




466

« Responder a todos   Eliminar  No deseado Bloquear ...

## BAVARIA vs DISTRIBUIDORA JHONCAR LTDA - JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT - RAD. 2018-98

JK

JAIME KLAHR &lt;jaimeklahr@klahrabogados.com.co&gt;

Vie 20/08/2021 3:23 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot

CC: ANGELA CELIS



INFORME CASA GUAMO...

2 MB

AVALÚO FLANDES LOCA...

3 MB

3 archivos adjuntos (7 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Buenas tardes: En mi condición de apoderado de la parte demandante y en virtud de lo previsto por el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito adjuntar los avalúos comerciales de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias 357-18943, 357-32886, 357-32887, 357-32883 y 360-34473, los cuales se encuentran embargados y secuestrados.

De otra parte, solicito al Despacho se oficie al IGAC de Flandes y Guamo para que remitan los avalúos catastrales de los predios relacionados anteriormente, toda vez que ésta parte no pudo obtener los mismos.

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG

C.C. 79'146.352 de Usaquén

T.P. 49.842

Responder | Responder a todos | Reenviar

**BAVARIA vs DISTRIBUIDORA JHONCAR LTDA - JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT - RAD. 2018-98**

JAIME KLAHR <jaimeklahr@klahrabogados.com.co>

Vie 20/08/2021 3:23 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ANGELA CELIS <angelacelis@klahrabogados.com.co>

Buenas tardes: En mi condición de apoderado de la parte demandante y en virtud de lo previsto por el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito adjuntar los avalúos comerciales de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias 357-18943, 357-32886, 357-32887, 357-32883 y 360-34473, los cuales se encuentran embargados y secuestrados.

De otra parte, solicito al Despacho se oficie al IGAC de Flandes y Guamo para que remitan los avalúos catastrales de los predios relacionados anteriormente, toda vez que ésta parte no pudo obtener los mismos.

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG

C.C. 79'146.352 de Usaquén

T.P. 49.842

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**Avalúo No. 2021-301**

Bogotá, Julio 28 del 2021

Señores  
**BAVARIA & CIA SCA**  
 Ciudad.

**REF: VALORACIÓN COMERCIAL - INFORME N° 2021-302**  
**CASA DE UN PISO IDENTIFICADA COMO "LOTE 17 MANZANA M"**  
**UBICADA EN CATASTRO EN "K2 9 59-63 – CL 15 15-T 6 63", Barrio LLERAS,**  
**Municipio de FLANDES, Departamento del Tolima.**

Respetados Señores:

En respuesta a su amable solicitud, anexo a la presente, tenemos el gusto de presentar el informe de VALORACIÓN, practicado al inmueble en referencia.

Agradecemos su confianza en nuestros servicios.

Cordialmente,

**I A OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**



*AOspinaP*  
**ING. ALFONSO OSPINA P.**  
 Gerente General

*ilz*  
**LILIANA ZAMBRANO CASAS.**  
 Gerente Comercial

*paola ospina zambrano*  
**PERITO DESIGNADO: ARQ. PAOLA OSPINA ZAMBRANO**  
**MA. A1262019 – RAA AVAL 1072703284**

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

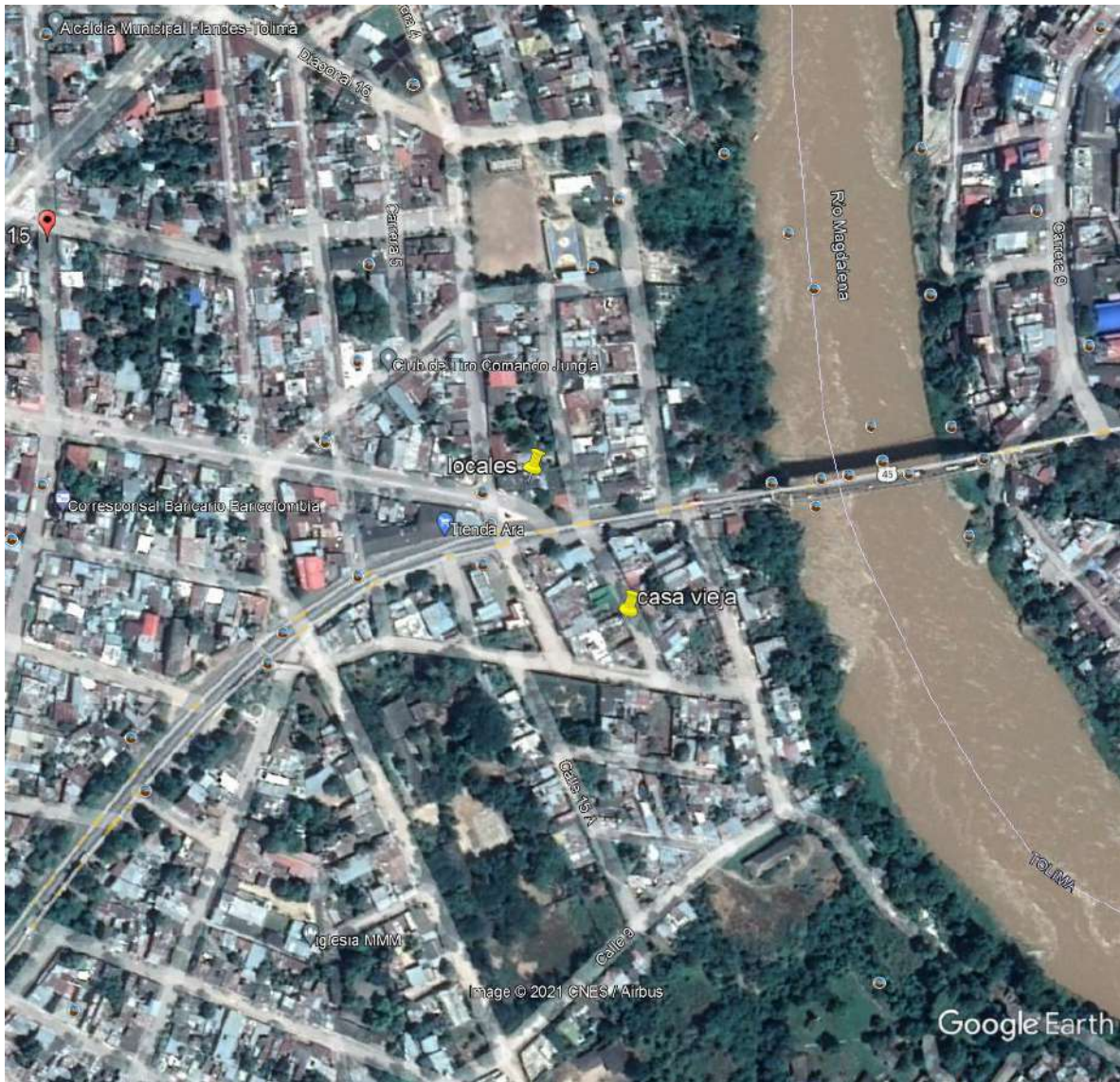
**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



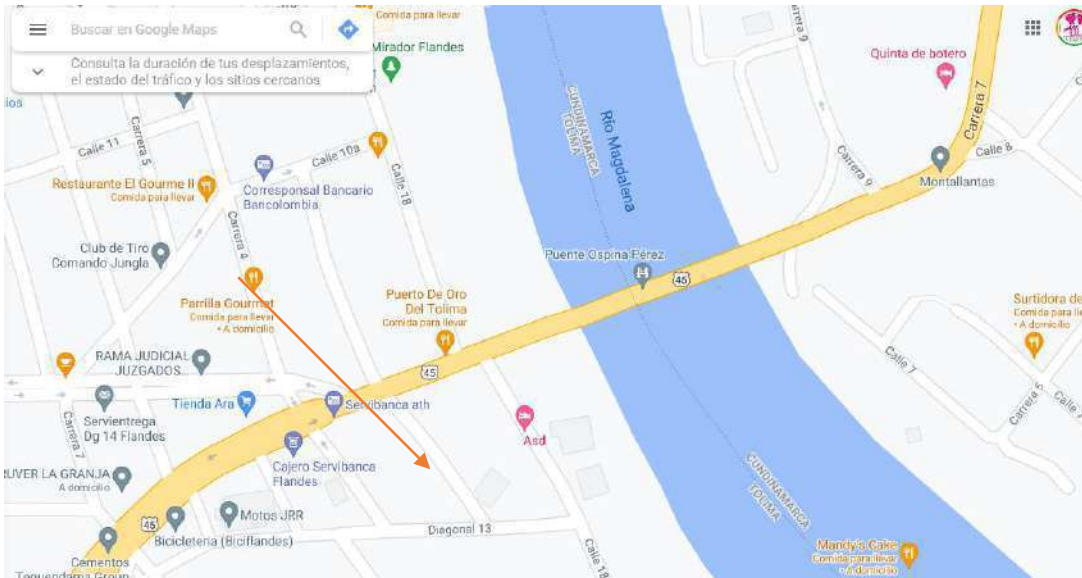
**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**Coordenadas 4.287188385793434, -74.8103293888963**

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
**CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.**  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## AVALUO VALORACIÓN COMERCIAL

**Nº PART – 2021-302**

**IDENTIFICACIÓN**

**COMO “LOTE 17 MANZANA M”**  
**UBICADA EN CATASTRO EN “K2 9 59-63 – CL 15 15-T 6 63”, Barrio LLERAS,**

**BARRIO LLERAS**

**MUNICIPIO DE FLANDES**

**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**

**EMPRESA**  
**BAVARIA & CIA SCA**

**Bogotá D. C., JULIO 28 2021**

No. PART- 2021-301

EXCELENCIA Y TRADICION

BAVARIA & CIA SCA

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## CONTENIDO

### CONTENIDO

1. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO
  - 1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE
  - 1.2. PROPOSITO DEL AVALUO
  - 1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACION
  - 1.4. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION
  - 1.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
2. FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR
  - 2.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE
  - 2.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
3. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR
  - 3.1. BASES DE LA VALUACION
  - 3.2. DEFINICION Y TIPO DE VALOR
4. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL DESARROLLO DEL ENCARGO VALUATORIO
5. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS
  - 5.1. INFORMACION DEL SECTOR
    - 5.1.1 Localización
    - 5.1.2 Servicios públicos
    - 5.1.3 Usos predominantes
    - 5.1.4 Normatividad urbanística del sector
    - 5.1.5 Características generales del Sector
    - 5.1.6 Vías de acceso
      - 5.1.6.1 Elementos de las vías de acceso
      - 5.1.6.2 Estado de conservación
    - 5.1.7 Amoblamiento urbano
    - 5.1.8 Estrato socioeconómico
    - 5.1.9 Legalidad del Sector
    - 5.1.10 Topografía
    - 5.1.11 Servicio de transporte público
    - 5.1.12 Edificaciones importantes del sector
  - 5.2. INFORMACION DEL INMUEBLE
    - 5.2.1 Tipo de bien inmueble
    - 5.2.2. Uso actual
    - 5.2.3 Ubicación
    - 5.2.4 Terreno
      - 5.2.4.1 Linderos
      - 5.2.4.2 Topografía
      - 5.2.4.3 Cerramientos
      - 5.2.4.4 Forma
      - 5.2.4.5 Superficie
      - 5.2.4.6 Reglamentación uso del suelo

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



- 5.2.5 Construcción
  - 5.2.5.1 Número de pisos
  - 5.2.5.2 Número de sótanos
  - 5.2.5.3 Área construida (s)
  - 5.2.5.4 Vetustez
  - 5.2.5.5 Estado de la construcción
  - 5.2.5.6 Estado de conservación
  - 5.2.5.7 Estructura
  - 5.2.5.8 Fachada
  - 5.2.5.9 Cubierta
  - 5.2.5.10. Dependencias
  - 5.2.5.11. Condiciones de iluminación
  - 5.2.5.12. Condiciones de ventilación
- 5.2.6. Servicios públicos domiciliarios
- 6 CARACTERISTICAS JURIDICAS
  - 6.1 INFORMACION JURIDICA
  - 6.2 EVOLUCION DEL AVALUO CATASTRAL
  - 6.3 LICENCIA DE CONSTRUCCION
- 7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
  - 7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
  - 7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
  - 7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
  - 7.4 SEGURIDAD
  - 7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS
- 8. CONSIDERACIONES GENERALES
- 9 METODOLOGIA VALUATORIA
  - 9.1 METODOLOGIA(S) VALUATORIAS(S) EMPLEADA(S)
  - 9.2 JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)
  - 9.3 CALCULO DEL VALOR COMERCIAL
    - 9.4. 1 CALCULO DE VALOR COMERCIAL A PARTIR DEL METODO COMPARATIVO
- 10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS
  - 10.1. MUESTRA DE MERCADO INMUEBLES
  - 10.2 HOMOGENIZACION
- 11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
- 12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
- 13. RESULTADO DE LA VALUACION
- 14 CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME
- 15 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
- 16 ANEXOS

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 1. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

### 1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE

BAVARIA & CIA SCA

### 1.2 PROPOSITO DEL AVALUO

Determinar el valor comercial del inmueble, LOTE 17 MANZANA M, BARRIO LLERAS, FLANDES, TOLIMA.

