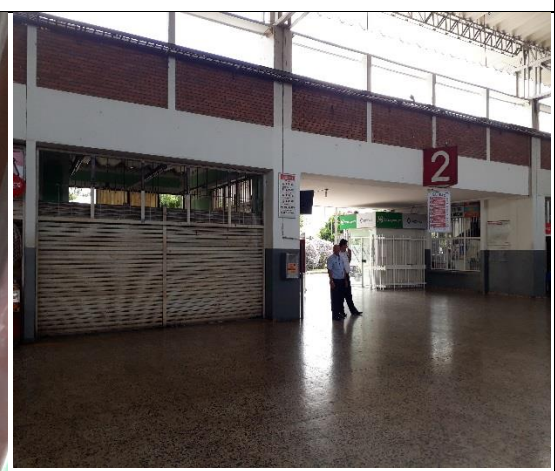
El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo que se prohíbe expresamente la reproducción, copia y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma: NELSON ROBERTO MESTIZO REYES FINCA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

### **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.

**REGISTRO FOTOGRAFICO**





# ANEXOS



Ref. Avalúo 250/2020



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-OCP-001

CE-F-026