### 1.3 DESTINATARIO DE LA VALUACION

El destinatario del avalúo es la Empresa BAVARIA & CIA SAS

### 1.4 DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

El alcance del encargo valuatorio es de conceptuar el valor razonable de mercado más probable del inmueble objeto de valoración, a partir de la información y documentación suministrada por el cliente, de la inspección física del inmueble y del análisis de la información legal del mismo. Para la valoración del inmueble se utilizarán algunos de los métodos de valoración contemplados en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC, discriminando cada uno de sus componentes, terreno y construcción, y teniendo en cuenta la base de valor, valor razonable.

### 1.5 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura), así mismo el valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 2. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

### 2.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

El inmueble objeto de avalúo fue visitado por el Perito Avaluador el día 6 de Julio del 2021.

### 2.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Este informe de valuación se comenzó a elaborar desde el día 8 de Julio del 2021, y el 28 de julio se ha aplicado el concepto de la valuación.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



### 3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

#### 3.1 BASES DE LA VALUACION

Para la valoración del inmueble se ha tomado como base de valor el VALOR RAZONBLE, el cual es definido por la NIIF 13 como la estimación del precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

#### 3.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Se busca determinar el valor más probable del inmueble en el mercado, medido en pesos colombianos.

### 4. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL DESARROLLO DEL ENCARGO VALUATORIO

Para el desarrollo del presente encargo valuatorio fueron suministrados por el cliente los siguientes documentos:

<p>ESCRITURA 1204 DEL 28 AGOSTO 2012          NOTARIA SEGUNDA GIRARDOT</p>	<p>CERTIFICADO DE LIBERTAD FOLIO 357-18943 DE OCTUBRE 2 2018, Y PAZ Y SALVO PREDIAL DEL 31 DICIEMBRE 2012/ # CAT 01-03-0018-0005-000</p>
--	--

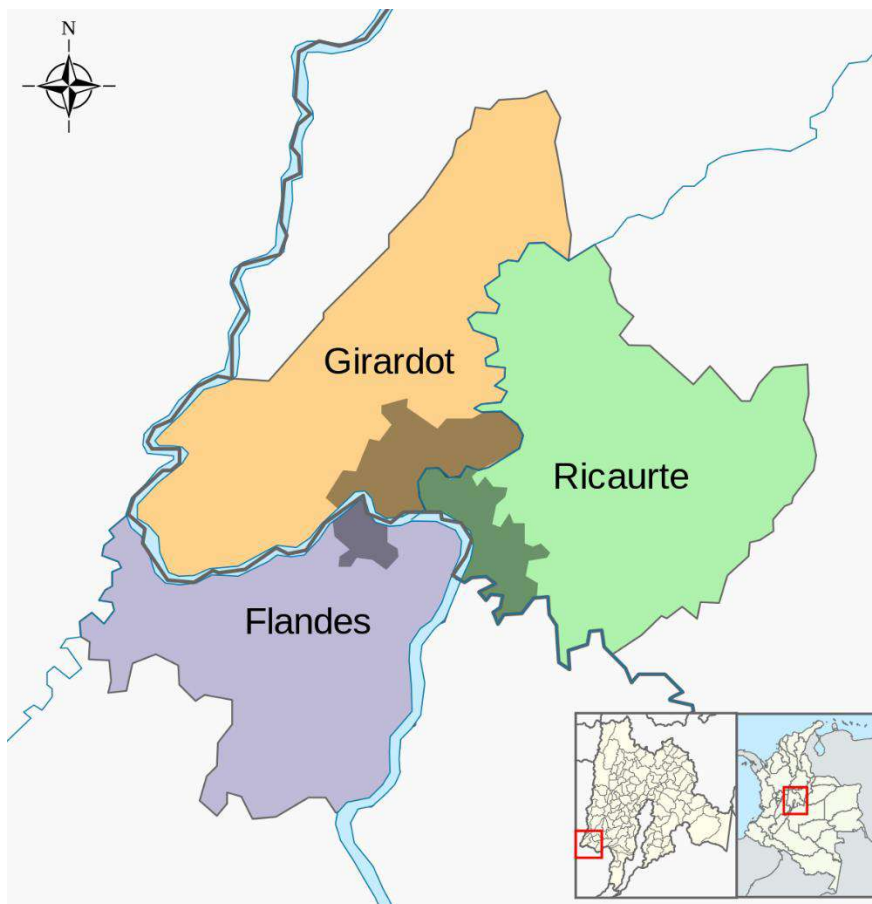
No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

DATOS DE UBICACIÓN	
País	Colombia
Departamento	Tolima
Municipio	Flandes
Barrio	Lleras
Dirección	"K 2 9 59 63 C 15 T6 63"



No. PART- 2021-301

EXCELENCIA Y TRADICION

BAVARIA & CIA SCA

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## **5.1 INFORMACION DEL SECTOR**

### **5.1.1 Localización**

EL INMUEBLE cuenta con una buena ubicación ZONAL, a media cuadra de la carretera principal de entrada y salida del municipio desde y hacia Girardot – Flandes vía donde se encuentra comercio variado típico sobre esta vía Panamericana Girardot-Flandes-Espinal. La fachada de la casa da sobre una vía secundaria de viviendas o inmuebles de estrato bajo. Pero cercana transportes públicos y al Río Magdalena donde se encuentra el puente vial OSPINA PÉREZ que une Flandes con Girardot.

### **5.1.2 Servicios públicos**

El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos y complementarios tales como energía, acueducto, alcantarillado, telefonía fija, Internet.

### **5.1.3 Usos predominantes**

El inmueble se encuentra ubicado en un sector de uso popular de viviendas de estratos bajos principalmente, desarrollado en uno o dos pisos. Sobre la vía principal Panamericana, a media cuadra, se encuentran variedades de comercio de restaurantes, tiendas, y bancos.

### **5.1.4 Normatividad urbanística del sector**

Generalidades.

Corresponde a la zona de usos y actividades de vivienda popular, pero no obtuvo del municipio el código de Usos actual.

### **5.1.5 Características generales del Sector**

La ciudad de Flandes se encuentra en el centro del país a 4° 17' de latitud norte y 74° 49'. De longitud oeste del meridiano de Greenwich a una altura sobre el nivel del mar de 285 msnm. Se ubica en la región centro oriente del departamento del Tolima, en la margen izquierda del Río Magdalena. De Bogotá tiene una distancia de solo 123 kilómetros y a 70 kilómetros de Ibagué.

Extensión total: 95 km<sup>2</sup>

Extensión área urbana: 2.23 km<sup>2</sup>

Extensión área rural: 92.77 km<sup>2</sup>

Altitud: 285msnm

Temperatura media: 28°C.

Habitantes: 29.296 (dato de 2017)

Economía

El sustento fundamental de la población depende económicamente de los empleos que proporciona el sector agrícola y en menor grado el sector pecuario y el sector turístico regional. En otros casos el empleo proviene

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



de los restaurantes ubicados en la carretera panamericana y los especializados en pescados ubicados en el casco urbano, así como de labores domésticas.

#### 5.1.6 Vías de acceso

Vías aéreas: Aeropuerto Santiago Villa.

Vías terrestres:

Páginas Web: “El municipio es atravesado por la carretera Panamericana (\*) encontrándose la malla asfáltica en perfecto estado y contando con la señalización adecuada, no se cuenta con semaforización por ser vía rápida; el municipio se beneficia con la afluencia de turistas del interior hacia nuestro municipio, y a nivel del área rural se cuenta con carreteras en recebo, las cuales se les hace mantenimiento rutinariamente. Cuenta con servicio de bus urbano que prestan dos empresas.

Los medios de transporte más utilizados son: la bicicleta, moto, servicio de transporte intermunicipal y en menor porcentaje el transporte particular.

(\*) el puente sobre el Rio Magdalena se encontraba parcialmente entre Flandes y Girardot ocasionando trancones viales. Después se supo que fue cerrado totalmente, para acelerar las reparaciones.

##### 5.1.6.1 Elementos de las vías de acceso

Principalmente La Vía Panamericana que conduce de Flandes a Espinal. La vía frente al inmueble tiene andenes, bordillos, vía en recebo, postes de energía sin luminarias.

##### 5.1.6.2 Estado de conservación

El estado de conservación de las vías del sector y de las vías de acceso al inmueble es de regular a aceptable, con algunos daños. La vía frente al inmueble está en aceptables condiciones.

##### 5.1.7 Amoblamiento urbano de la vía frente al inmueble:

3.3.1. Vía: Asfalto y recebos.

3.3.2. Andenes y Sardineles: Concreto.

3.3.3. Alumbrado Público: no

3.3.4. Redes de Servicios Públicos: redes de acueducto, teléfonos, energía eléctrica.

3.4.5. Zonas verdes públicas: no.

##### 5.1.8 Estrato socioeconómico

El inmueble no tiene el dato del estrato socioeconómico, se asume como ESTRATO DOS.

##### 5.1.9 Legalidad del Sector

De acuerdo con lo observado en la visita de inspección tanto al inmueble como al sector se pudo observar que los usos que se les da a los inmuebles del sector, incluyendo al del objeto del avalúo respetan las normas establecidas y por consiguiente ejecutan sus actividades con legalidad.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**5.1.10 Topografía**

La topografía de los terrenos del sector de influencia del inmueble objeto de avalúo es EN DESCENSO LEVE HACIA LA VÍA PRINCIPAL y pendiente aproximada es de un 5%.

**5.1.11 Servicio de transporte público**

El sector cuenta con transporte público abundante a través de la avenida principal ya mencionada.

**5.1.12 Edificaciones importantes del sector**

Mencionamos los inmuebles del mapa, como tiendas ARA, Centro Comercial Flandes Plaza, y restaurantes populares. Y el extenso puente sobre el Río Magdalena que está en plenas reparaciones y cerrado al paso.



**5.2 INFORMACION DEL INMUEBLE**

**FACHADA DE MURO BLANCO CON DOS PORTONES, SIN VENTANAS.**



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**5.2.1 Tipo de bien inmueble**

Se refiere a una CASA BÁSICA DE UN PISO.

**5.2.2. Uso actual:** INTERNAMENTE SE VEN ESPACIOS NO OCUPADOS, sin embargo, el acceso se hizo por la casa contigua de la izquierda (en foto la que tiene ventana con reja), si está habitada, pero no se separa con muro de dicha vivienda.

**5.2.3 Ubicación:** Coordenadas 4.287188385793434, -74.8103293888963

**5.2.4 Terreno:** medianero

**5.2.4.1 Linderos según escritura de hipoteca 1204**

CASA	<p>“POR EL COSTADO IZQUIERDO, CON EL LOTE NÚMERO 18 DE LA MISMA MANZANA M, EN TRAYECTO DE 22 MTS.</p> <p>POR EL FRENTE, CON LA AVENIDA TOLIMA, EN TRAYECTO DE 10 MTS.</p> <p>POR LA PARTE DE ATRÁS, CON EL LOTE 8 DE LA MISMA MANZANA M, EN TRAYECTO DE 10 MTS.</p> <p>Y POR EL COSTADO DERECHO, CON EL LOTE 16 DE LA MANZANA M, EN TRAYECTO DE 22 MTS “</p>
------	--

**5.2.4.2 Topografía**

Se trata de un predio plano con una pendiente inferior a los 3 grados.

**5.2.4.3 Cerramientos**

El terreno cuenta con un cerramiento por todos sus lados en muro de mampostería.

**5.2.4.4. Forma**

El terreno tiene forma geométrica regular y una configuración rectangular.

**5.2.4.5. Superficie**

Según DATOS DE ESCRITURAS Y FOLIO el inmueble terreno tiene	<b>220 M<sup>2</sup></b>
SEGÚN PAZ Y SALVO DE TESORERIA FLANDES, AÑO 2012	227 M <sup>2</sup> X

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



### 5.2.5 Construcción

Según ESCRITURA Y DATOS DE PAZ Y SALVO 2012 el inmueble EDIFICADO tiene	<b>116 M<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

#### 5.2.5.1 Número de pisos

UN PISO

#### 5.2.5.2 Número de sótanos

La edificación no cuenta con sótanos.

#### 5.2.5.3 Vetustez cronológica

De acuerdo con el CERTIFICADO DE LIBERTAD, NO HAY DATO DE DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN. POR EL TIPO DE MATERIALES Y CONSULTAS A VECINOS LA CASA PUEDE TENER UNOS 40 AÑOS (aunque el folio señala primera compra de 1949 – 72 años. Y la segunda compra en 1990. POR TANTO, ASUMIMOS LOS 40 años, TENIENDO VIDA Remanente técnico de 60 años, siendo la edad económica calificada de 80-100 años, teniendo en cuenta el sistema constructivo de la edificación tal como lo estipula el parágrafo del artículo 2 de la resolución 620 del año 2008 del IGAC.

#### 5.2.5.4 Estado de la construcción

Se trata de inmueble de construcción básica, usado, de acabados mínimos, en condiciones de desocupación, y se encuentra para reparaciones generales, posibles remodelaciones y nuevos mantenimientos.

#### 5.2.5.5 Estado de conservación

El estado de conservación del inmueble objeto de avalúo en su estructura se aprecia estable, Por otro lado, las cubiertas de zinc están en evidente deficiente estado, los muros y pisos en cemento se encuentran aceptables, no hay cielos rasos sino tejas zinc a la vista. Baño y cocina no se apreciaron por puertas cerradas, y deben revisarse las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, ya que se aprecia falta de mantenimiento.

#### 5.2.5.6 Estructura

La construcción esta soportada en una estructura de ladrillo. Pisos en cemento.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



#### **5.2.5.8 Fachada**

La mampostería y la fachada son en ladrillo pintado de blanco, sin ventanerías ni rejas. Dos Portones en madera de diferente tamaño, uno con reja.

#### **5.2.5.7 Cubierta**

La cubierta de los inmuebles es en teja de zinc en mal estado, sobre vigas de madera rústica.

#### **5.2.5.8. Dependencias**

La casa tiene 4 portones internos metálicos, para 4 espacios de habitaciones, quizás cocina y baño, 2 puertas cerradas. El patio central en L. La casa está integrada a la casa vecina, sin divisiones materiales entre los dos inmuebles.

#### **5.2.5.9. Condiciones de iluminación**

La condición de iluminación natural es cenital, una habitación tiene ventana pequeña al patio, y a la calle no hay ventanas.

#### **5.2.5.10. Condiciones de ventilación**

De la misma manera que con la iluminación natural, son las condiciones de ventilación.

#### **5.2.6. Servicios públicos domiciliarios**

Dos contadores se aprecian en la fachada de la casa vecina del costado izquierdo, por donde accedimos al inmueble avaluado. La casa avaluada no tiene contadores externos, se asume que las dos casas comparten servicios.

## **6. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

### **6.1 INFORMACION**

Se dispuso de folios antiguos, se asume que las condiciones son similares hoy, con datos de embargo a favor de Bavaria.

### **6.2 DEL AVALUO CATASTRAL**

No hubo aporte de recibos catastrales recientes, se tramitan certificados catastrales con dificultad en la alcaldía.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El predio no presenta problemas de estabilidad de suelos, pues no existen amenazas de remoción en masa ni amenazas de Inundación a pesar de la cercanía relativa al Río Magdalena.

El predio tampoco hace parte de una reserva forestal ni parece estar afectado por ningún tipo de reserva vial.

### 7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

En zona aledaña soporta un tránsito vehicular pesado –camionero y liviano local y turístico- lo cual redundo en una contaminación auditiva con acumulación de gases aún no estimada como severa, dados los espacios amplios en la zona. Actualmente el puente OSPINA PÉREZ está cerrado por varias semanas para reparaciones.

### 7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No se encontró que el bien inmueble objeto de valuación se encuentre afectado por algún tipo de servidumbre de tránsito, ni por la construcción de una obra vial que implique cesiones de terreno.

### 7.4 SEGURIDAD

El inmueble –casa - se encuentra afectado por situaciones de degradación social, o por problemas de prácticas delictivas, que ponen en riesgo temporal o permanente la integridad de los ocupantes o los vecinos del sector de influencia del inmueble \*\*. De todos modos, el barrio tiene mala fama en este sentido, por lo cual tocó ingresar en compañía de 2 agentes de policía, que nos manifestaron que la zona tiene peligro de atracos y expendio de drogas.

### 7.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS

No se evidenció la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten la comercialización y el valor del inmueble objeto de valuación.

\*\* las recientes problemáticas del Paro Nacional si afectaron la movilidad de vehículos y personas a toda la zona, pero se consideran hechos puntuales no permanentes.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 8. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor Razonable, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

1. El inmueble materia de estudio, una casa de habitación desocupada, físicamente unida a su vecina habitada, tiene como características principales el de ser un inmueble de uso urbano estrato bajo para actividad de vivienda.
2. El área de terreno y edificación se tomó de los documentos legales del inmueble.
3. El valor razonable más probable se le asignó sobre las áreas de terreno y construidas del inmueble, de acuerdo con datos suministrados por el solicitante del avalúo.
4. El valor razonable más probable asignado se estableció teniendo en cuenta que es una construcción en obra de acabados mínimos pero habitable, en estado de conservación actual regular, y también se tuvieron en cuenta factores como la edad y calidad de la edificación, así como su ubicación y sus posibilidades de comerciabilidad.
5. En la fijación del valor razonable más probable se han tenido en cuenta la localización del Inmueble, su ubicación sobre vía cercana de la vía principal, así como la disponibilidad de los servicios públicos básicos y complementarios.
6. El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compraventa de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia y/o Zonas homogéneas.
7. El valor razonable asignado en este estudio practicado por el perito Avaluador, corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, expresado en pesos colombianos, entendiéndose por valor razonable más probable aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.
8. El valor comercial razonable del inmueble se asume, de acuerdo con la documentación revisada y las investigaciones hechas por el Perito Avaluador.
9. El estudio practicado por el perito Avaluador, cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación sin corresponder a un Estudio de Títulos.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 9. METODOLOGÍA VALUATORIA

### 9.1 METODOLOGIA(S) VALUATORIAS(S) EMPLEADA(S)

Para la valoración del inmueble, se utilizó el Método Comparativo o de mercado, definido en el artículo 1o. de la resolución 620 de 2008 del IGAC que lo define como: "... la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial", contemplado también en el artículo 2.2.2.6.3. Métodos, del decreto 148 de febrero 4 de 2020. Del Departamento Nacional de estadística DANE.

Se buscó la información de oferta en venta de Inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas, esta información se obtuvo de datos directos tomados durante la visita, de periódicos y de publicaciones especializadas.

Posteriormente esta información fue homogenizada debido a que los Inmuebles que hacen parte de esta Oferta presentan diferentes características.

Con el objeto de minimizar los factores de error dentro del presente estudio, se buscaron inmuebles del mismo sector y en lo posible de las mismas características, sin embargo, se optó por tomar factores de homogenización para la muestra tales como área de terreno, ubicación, estado de conservación, infraestructura construida, de sitios comparables.

Posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas (Formulas de apoyo establecidas en el artículo 37 de la resolución 620 de 2008 del IGAC) tales como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar la decisión final.

El valor del terreno se obtuvo restándole al valor total del inmueble, obtenido por el método comparativo, el valor de la construcción, el valor del terreno contempla el factor comercial y de valorización del predio.

### 9.2 JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)

Para el cálculo del valor final del inmueble se utilizó el método de mercado de locales en oferta comparativa, seleccionando para la determinación del valor final del inmueble el método de homogenización.

### 9.3. CALCULO DE VALOR COMERCIAL A PARTIR DEL MÉTODO COMPARATIVO

**Método comparativo o de mercado de inmuebles similares:** Se utilizó el método comparativo de mercado para el cálculo del valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta que en distintos sectores con características similares a las del sector en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo se encontraron ofertas en venta de inmuebles con vocación de uso y áreas de construcciones similares a la del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC y cuyo resultado se observa en la tabla Análisis comparativo de mercado inmuebles.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------





**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS**

**10.1. MUESTRA DE MERCADO INMUEBLES: los más económicos encontrados**

										JULIO DE 2021		
TIPO	UBICACIÓN	M2	PRECIO	PRECIO M2	ESTRATO	ESTADO	EDAD	LINK	CODIGO	DESCRIPCION	IMAGEN	IMAGEN
CASA	FLANDES	90	\$ 80.000.000	\$ 888.889	2	BUENO	16 A 30 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/flandes/6553344">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/flandes/6553344</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6555344	CASA 9: Casa amplia que consta de 2 pisos, más terraza. 1º Piso: Garaje para 4 vehículos, más espacio para piscina si lo quisiera. 2º Piso: Consta de 2 alcobas, sala comedor, 1 baño, cocina, más terraza con cuarto de san alejo. Disponible para remodelar a su gusto. Nota: Se pueden vender las 2 Casas seguidas (Casa 7 y Casa 9), como se muestra en la foto N° 2.		
CASA	FLANDES	108	\$ 9.999.999	\$ 92.593	3	ACEPTABLE	16 A 30 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/flandes/6554322">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/flandes/6554322</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6554322	Casa en buenas condiciones, tres (3) tanques de reserva de agua, zona bbo privada, antejardín cubierto con teja aislante del calor, jacuzzi privado para seis (6) personas, piscina comunal. Documentos al día. LLamar para agendar.		
CASA	FLANDES	90	\$ 100.000.000	\$ 1.111.111	2	BUENO	16 A 30 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/flandes/6555280">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/flandes/6555280</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6555280	CASA 7: Casa con 2 aptos totalmente independientes. 1º Piso: Consta de 2 alcobas, sala comedor, 2 baños, cocina y amplio patio de ropas. 2º Piso: Consta de 3 alcobas, sala comedor, 2 baños, cocina y amplia terraza con cuarto de san alejo. Disponible para remodelar a su gusto. Nota: Se pueden vender las 2 Casas seguidas (Casa 7 y Casa 9), como se muestra en la foto N° 2.		
CASA	ESPINAL	240	\$ 170.000.000	\$ 708.333	-	-	-	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/espinal/caballero-det-632696.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/espinal/caballero-det-632696.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 5764676	Se vende casa lote con las siguientes características: 1 apartamento de 3 habitaciones 2 apartamentos de 2 habitaciones 1 habitación interna 1 cocina grande comunal 1 ducha 1 inodoro 2 lavaderos 1 tanque de agua de 2500 litros 1 tanque de agua aereo de 1500 litros Total habitaciones 8 3 conexiones de gas natural ya instaladas Servicio de agua Servicio de luz Estrato 2 La casa tiene de frente 12 metros y 20 metros de fondo se encuentra ubicada al lado de la escuela Ana Gilma Torres		
CASA	ESPINAL	90	\$ 95.000.000	\$ 1.055.556	2	EXCELENTE	9 A 15 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/espinal/hambora-det-632696.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/espinal/hambora-det-632696.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 5764676	Mis Información al 321 389 2910 o al 312 594 8779. Vendo hermosa Casa Lote en espinal Tólima en la urbanización portal del Bunde en la manzana 18 Casa 17, clima caliente, área de 6 de frente por 15 de fondo, con sala comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 baños, 2 patios, 1 parqueadero y un antejardín, ubicado cerca al monumento el Tambor, espacio ideal para descansar, con buena vía de acceso y excelente precio en comparación con la zona		
CASA	FLANDES	298	\$ 220.000.000	\$ 738.255	-	-	-	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/flandes/triana-det-6168999.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/flandes/triana-det-6168999.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6168999	Se vende casa lote con excelente ubicación servicios independientes con dos apartamentos de igual manera un tercer apartamento en remodelación Su ubicación es en Centro de FLANDES CRA 8a 7 58 barrio Triana		
CASA	FLANDES	400	\$ 250.000.000	\$ 625.000	2	EXCELENTE	16 A 30 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/flandes/cadilla-det-6158060.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/flandes/cadilla-det-6158060.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6158060			

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



### 10.2 HOMOGENIZACION

ITEM	CONTACTO	SITIO	USO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEOS	AREA REPORTADA M <sup>2</sup>	edad	PRECIO OFERTA \$	VR. M2	PORCENTAJE AJUSTE MERCADO	UBICACIÓN	ACABADOS	ESTADO	TIPOLOGÍA DE INMUEBLE	Vr. Final M2
																\$COL
1	fincaraiz.com	FLANDES	RESIDENCIAL	2	1	4	90,00	16 A 30 AÑOS	\$ 80.000.000	\$ 888.889	\$ 622.222	1,00	0,85	0,90	0,85	\$ 404.600
2	fincaraiz.com	FLANDES	RESIDENCIAL	3	2	1	108,00	16 A 30 AÑOS	\$ 99.999.999	\$ 925.926	\$ 648.148	0,90	0,85	0,90	0,85	\$ 379.312
3	fincaraiz.com	FLANDES	RESIDENCIAL	5	4		90,00	16 A 30 AÑOS	\$ 100.000.000	\$ 1.111.111	\$ 777.778	0,80	0,85	0,90	0,85	\$ 404.600
4	fincaraiz.com	ESPINAL	RESIDENCIAL	8	1	-	240,00	-	\$ 170.000.000	\$ 708.333	\$ 566.667	1,05	0,85	0,90	0,85	\$ 386.899
5	fincaraiz.com	ESPINAL	RESIDENCIAL	3	2	1	90,00	9 a 15 AÑOS	\$ 95.000.000	\$ 1.055.556	\$ 738.889	0,90	0,85	0,90	0,85	\$ 432.416
7	fincaraiz.com	FLANDES	RESIDENCIAL	6	2	-	298,00	-	\$ 220.000.000	\$ 738.255	\$ 590.604	1,00	0,85	0,90	0,85	\$ 384.040
8	fincaraiz.com	FLANDES	RESIDENCIAL	3	1	<10	400,00	16 A 30 AÑOS	\$ 250.000.000	\$ 625.000	\$ 500.000	1,00	0,85	0,90	0,90	\$ 344.250
			PRÓMEDIOS SIMPLES				188,00		144.999.999,86	864.724,26	634.901,10				Valor Promedio CALIFICADO	\$ 390.874
									sin calificar	primer ajuste					Desviación estandar	\$ 27.302
															Coefficiente de desviación aceptable	6,98%

ESTE INMUEBLE, AUNQUE ESTÁ CERCA A LA VÍA PRINCIPAL, TIENE UN PROBLEMA DE SEGURIDAD IMPORTANTE, CONDICIONES DE EDAD Y CALIDAD DE EDIFICACIÓN MUY BÁSICAS

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION	
ITEMS	VALORES
AREA EDF CASA	116
Vr. Reposición m2	\$ 500.000,00
Vr. Reposición construcción	\$ 58.000.000,00
Edad de la EDIFICACIÓN - años	40
Vida Util	100
Edad %	40%
Depreciacion Fitto y Corvini AL 4,0	65,87%
Valor depreciación por m2	\$ 329.350,00
Valor de la Construcción DP	\$ 38.204.600,00
Valor EDF	\$ 19.795.400,00
Area de terreno	227
Valor Total Construcción	\$ 19.795.400,00
VALOR M2 EDFC	\$ 170.650,00
Valor Total INMUEBLE	\$ 45.341.380,10

#### 11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Encontramos en el sector una dinámica de ofertas y demandas escasas, según inmobiliarios zonales.

#### 12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para el sector específico del inmueble son NEGATIVAS en incierto plazo.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



### 13. RESULTADO DE VALUACIÓN

**REF: VALORACIÓN COMERCIAL - INFORME N° 2021-302**  
**CASA DE UN PISO IDENTIFICADA COMO "LOTE 17 MANZANA M"**  
**UBICADA EN CATASTRO EN "K2 9 59-63 – CL 15 15-T 6 63", Barrio LLERAS,**  
**Municipio de FLANDES, Departamento del Tolima.**

<b>AVALÚO COMERCIAL N° 2021-303- AGOSTO 6 DE 2021</b>			
<b>DESCRIPCION</b>	<b>ÁREA EDIFICADA</b>	<b>CONCEPTO VR M² INTEGRAL CON LOTE</b>	<b>VR. TOTAL</b>
CASA VIEJA	116	\$ 390.874	\$ 45.341.380
<b>DISTRIBUCIÓN SOBRE AREAS INVOLUCRADAS</b>			
TERRENO	227	\$ 112.537	\$ 25.545.980
EDIFICACIÓN	116	\$ 170.650	\$ 19.795.400
<b>TOTAL CONCEPTO COMERCIAL</b>			<b>\$ 45.341.380</b>
<b>SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS MLC.</b>			
<b>VALOR M² EQUIVALENTE TERRENO CON EDIFICACIÓN</b>			<b>\$ 199.742</b>

### 14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El Avaluador declara que para el presente informe se está dando cumplimiento a la aplicación de Normas Internacionales de Valuación IVS (International Valuation Standards) y a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, además de la aplicación del marco jurídico según la ley 1673 de julio 9 de 2.013, Decreto 556 de 2.014, y la Resolución 620 de 2.008 (IGAC), este informe se elaboró bajo la metodología de la norma NTS I 01 de 2009-11-17 del Icontec.

Que el Avaluador no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas y por tanto el presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Que nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Atentamente,

**IA OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**

*AospinaP*

**ING. ALFONSO OSPINA P.**  
Gerente General

*ilz*

**LILIANA ZAMBRANO CASAS.**  
Gerente Comercial

*paola ospina zambrano*

**PERITO DESIGNADO: ARQ. PAOLA OSPINA ZAMBRANO**  
**MA. A1262019 – RAA AVAL 1072703284**

#### 15. ANEXOS Y FOTOS

##### FACHADA, CASA CON 2 PORTONES SIN VENTANA



No. PART- 2021-301

EXCELENCIA Y TRADICION

BAVARIA & CIA SCA

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**LA CASA AVALUADA DESOCUPADA**



**SE ACCEDE POR LA CASA VECINA**



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**VECINDARIO HACIA VIA PPAL, ACOMPAÑAMIENTO POLICIAL**



**INTERIOR PARCIAL, PARTE CASA VECINA, INTERIOR COMPARTIDO**



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**ESTADO DEL INMUEBLE**



**CUBIERTA**



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**HABITACIONES DEL FONDO, CERRADAS**



**HUBO DIFICULTAD EN TOMAR MAS FOTOS**

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
**CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.**  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
**[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



PIN de Validación: ac200a26



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
 NIT: 900798614-2

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

El señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1072703284, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1072703284.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Régimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos:			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas: situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	09 Mar 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
 Dirección: CALLE 140 # 7C - 13 APTO 302  
 Teléfono: 3112059888  
 Correo Electrónico: paola.ospina.zambrano@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Arquitecta - Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1072703284.

El(la) señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

Página 1 de 2

Avaluador inscrito en el RAA a través del:  
**Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A**

**ALFONSO OSPINA PARADA**  
**GERENCIA GENERAL**  
**AVAL-396496**

[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com)  
 3124489117  
 LA OSPINA INMOBILIARIA CIA LTDA




No. PART- 2021-301

EXCELENCIA Y TRADICION

BAVARIA & CIA SCA

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**Avalúo No. 2021-301**

Bogotá, Julio 28 del 2021

Señores  
**BAVARIA & CIA SCA**  
 Ciudad.

**REF: VALORACIÓN COMERCIAL - INFORME N° 2021-301**  
**LOCAL 1, LOCAL 4 Y LOCAL 5 DEL CENTRO COMERCIAL FLANDES PLAZA, PROPIEDAD HORIZONTAL,**  
**UBICADO EN LA CALLE 15 No 13-11, Barrio Triana,**  
**Municipio de FLANDES, Departamento del Tolima.**

Respetados Señores:

En respuesta a su amable solicitud, anexo a la presente, tenemos el gusto de presentar el informe de VALORACIÓN, practicado al inmueble en referencia.

Agradecemos su confianza en nuestros servicios.

Cordialmente,

**I A OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**



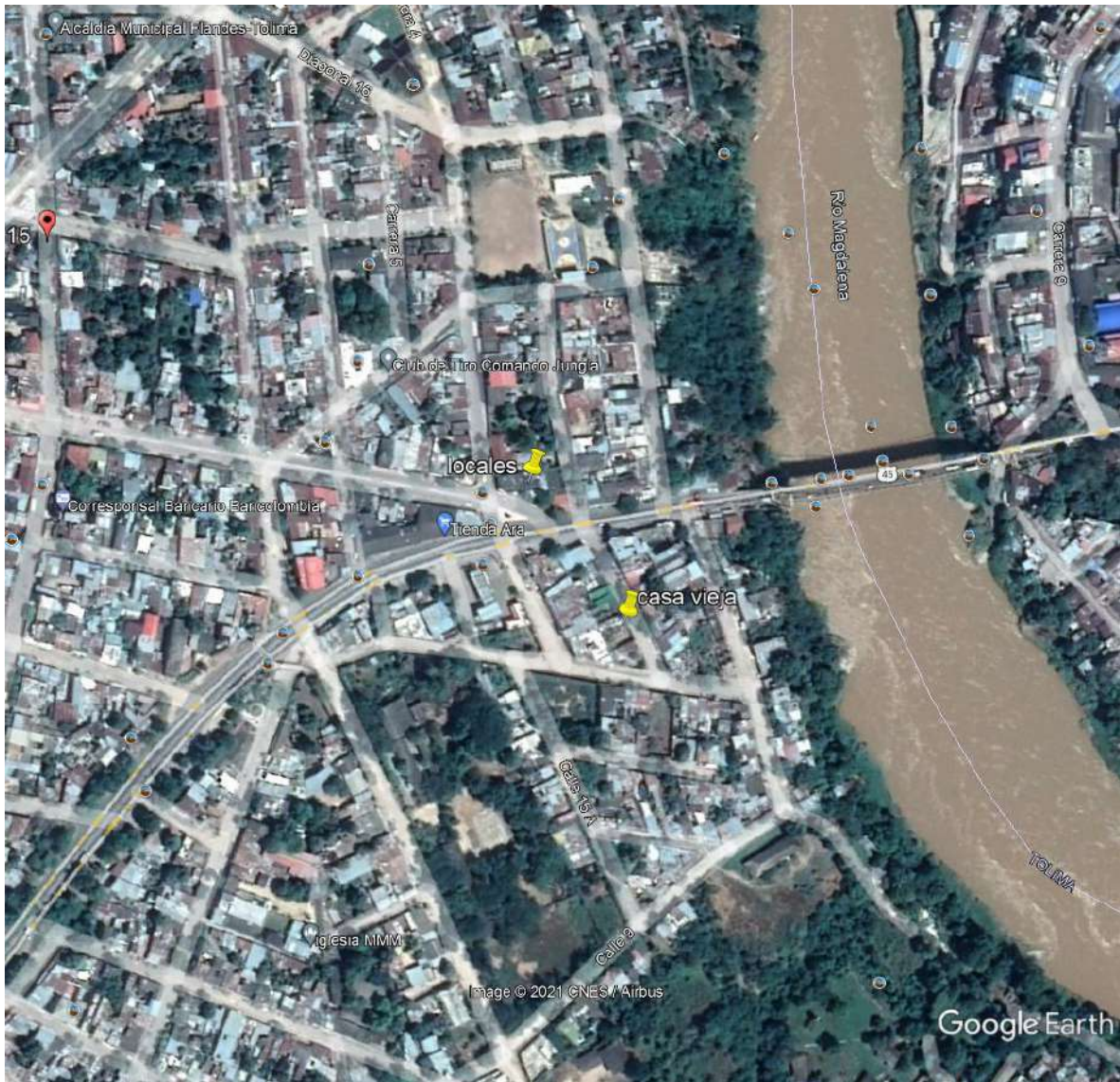
*AospinaP*  
**ING. ALFONSO OSPINA P.**  
 Gerente General

*ilz*  
**LILIANA ZAMBRANO CASAS.**  
 Gerente Comercial

*paola ospina zambrano*  
**PERITO DESIGNADO: ARQ. PAOLA OSPINA ZAMBRANO**  
**MA. A1262019 – RAA AVAL 1072703284**

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

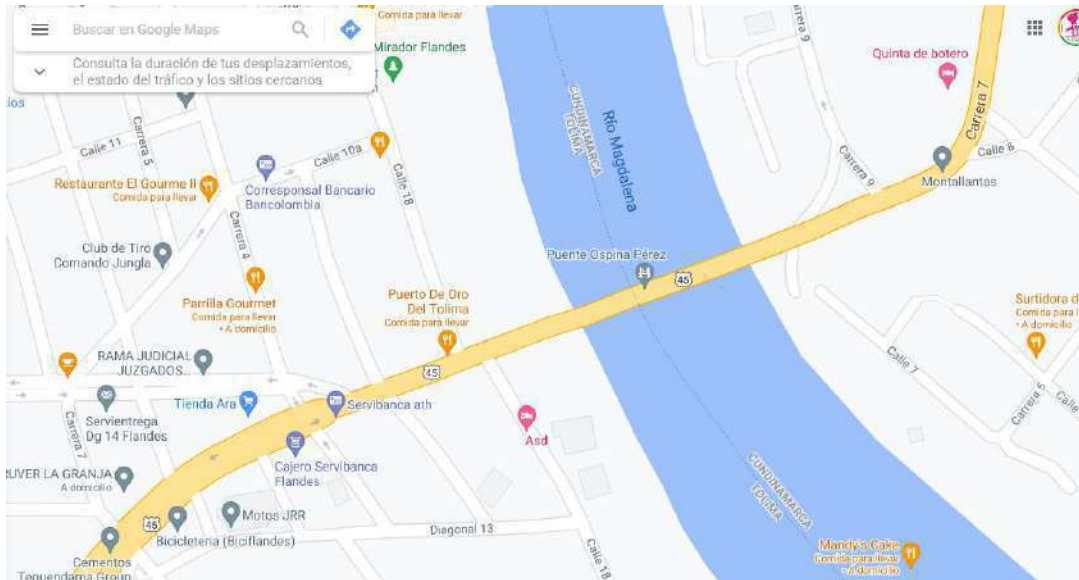
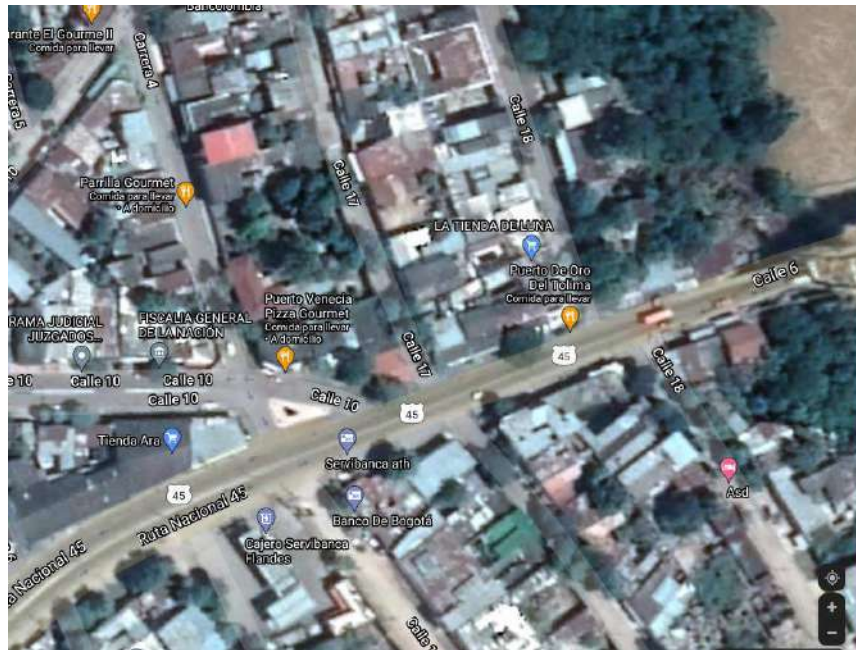
**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## AVALUO VALORACIÓN COMERCIAL

**Nº PART – 2021-301**

**IDENTIFICACIÓN 3 INMUEBLES P.H.**

**LOCAL 1  
 LOTE 4  
 LOCAL 5**

**CENTRO COMERCIAL FLANDES PLAZA P.H**

**CALLE 15 No 13-11**

**BARRIO TRIANA**

**MUNICIPIO DE FLANDES**

**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**

**EMPRESA  
 BAVARIA & CIA SCA**

**Bogotá D. C., JULIO 28 2021**

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## CONTENIDO

### CONTENIDO

1. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO
  - 1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE
  - 1.2. PROPOSITO DEL AVALUO
  - 1.3. DESTINATARIO DE LA VALUACION
  - 1.4. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION
  - 1.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
2. FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR
  - 2.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE
  - 2.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
3. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR
  - 3.1. BASES DE LA VALUACION
  - 3.2. DEFINICION Y TIPO DE VALOR
4. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL DESARROLLO DEL ENCARGO VALUATORIO
5. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS
  - 5.1. INFORMACION DEL SECTOR
    - 5.1.1 Localización
    - 5.1.2 Servicios públicos
    - 5.1.3 Usos predominantes
    - 5.1.4 Normatividad urbanística del sector
    - 5.1.5 Características generales del Sector
    - 5.1.6 Vías de acceso
      - 5.1.6.1 Elementos de las vías de acceso
      - 5.1.6.2 Estado de conservación
    - 5.1.7 Amoblamiento urbano
    - 5.1.8 Estrato socioeconómico
    - 5.1.9 Legalidad del Sector
    - 5.1.10 Topografía
    - 5.1.11 Servicio de transporte público
    - 5.1.12 Edificaciones importantes del sector
  - 5.2. INFORMACION DEL INMUEBLE
    - 5.2.1 Tipo de bien inmueble
    - 5.2.2. Uso actual
    - 5.2.3 Ubicación
    - 5.2.4 Terreno
      - 5.2.4.1 Linderos
      - 5.2.4.2 Topografía
      - 5.2.4.3 Cerramientos
      - 5.2.4.4 Forma
      - 5.2.4.5 Superficie

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**5.2.4.6 Reglamentación uso del suelo**

**5.2.5 Construcción**

**5.2.5.1 Número de pisos**

**5.2.5.2 Número de sótanos**

**5.2.5.3 Área construida (s)**

**5.2.5.4 Vetustez**

**5.2.5.5 Estado de la construcción**

**5.2.5.6 Estado de conservación**

**5.2.5.7 Estructura**

**5.2.5.8 Fachada**

**5.2.5.9 Cubierta**

**5.2.5.10. Dependencias**

**5.2.5.11. Condiciones de iluminación**

**5.2.5.12. Condiciones de ventilación**

**5.2.6. Servicios públicos domiciliarios**

**6 CARACTERISTICAS JURIDICAS**

**6.1 INFORMACION JURIDICA**

**6.2 EVOLUCION DEL AVALUO CATASTRAL**

**6.3 LICENCIA DE CONSTRUCCION**

**7 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

**7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

**7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

**7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

**7.4 SEGURIDAD**

**7.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS**

**8. CONSIDERACIONES GENERALES**

**9 METODOLOGIA VALUATORIA**

**9.1 METODOLOGIA(S) VALUATORIAS(S) EMPLEADA(S)**

**9.2 JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)**

**9.3 CALCULO DEL VALOR COMERCIAL**

**9.4. 1 CALCULO DE VALOR COMERCIAL A PARTIR DEL METODO COMPARATIVO**

**10. INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS**

**10.1. MUESTRA DE MERCADO INMUEBLES**

**10.2 HOMOGENIZACION**

**11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**

**12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION**

**13. RESULTADO DE LA VALUACION**

**14 CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**

**15 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

**16 ANEXOS**

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 1. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO

### 1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE

BAVARIA & CIA SCA

### 1.2 PROPOSITO DEL AVALUO

Determinar el valor comercial del inmueble, locales # 1, 4, 5 del C. Comercial Flandes Plaza.

### 1.3 DESTINATARIO DE LA VALUACION

El destinatario del avalúo es la Empresa BAVARIA & CIA SAS

### 1.4 DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

El alcance del encargo valuatorio es de conceptuar el valor razonable de mercado más probable del inmueble objeto de valoración, a partir de la información y documentación suministrada por el cliente, de la inspección física del inmueble y del análisis de la información legal del mismo. Para la valoración del inmueble se utilizarán algunos de los métodos de valoración contemplados en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC, discriminando cada uno de sus componentes, terreno y construcción, y teniendo en cuenta la base de valor, valor razonable.

### 1.5 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura), así mismo el valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 2. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

### 2.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE

El inmueble (3 LOCALES) objeto de avalúo fue visitado por el Perito Avaluador el día 6 de Julio del 2021.

### 2.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Este informe de valuación se comenzó a elaborar desde el día 8 de Julio del 2021, y el 28 de julio se ha aplicado el concepto de la valuación.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



### 3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

#### 3.1 BASES DE LA VALUACION

Para la valoración del inmueble se ha tomado como base de valor el VALOR RAZONBLE, el cual es definido por la NIIF 13 como la estimación del precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

#### 3.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR

Se busca determinar el valor más probable del inmueble en el mercado, medido en pesos colombianos.

### 4. DOCUMENTOS RECIBIDOS PARA EL DESARROLLO DEL ENCARGO VALUATORIO

Para el desarrollo del presente encargo valuatorio fueron suministrados por el cliente los siguientes documentos:

SECUESTRO FOLIO DE MATRÍCULA No. 357-32886 LOCAL 4	Certificado de Tradición y Libertad 2 de octubre del 2018 No matrícula 357-32886
SECUESTRO FOLIO DE MATRÍCULA No. 357-32887 LOCAL 5	Certificado de Tradición y Libertad 2 de octubre del 2018 No matrícula 357-32887
SECUESTRO FOLIO DE MATRÍCULA No. 357-32883 LOCAL 1	Certificado de Tradición y Libertad 2 de octubre del 2018 No matrícula 357-32883

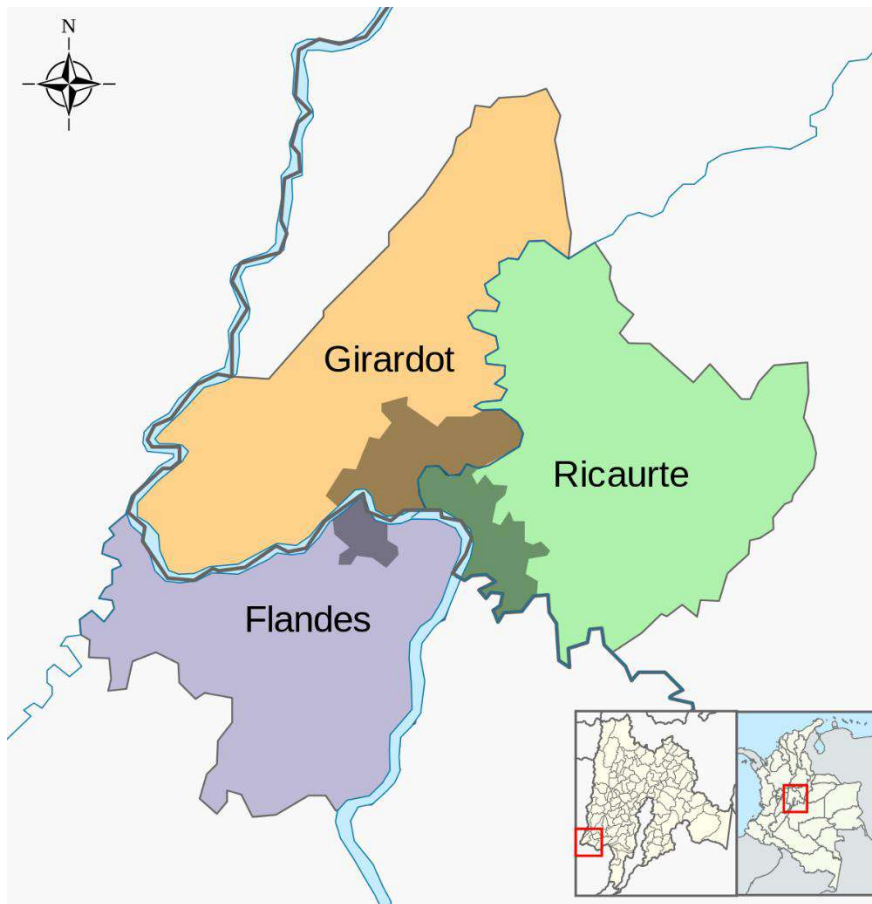
No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

DATOS DE UBICACIÓN	
País	Colombia
Departamento	Tolima
Municipio	Flandes
Barrio	Triana
Dirección	Calle 15 No 13-11



No. PART- 2021-301

EXCELENCIA Y TRADICION

BAVARIA & CIA SCA

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**5.1 INFORMACION DEL SECTOR**

**5.1.1 Localización**



Los inmuebles cuentan con una buena ubicación, del Centro Comercial Flandes Plaza, sobre una de las principales vías de Flandes, donde se encuentra comercio variado típico sobre la vía Panamericana Girardot-Flandes-Espinal. La fachada principal da sobre la vía importante con paso de transportes públicos, cercanos al rio magdalena donde se encuentra el puente vial. El centro comercial se desarrolla en dos pisos, con **27** locales comerciales de distintos usos, como cigarrería, panadería y bodegas.

**5.1.2 Servicios públicos**

El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos y complementarios tales como energía, acueducto, alcantarillado, telefonía fija, Gas Natural e Internet.

**5.1.3 Usos predominantes**

El inmueble se encuentra ubicado en un sector de uso mixto, de estratos 2 y 3 principalmente, desarrollado en viviendas de uno o dos pisos. Sobre la vía principal Panamericana, se encuentran variedades de comercio de restaurantes, tiendas, y bancos.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



#### 5.1.4 Normatividad urbanística del sector

Generalidades.

Corresponde a la zona de usos y actividades mixtas, pero no se consideró necesario determinar el código de Usos actual, ya que los inmuebles valuados hacen parte del Centro Comercial Flandes con Reglamento de Propiedad Horizontal.

#### 5.1.5 Características generales del Sector

La ciudad de Flandes se encuentra en el centro del país a 4° 17' de latitud norte y 74° 49'. De longitud oeste del meridiano de Greenwich a una altura sobre el nivel del mar de 285 msnm. Se ubica en la región centro oriente del departamento del Tolima, en la margen izquierda del Río Magdalena. De Bogotá tiene una distancia de solo 123 kilómetros y a 70 kilómetros de Ibagué.

Extensión total: 95 km<sup>2</sup>

Extensión área urbana: 2.23 km<sup>2</sup>

Extensión área rural: 92.77 km<sup>2</sup>

Altitud: 285msnm

Temperatura media: 28°C.

Habitantes: 29.296 (dato de 2017)

Economía

El sustento fundamental de la población depende económicamente de los empleos que proporciona el sector agrícola y en menor grado el sector pecuario y el sector turístico regional. En otros casos el empleo proviene de los restaurantes ubicados en la carretera panamericana y los especializados en pescados ubicados en el casco urbano, así como de labores domésticas.

#### 5.1.6 Vías de acceso

Vías aéreas: Aeropuerto Santiago Villa.

Vías terrestres:

El municipio es atravesado por la carretera Panamericana (\*) encontrándose la malla asfáltica en perfecto estado y contando con la señalización adecuada, no se cuenta con semaforización por ser vía rápida; el municipio se beneficia con la afluencia de turistas del interior hacia nuestro municipio, y a nivel del área rural se cuenta con carreteras en recebo, las cuales se les hace mantenimiento rutinariamente. Cuenta con servicio de bus urbano que prestan dos empresas.

Los medios de transporte más utilizados son: la bicicleta, moto, servicio de transporte intermunicipal y en menor porcentaje el transporte particular.

(\*) el puente sobre el Río Magdalena se encontraba parcialmente entre Flandes y Girardot ocasionando trancones viales. Después se supo que fue cerrado totalmente, para acelerar las reparaciones.

##### 5.1.6.1 Elementos de las vías de acceso

Principalmente La Vía Panamericana que conduce de Flandes a Espinal y la calle 15.

##### 5.1.6.2 Estado de conservación

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



El estado de conservación de las vías del sector y de las vías de acceso al inmueble es de regular a aceptable, con algunos daños.

#### **5.1.7 Amoblamiento urbano**

3.3.1. Vías: Asfalto.

3.3.2. Andenes y Sardineles: Concreto.

3.3.3. Alumbrado Público: si

3.3.4. Redes de Servicios Públicos: El sector cuenta con las redes de acueducto, teléfonos, energía eléctrica.

3.4.5. Zonas verdes públicas: Escasas. El centro comercial da frente a un monumento municipal.

#### **5.1.8 Estrato socioeconómico**

El inmueble no tiene asignado estrato socioeconómico debido a que éste aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

#### **5.1.9 Legalidad del Sector**

De acuerdo con lo observado en la visita de inspección tanto al inmueble como al sector se pudo observar que los usos que se les da a los inmuebles del sector, incluyendo al del objeto del avalúo respetan las normas establecidas y por consiguiente ejecutan sus actividades con legalidad.

#### **5.1.10 Topografía**

La topografía de los terrenos del sector de influencia del inmueble objeto de avalúo es plano pues su pendiente está por debajo del 3%.

#### **5.1.11 Servicio de transporte público**

El sector cuenta con transporte público a través de las avenidas principales ya mencionadas.

#### **5.1.12 Edificaciones importantes del sector**

No hay algún inmueble realmente destacable. Únicamente el extenso puente sobre el Río Magdalena que está en plenas reparaciones y cerrado al paso.

### **5.2 INFORMACION DEL INMUEBLE**

#### **5.2.1 Tipo de bien inmueble**

Los inmuebles objeto se refieren a 3 locales del Centro Comercial Flandes Plaza (completar según visita).

#### **5.2.2. Uso actual: Ocupados por arrendatarios.**

#### **5.2.3 Ubicación**

Los locales dan frente a las vías, siendo el C.C esquinero. 4°17'16,25" N / 74°48'39.91" Altura 284 msnm.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



5.2.4 Terreno: esquinero

5.2.4.1 Linderos

Local 1	<p>Localizado en el primer (1er) piso del Edificio denominado Centro Comercial "FLANDES PLAZA", tiene su acceso por la calle quince (15) No 13-11 (Esquina con la diagonal 13A) y sus linderos particulares son: ENTRE LOS PUNTOS UNO (1) Y DOS (2) en línea recta en distancia de siete metros con cinco centímetros (7,05 Mts) con muro común que lo separa de los locales 2 y 3 ,ENTRE LOS PUNTOS DOS (2) Y TRES (3) en línea recta en distancia de tres metros con cincuenta y cinco centímetros (3,55 Mts) , con muro común que lo separa del local 4 ENTRE LOS PUNTOS TRES (3) Y CUATRO (4) en línea quebrada en distancia sucesivas de tres metros con treinta centímetros (3,30 Mts) ,quince centímetros (0,15 Mts),treinta centímetros (0,30 Mts) , quince centímetros (0,15 Mts), tres metros con treinta centímetros (3,30 Mts), quince Centímetros (0,15 Mts) y quince centímetros (0,15 Mts) con muro común que lo separa del lote vecino ENTRE LOS PUNTOS CUATRO (4) Y CIERRA EN EL UNO (1) en línea recta en distancia de tres metros con cuarenta centímetros (3,40 Mts) con muro común (Antepecho y ventana) que lo separa de andén público sobre la carrera 4ta. CENIT : Con placa común que lo separa del segundo (2do) piso.          NADIR: Con placa o piso común del edificio.          DEPENDENCIAS : Local Comercial          AREA: 25,00 Mts<sup>2</sup>.</p>
Local 4	<p>Área privada de 40.00 metros cuadrados, linderos conforme escritura 1253 del 07-11-97. Notaría única de Flandes coeficiente de copropiedad 0.09 (con fundamento en escritura c. propiedad horizontal).</p>
Local 5	<p>Localizado en el primer (1er) piso del Edificio denominado Centro Comercial "FLANDES PLAZA", tiene su acceso por la calle quince (15) No 13-11 (Esquina con la diagonal 13A) y sus linderos particulares son. PRIMER PISO ENTRE LOS PUNTOS UNO (1) Y DOS (2) en línea recta en distancia de Dos metros con Veinticinco centímetros (2,25 Mis) con muro común (fachada) que lo separa de andén público sobre la calle loma. ENTRE LOS PUNTOS DOS (2) Y TRES (3) en línea quebrada en distancia sucesivas de quince centímetros (0,15 Mts) , quince centímetros (0,15 Mts), siete metros con diez centímetros (7,10 Mts), quince centímetros (0,15 Mts), treinta centímetros (0,30 Mts) , quince centímetros (0,15 Mis),tres metros con cuarenta centímetros (3,40 Mis), quince centímetros (0,15 Mts), y quince centímetros (0,15 Mts) , con muro común que lo separa del local 6 , baños comunales y servicios comunales ENTRE LOS PUNTOS TRES (3) Y CUATRO(4) en línea recta en distancia de un metro con siete centímetros (1,07 Mts).) con muro común que lo separa del lote vecino ENTRE LOS PUNTOS CUATRO (4) Y CINCO (5) En línea recta en distancia de un metro con treinta y cinco centímetros (1,35Mis) con muro común que lo separa del local 4 ENTRE LOS PUNTOS CINCO (5) SEIS (6) En línea recta en distancia de un metro con treinta y tres centímetros (1,33 Mts)) con muro común que lo separa del local 4.ENTRE LOS PUNTOS SEIS (6) Y CIERRA EN EL UNO (1) En línea quebrada en distancias sucesivas de Dos metros con veinte centímetros (2,20 Mts) , quince centímetros (0,15 Mts), treinta centímetros (0,30 Mis) , quince centímetros (0,15 Mts), tres metros con cuarenta centímetros (3,40 Mts), quince centímetro;          (0,15 Mis), treinta centímetros (0,30 Mis) , quince centímetros (0,15 Mts), tres metros con cuarenta centímetros (3,40 Mis), quince centímetros (0,15 Mts) y quince centímetros.          NADIR : Con placa o piso común del edificio.          DEPENDENCIAS: Local Comercial en primero y segundo piso.          AREA DEL PRIMER PISO : 26,51 Mis<sup>2</sup></p>

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)

	<p>SEGUNDO PISO                  PARTIENDO DEL PUNTO UNO (1) AL PUNTO DOS (2) en línea distancia de Dos metros con veinte centímetros (2,20 Mts), con vacío sobre escalera., ENTRE LOS PUNTOS DOS (2) Y TRES (3) en línea recta en distancia de un metro con treinta y cinco centímetros (1,35 Mts) con muro común .,ENTRE LOS PUNTOS TRES (3) Y CUATRO(4) en línea quebrada y en distancias sucesivas de un metro con veinte centímetros (1,20 Mts), quince centímetros (0,15 Mts); treinta centímetros (0,30 Mts); quince centímetros (0,15 Mts); tres metros con cuarenta centímetros (3,40 Mts); quince centímetros (0,15 Mts); y quince centímetros (0,15 Mts) con muro común que lo separa con vacío sobre Baño comunal del primer Piso . ENTRE LOS PUNOS CUATRO (4) Y CINCO (5) En línea quebrada y en distancias sucesivas de: Dos metros con veinticinco centímetros (2,25 Mts) ; quince centímetros (0,15 Mts) ; treinta centímetros (0,30 Mts) ; quince centímetros (0,15 Mts) ; tres metros con treinta centímetros(3,30 Mts) ; quince centímetros (0,15 Mts) ; treinta centímetros (0,30 Mts) ; quince centímetros (0,15 Mts) ; tres metros con treinta centímetros (3,30 Mts); quince centímetros (0,15 Mts); treinta centímetros (0,30 Mts); quince centímetros (0,15 Mts); y ochenta y cinco centímetros (0,85 Mb) con muro comunal que lo separa con aire sobre el andén de la carrera cuarta (4a) .ENTRE LOS PUNTOS CINCO (5) Y SEIS (6) En línea recta en distancia de siete metros con veinticinco centímetros (7,25 Mts) con muro común que lo separa con aire sobre el andén de la carrera cuarta (4a).ENTRE LOS PUNOS SEIS ((6) Y CIERRA EN EL PUNTO UNO (1) En línea recta en distancia de trece metros (13,00 Mts) con terraza descubierta de este mismo local. Este segundo piso tiene una terraza descubierta con los siguientes linderos:                  PARTIENDO DEL PUNTO SEIS (6) (Del área cubierta) AL PUNTO SIETE (7) en línea recta y en distancia de dos metros con sesenta y siete centímetros (2,67 Mts) con antepecho comunal que lo separa con aire sobre el andén de la cañera cuarta (4); ENTRE PUNTOS SIETE (7) Y OCHO (8) En línea recta en distancia de Tres metros con cuarenta y un centímetros (3,41 Mts) con antepecho comunal que lo separa con aire sobre andenes de la carrera cuarta (4a) y calle decima (10) ;ENTRE PUNTOS OCHO (8) Y NUEVE (9) En línea recta en distancia de nueve metros con once centímetros (9,11 Mts) con antepecho comunal que lo separa con aire sobre andén comunal de la calle de cuna (10). ENTRE PUNTOS NUEVE (9) Y DIEZ (10) En línea recta en distancia de cuatro metros con noventa centímetros (4,90 Mts) con antepecho y muro comunal que lo separa con aire sobre andén comunal de la calle decima (10) y del primer piso de este mismo local. ENTRE TRES (3) Y CUATRO (4) Y CERRANDO EN EL SEIS (6) En línea recta en distancia de once metros con sesenta y cinco centímetros (11,65 Mts) con terraza cubierta de este mismo local.                  CENTT: Con cubierta o techo común del edificio.                  NADIR : Con placa o piso común que lo separa del primer piso del edificio.                  DEPENDENCIAS: Local Comercial en primero y segundo piso.                  AREA DEL SEGUNDO PISO: 20,59 Mts2 (Descubierta)                  50,00 Mts2 (Cubierta).</p>
--	--

**5.2.4.2 Topografía**

Se trata de un predio plano con una pendiente inferior a los 3 grados.

**5.2.4.3 Cerramientos**

El terreno cuenta con un cerramiento por todos sus lados en muro de mampostería.

**5.2.4.4. Forma**

El terreno tiene forma geométrica irregular y una configuración proporcionada.

**5.2.4.5. Superficie**

Según DATOS el inmueble terreno tiene	No verificado
---------------------------------------	---------------

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 5.2.5 Construcción

### 5.2.5.1 Número de pisos

Dos pisos

### 5.2.5.2 Número de sótanos

La edificación no cuenta con sótanos.

### 5.2.5.3 Área construida (s)

CUADRO DE AREAS (SEGÚN FOLIOS)

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS SEGÚN PLANO ANEXADO: avalúo anterior

INMUEBLE	AREA DEL FOLIO Y COEFICIENTE P.H.
<b>Los datos provenientes de folios, ESCRITURAS ANEXADAS,</b>	
LOCAL 1	25 M <sup>2</sup> - COEF. DE COPROPIEDAD 0,08%
LOCAL 4	40 M <sup>2</sup> COEF. DE COPROPIEDAD 0.09%
LOCAL 5	Primer piso 26,51 M <sup>2</sup>
	Segundo piso 50 M <sup>2</sup>
	Terraza libre 20,59 M <sup>2</sup>
	<b>TOTAL 76,51 M<sup>2</sup> COEF. 0,10% ** verificar</b>
<b>NOTA</b>	<b>deben verificarse planos aprobados.</b>

### 5.2.5.4 Vetustez cronológica

De acuerdo con el REGLAMENTO DE P. HORIZONTAL # 1253 DEL 7-11-1997 NOTARIA DE FLANDES, los inmuebles tienen **24 años**, TENIENDO VIDA Remanente técnico de 76 años, siendo la edad económica calificada de 100 años, teniendo en cuenta el sistema constructivo de la edificación tal como lo estipula el parágrafo del artículo 2 de la resolución 620 del año 2008 del IGAC.

### 5.2.5.5 Estado de la construcción

Se trata de inmuebles usados totalmente terminados, en condiciones de ocupación, y se encuentran para reparaciones generales, posibles remodelaciones y nuevos mantenimientos.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



#### 5.2.5.6 Estado de conservación

El estado de conservación del inmueble objeto de avalúo en su estructura se aprecia estable, Por otro lado, varias cubiertas, muros y pisos en los locales, se encuentran para revisión junto con las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, ya que se aprecia falta de mantenimiento.

#### 5.2.5.7 Estructura

La construcción esta soportada en una estructura de concreto, vigas y pisos de concreto, mampostería de ladrillo.

#### 5.2.5.8 Fachada

La mampostería y las fachadas de las construcciones objeto de valuación son en ladrillo pintado con ventanerías y rejas.

#### 5.2.5.9 Cubierta

La cubierta de los inmuebles es en teja de cemento bajo cerchas.

#### 5.2.5.10. Dependencias

El informe se refiere a TRES LOCALES del centro comercial, construcciones diseñadas para uso comercial abierto al público, o bodegas de almacenamientos masivos y área de oficinas.

#### DISTRIBUCIÓN:

<b>ACTUALMENTE ESTAN OCUPADOS:</b>	
<b>DEPENDENCIAS</b>	<b>ACABADOS</b>
<p><b>Acceso:</b> Por la Vía principal tiene acceso a una bahía de parqueos livianos y temporalmente pesados. Siendo predio esquinero, por la carrera 4 lateral se pueden estacionar vehículos en vía pública</p>	<p>Exteriormente las fachadas son abiertas, los locales tienen rejas, no hay uniformidad. Las áreas comunes tienen pisos en baldosas cerámicas.</p>
<p><b>LOCALES: EL LOCAL 1 en la fachada LATERAL, es mediano, tiene baño sanitario.</b></p> <p><b>El local 4 está en la fachada principal y tiene baño sanitario.</b></p> <p><b>El local 5 tiene escaleras al segundo piso, es amplio, tiene baño y cocineta.</b></p>	<p>Tienen pisos en cerámicas, muros y techos en pintura, baños con equipos muy sencillos, accesos con rejas.</p>

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



#### 5.2.5.11. Condiciones de iluminación

Las condiciones de iluminación natural de los inmuebles son: LOCAL 4, REGULAR; locales 1 y 5, BUENA, el segundo piso esquinero.

#### 5.2.5.12. Condiciones de ventilación

De la misma manera que con la iluminación natural, son las condiciones de ventilación.

#### 5.2.6. Servicios públicos domiciliarios

Cada inmueble cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios legalizados tales como acueducto, alcantarillado, energía. Funcionamientos se asumen adecuados.

## 6. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

### 6.1 INFORMACION

Se dispuso de folios antiguos, se asume que las condiciones son similares hoy, con datos de embargo a favor de Bavaria.

### 6.2 DEL AVALUO CATASTRAL

No hubo aporte de recibos catastrales recientes, se tramitan certificados catastrales con dificultad en la alcaldía.

## 7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El predio no presenta problemas de estabilidad de suelos, pues no existen amenazas de remoción en masa ni amenazas de Inundación a pesar de la cercanía relativa al Rio Magdalena. El predio tampoco hace parte de una reserva forestal ni se encuentra afectado por ningún tipo de reserva vial.

### 7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

En zona aledaña soporta un tránsito vehicular pesado –camionero y liviano local y turístico- lo cual redundo en una contaminación auditiva con acumulación de gases aún no estimada como severa, dados los espacios amplios en la zona. Actualmente el puente OSPINA PÉREZ está cerrado por varias semanas para reparaciones.

### 7.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No se encontró que el bien inmueble objeto de valuación se encuentre afectado por algún tipo de servidumbre de tránsito, ni por la construcción de una obra vial que implique cesiones de terreno.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



#### 7.4 SEGURIDAD

El inmueble –centro comercial - no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, ni por problemas de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ocupantes o los vecinos del sector de influencia del inmueble \*\*. De todos modos, el barrio en su frente tiene mala fama en este sentido.

#### 7.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

No se evidenció la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten la comercialización y el valor del inmueble objeto de valuación.

\*\* las recientes problemáticas del Paro Nacional si afectaron la movilidad de vehículos y personas a toda la zona, pero se consideran hechos puntuales no permanentes.

### 8. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor Razonable, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

1. El inmueble materia de estudio, tres locales exteriores, tiene como características principales el de ser un inmueble de uso urbano para actividad comercial.
2. El área PH se tomó de los documentos legales de los inmuebles.
3. El valor razonable más probable se le asignó sobre las áreas construidas privadas de cada inmueble, de acuerdo con datos suministrados por el solicitante del avalúo.
4. El valor razonable más probable asignado se estableció teniendo en cuenta que es una construcción en obra blanca, en estado de conservación actual regular, y también se tuvieron en cuenta factores como la edad y calidad de la edificación, así como su ubicación y sus posibilidades de comerciabilidad.
5. En la fijación del valor razonable más probable se han tenido en cuenta la localización del Inmueble, su ubicación sobre vías y cercanía de vías principales, así como la disponibilidad de los servicios públicos básicos y complementarios.
6. El valor adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compraventa de inmuebles de características y usos comparables dentro de la zona de influencia y/o Zonas homogéneas.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



7. El valor razonable asignado en este estudio practicado por el perito Avaluador, corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, expresado en pesos colombianos, entendiéndose por valor razonable más probable aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación y en el cual las partes hayan actuado con información suficiente.
8. El valor comercial razonable del inmueble se asume, de acuerdo con la documentación revisada y las investigaciones hechas por el Perito Avaluador.
9. El estudio practicado por el perito Avaluador, cuenta con la revisión de algunos aspectos de orden jurídico tales como titulación sin corresponder a un Estudio de Títulos.

## 9. METODOLOGÍA VALUATORIA

### 9.1 METODOLOGIA(S) VALUATORIAS(S) EMPLEADA(S)

Para la valoración del inmueble, se utilizó el Método Comparativo o de mercado, definido en el artículo 1o. de la resolución 620 de 2008 del IGAC que lo define como: "... la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial", contemplado también en el artículo 2.2.2.6.3. Métodos, del decreto 148 de febrero 4 de 2020. Del Departamento Nacional de estadística DANE.

Se buscó la información de oferta en venta de Inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas, esta información se obtuvo de datos directos tomados durante la visita, de periódicos y de publicaciones especializadas.

Posteriormente esta información fue homogenizada debido a que los Inmuebles que hacen parte de esta Oferta presentan diferentes características.

Con el objeto de minimizar los factores de error dentro del presente estudio, se buscaron inmuebles del mismo sector y en lo posible de las mismas características, sin embargo, se optó por tomar factores de homogenización para la muestra tales como área de terreno, ubicación, estado de conservación, infraestructura construida, de sitios comparables.

Posteriormente se aplicaron herramientas estadísticas (Formulas de apoyo establecidas en el artículo 37 de la resolución 620 de 2008 del IGAC) tales como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de desviación para tomar la decisión final.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



El valor del terreno se obtuvo restándole al valor total del inmueble, obtenido por el método comparativo, el valor de la construcción, el valor del terreno contempla el factor comercial y de valorización del predio.

### 9.2 JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)

Para el cálculo del valor final del inmueble se utilizó el método de mercado de locales en oferta comparativa, seleccionando para la determinación del valor final del inmueble el método de homogenización.

### 9.3. CALCULO DE VALOR COMERCIAL A PARTIR DEL MÉTODO COMPARATIVO

**Método comparativo o de mercado de inmuebles similares:** Se utilizó el método comparativo de mercado para el cálculo del valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta que en distintos sectores con características similares a las del sector en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo se encontraron ofertas en venta de inmuebles con vocación de uso y áreas de construcciones similares a la del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con la resolución 620 de 2008 del IGAC y cuyo resultado se observa en la tabla Análisis comparativo de mercado inmuebles.

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 0. INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CUADRO DE CÁLCULOS

### 10.1. MUESTRA DE MERCADO INMUEBLES

PRECIO	M2	E. ZONAL	ESTADO	EDAD	LINK	CODIGO	DESCRIPCION	IMAGEN	IMAGEN	LOCALIZACION
\$ 70.000.000	\$ 3.333.333	3	BUENO	16 A 30 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/flandes/flandes-det-6486718.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/flandes/flandes-det-6486718.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6486718	Consta de una sala, mesón, cocina y baño, Sobre la vía principal Flandes - Espinal			
\$ 300.000.000	\$ 3.488.372	3	BUENO	16 A 30 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/flandes/flandes-det-6486692.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/flandes/flandes-det-6486692.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6486692	Local esquinero, cuenta con un salón grande, baños, cocina y un mezzanine. Sobre la vía principal Flandes - Espinal			
\$ 210.000.000	\$ 1.379.775	2	EXCELENTE	16 A 30 AÑOS	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/girardot/roca_blanca-det-6094811.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/girardot/roca_blanca-det-6094811.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6094811	Invierte en una de las zonas de más alta valorización. Local es esquinero de 178 m². Garaje para 1 carro grande. Entrada por la calle y la carrera. A tan solo 3 cuadras del centro comercial UNICENTRO el centro comercial más vistoso de Girardot A 1 cuadra de la vía principal que conecta la central vía Bogota-bocaima y el peñon. Con vigas y cimientos para montar un segundo piso.			
\$ 180.000.000	\$ 1.216.216	-	-	-	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/girardot/luz_quitar-det-6419957.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/local-ent-venta/girardot/luz_quitar-det-6419957.aspx</a>	Código Fincaraiz.com.co: 6419957	Casa con 3 locales comerciales a pocos metros del centro de Girardot Cada local tiene independiente Agua y Luz Estrato 1 Impuestos al día Precio Negociable Único dueño			
\$ 650.000.000	\$ 1.484.038	3	-	10 A 20 AÑOS	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-girardot-sure-2-banos/MC2627833">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-girardot-sure-2-banos/MC2627833</a>	Código: MC2627833	Ubicado en el mejor sector comercial cerca terminal y cerca al exito			

No. PART- 2021-301

EXCELENCIA Y TRADICION

BAVARIA & CIA SCA



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



### 11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Encontramos en el sector una dinámica de ofertas y demandas escasas, según inmobiliarios zonales.

### 12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para el sector son moderadas en incierto plazo.

### 13. ANALISIS DE VALOR PARA CADA LOCAL:

FACTOR LOCAL	ANALISIS INDIVIDUAL
# 1	FORMA ADECUADA, fachada contra vía lateral, menor vitrina
#4	AREA Y FORMA ADECUADA, frente a plazoleta, mejor vitrina
#5	AREA 1er piso comercialmente inutil, 2° piso más difícil uso comercial

LOCAL #	FACTOR INDIV. Calificado	AREA LOCAL	VALOR FINAL	VR POR M2
# 1	0,85	25	\$ 49.127.700	\$1.965.108
#4	1	40	\$ 92.475.670	\$2.311.892
#5	0,5	76,51	\$ 88.441.419	\$1.155.946
		<b>TOTAL Y PROM</b>	\$ 230.044.789	\$ 1.810.982

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



#### 14. RESULTADO DE VALUACIÓN POR CADA LOCAL

##### LOCAL # 1

AVALÚO COMERCIAL N° 2021-301 (1) - JULIO 28 DE 2021			
LOCAL # 1 - UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL FLANDES PLAZA EN LA CALLE 15 N. 13-11 BARRIO TRIANA, FLANDES, TOLIMA.			
DESCRIPCION	AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	CONCEPTO VR M <sup>2</sup> LOCAL # 1	VR. TOTAL
LOCAL # 1 -	25	\$ 1.965.108	<b>\$ 49.127.700</b>
<b>SON: CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL SETECIENTOS PESOS MLC.</b>			

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## LOCAL # 4

AVALÚO COMERCIAL N° 2021-301 (2) - JULIO 28 DE 2021			
LOCAL # 4 - UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL FLANDES PLAZA EN LA CALLE 15 N. 13-11 BARRIO TRIANA, FLANDES, TOLIMA.			
DESCRIPCION	AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	CONCEPTO VR M <sup>2</sup> LOCAL # 1	VR. TOTAL
LOCAL # 4 -	40	\$ 2.311.892	<b>\$ 92.475.670</b>
<b>SON: NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS MLC.</b>			

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
 CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## LOCAL # 5

AVALÚO COMERCIAL N° 2021-301 (3) - JULIO 28 DE 2021			
LOCAL # 5 - UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL FLANDES PLAZA EN LA CALLE 15 N. 13-11 BARRIO TRIANA, FLANDES, TOLIMA.			
DESCRIPCION	AREA PRIVADA m <sup>2</sup>	CONCEPTO VR M <sup>2</sup> LOCAL # 1	VR. TOTAL
LOCAL # 5 -	76,51	\$ 1.155.946	<b>\$ 88.441.419</b>
<b>SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS MLC.</b>			

## 15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El Avaluador declara que para el presente informe se está dando cumplimiento a la aplicación de Normas Internacionales de Valuación IVS (International Valuation Standards) y a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, además de la aplicación del marco jurídico según la ley 1673 de julio 9 de 2.013, Decreto 556 de 2.014, y la Resolución 620 de 2.008 (IGAC), este informe se elaboró bajo la metodología de la norma NTS 101 de 2009-11-17 del Icontec.

Que el Avaluador no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.  
 Que las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas y por tanto el presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.  
 Que nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Atentamente,

IA OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.

*AospinaP*  
 ING. ALFONSO OSPINA P.  
 Gerente General

*ilz*  
 LILIANA ZAMBRANO CASAS.  
 Gerente Comercial

*paola ospina zambrano*  
 PERITO DESIGNADO: ARQ. PAOLA OSPINA ZAMBRANO  
 MA. A1262019 – RAA AVAL 1072703284

No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**16. ANEXOS Y FOTOS**

**Fachada centro comercial - foto google (DIA DE VISITA HABIA CONGESTION VEHICULAR)**



**LOCAL 1 SOBRE CALLE AV. LOS ALCALDES**



No. PART- 2021-301

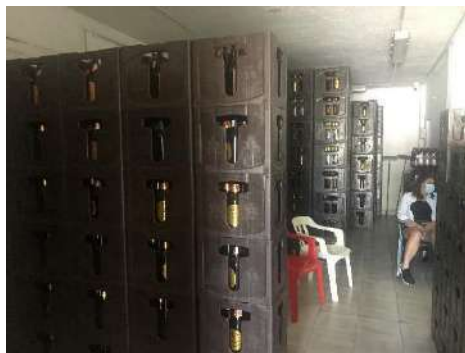
**EXCELENCIA Y TRADICION**

**BAVARIA & CIA SCA**

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**LOCAL 4 FRENTE PLAZOLETA**



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------



**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



**LOCAL 5 ACCESO 1er PISO Y ESCALERAS 2° PISO**



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
CONM. 626 8878 - 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



No. PART- 2021-301	EXCELENCIA Y TRADICION	BAVARIA & CIA SCA
--------------------	------------------------	-------------------

**CALLE 100 No. 11A-07 OFICINA 103 URBANIZACIÓN CHICÓ NORTE**  
**CONM. 626 8878 – 6166818 -3123799624 Bogotá D.C.**  
**LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - (571) 8616077-**  
**[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



PIN de Validación: a220a225



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
 NIT: 900798614-2

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

El señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1072703284, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1072703284.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos:

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas: situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

**Fecha**

09 Mar 2020

**Régimen**

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
 Dirección: CALLE 140 # 7C - 13 APTO 302  
 Teléfono: 3112059888  
 Correo Electrónico: paola.ospina.zambrano@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
 Arquitecta - Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1072703284.

El(la) señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

Página 1 de 2

Avaluador inscrito en el RAA a través del:  
**Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A**

**ALFONSO OSPINA PARADA**  
**GERENCIA GENERAL**  
**AVAL-396496**

[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com)  
 3124489117  
 IA OSPINA INMOBILIARIA CIA LTDA



No. PART- 2021-301

EXCELENCIA Y TRADICION

BAVARIA & CIA SCA

CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## Avalúo N° 2021-300

Bogotá, JULIO 15 2021

**Señores**  
**BAVARIA Y CIA. SCA.**  
 Ciudad.

Respetados Señores:

Atendiendo su amable solicitud, gustosamente nos permitimos remitirle nuestro trabajo y conclusiones del AVALÚO COMERCIAL de la propiedad urbana ubicada en la siguiente dirección: **CARRERA 7 No. 7-20/26 -SECTOR CENTRO DEL MUNICIPIO DEL GUAMO-, DEPARTAMENTO DE TOLIMA.**

**Para esta visita del 6 de julio 2021, acompañados del Sr. Secuestre, no hubo acceso al inmueble, los inquilinos no lo permitieron; pero los datos internos de este inmueble se obtuvieron del avalúo 2013-122 de esta misma empresa inmobiliaria\*\*y de las fotos mucho más recientes durante la diligencia de Secuestro del inmueble, que KLAHR ABOGADOS SAS amablemente nos compartió.**

**Agradecemos su confianza en nuestros servicios.**

Cordialmente,



**IA. OSPINA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**  
 PERITO DESIGNADO: ARQ. PAOLA OSPINA ZAMBRANO  
 R.A.A 1072.703.284



CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 TIPO DE INMUEBLE : El informe se refiere a un lote de terreno con dos cédulas catastrales y un solio folio de matrícula, con construcciones de una casa de un piso, medianera con dos frentes opuestos, sin Propiedad Horizontal.
- 1.2 TIPO DE AVALÚO : Comercial.
- 1.3 IDENTIFICACIÓN U. : N.D.
- 1.4 LOCALIZACIÓN : Sector Centro.

Fachada actual de la casa





CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA – 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



- 1.4.1 MUNICIPIO : Guamo, Departamento de Tolima.  
 1.4.2 ESTRATO RESIDENCIAL : Tres (3) Medio - bajo.  
 1.5 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE : Ocupada por POSIBLES arrendatarios.  
 1.6 DOCUMENTOS OBSERVADOS: Certificado de libertad de fecha 31 de octubre 2013 por parte de Bavaria.  
 1.7 SOLICITANTE DEL AVALÚO : BAVARIA & CIA SCA. (REF. KLAHR ABOGADOS)  
 1.8 FECHA DE LA VISITA : JULIO 6 2021.  
 1.9 FECHA DEL INFORME : JULIO 15 2021

## **INTRODUCCIÓN**

### **PROPOSITO DEL AVALUO**

*El propósito del avalúo es estimar el valor comercial (valor de mercado) de la propiedad determinada adelante.*

### **DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO**

*Valor de Mercado. - La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”<sup>1</sup>*

*El presente avalúo se refiere a la transacción del valor del inmueble a precios comerciales, expresados en dinero, con miras a determinar una operación mercantil.*

*El valor estimado, es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales, entendidas éstas como aquellas en que el comprador y el vendedor operan libres de presión, como pudiera ser una quiebra, venta forzosa y obligatoria o bien en condiciones de especulación local.*

### **CONFIDENCIALIDAD**

*El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por autoridad competente.*

### **EL MAYOR Y MEJOR USO**

*Se define como “El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.”<sup>2</sup>*

*Basados en la definición anterior y después del análisis que se presenta en este estudio valuatorio, es nuestra opinión que el uso DE VIVIENDA es el mayor y mejor uso del inmueble avaluado.*

### **NORMATIVIDAD**

*Este informe valuatorio cumple con la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, el Decreto 2649 de 1993, así como con las Normas Técnicas Sectoriales USN AVSA y las Normas Internacionales de Valuación IVS*

**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.  
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA – 3007478194 - 8158230  
[gerencia@ospina.com](mailto:gerencia@ospina.com) – [gerentecomercial@ospina.com](mailto:gerentecomercial@ospina.com)**



**VIGENCIA DEL AVALUO**

*De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.*

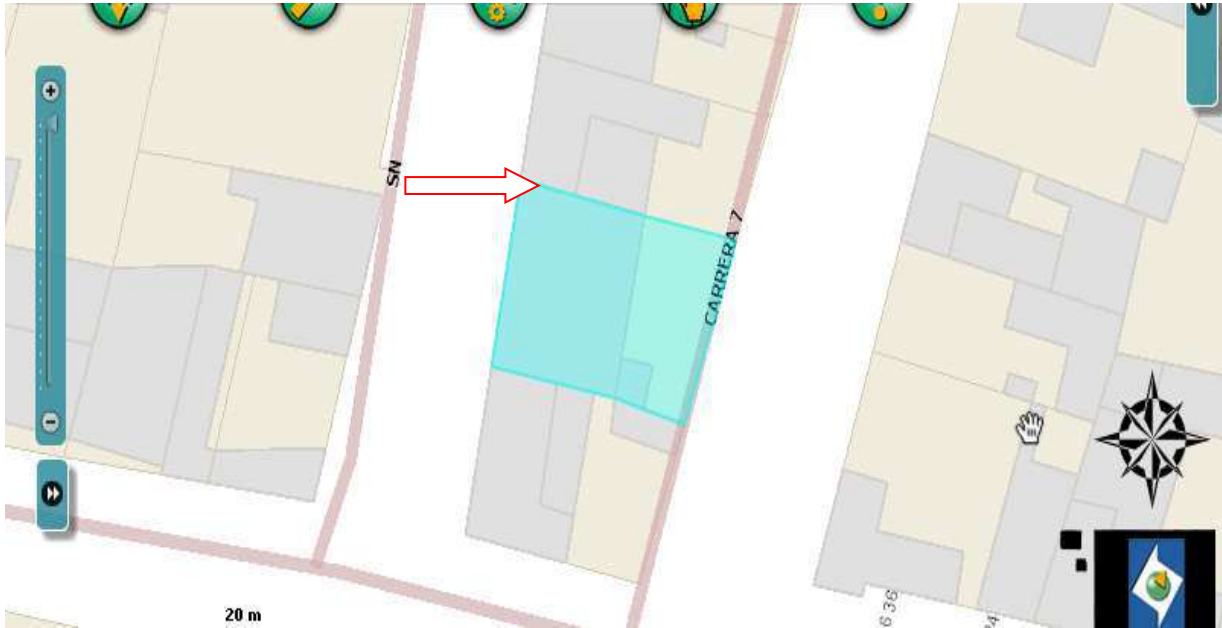
**2. TITULACIÓN  
EL PRESENTE CAPÍTULO NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS.**

PROPIETARIO	BARRERA OSORIO HECTOR
TITULO DE ADQUISICION	Anotación No. 04 Escritura N° 0039 de fecha 9-02-2012 de la Notaría Única de Guamo.
MATRICULA INMOBILIARIA	360-34473
REGISTROS CATASTRALES	01-00-0063-0023-000 Y 010200070004001
NOTAS	LA ANOTACIÓN N° 1 DEL FOLIO INDICA COMPAVENTA MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE REGISTRAL. ACTUALMENTE EL INMUEBLE ESTÁ EMBARGADO A FAVOR DE BAVARIA

**3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

El predio se ubica medianero con dos frentes viales opuestos, principal acceso por la Carrera 7, segundo acceso (LOTE-garaje) por la carrera 6ª, y a dos cuadras de la vía principal Guamo – Ortega.

**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



### 3.1 **ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

Es una zona urbana de estratos medios. Este sector se caracteriza por tener viviendas de autoconstrucción, algunas de bajo costo, otras de alta inversión para el tipo de municipio. El comercio aledaño es escaso y de influencia muy local.

### 3.2 **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR**

Vía Regional comunica al Guamo por el extremo sur con el Municipio de Saldaña y por el norte con el Municipio del Espinal, es decir que a un nivel de mayor cobertura forma parte del tramo de la carretera que comunica a Bogotá con Neiva y con centros de gran interés turístico como la Represa de Prado o San Agustín. En el tramo de acceso desde Bogotá, más exactamente el comprendido entre la Calle 10a y 9a esta vía da cabida para ascenso y descenso de los pasajeros para luego angostarse a la dimensión mínima que permite el flujo de vehículos en ambos sentidos, dimensión que conserva hasta abandonar el casco urbano, perdiendo en algunos puntos el andén, el cual dificulta y convierte riesgoso el tránsito de peatones y vehículos ligeros tales como bicicletas y motos de gran uso en este municipio dado que la vía carece de una berma o franja destinada para su tránsito. No posee una franja considerada de vegetación.

CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



### 3.3 **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**

El sector dispone de los servicios públicos instalados de energía eléctrica, acueducto y teléfonos, pozos sépticos, algunos andenes y vías pavimentadas y muy pocas sin pavimentar, como está la vía posterior o frente secundario del inmueble, mínimas zonas verdes y alumbrado público.

### 3.4 **TRANSPORTE PÚBLICO**

El transporte público se presta por vías intermunicipales.

## 4. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

### GENERALIDADES

Corresponde a una zona de uso habitacional, con actividad económica complementaria. Al respecto, la anotación 3 del folio semana ACLARACIÓN DE MEJORA EN SUELO PROPIO POR ESCRITURA 624 DEL 29-12.2011 NOTARIA UNICA DE GUAMO.

## 5.0 **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

### 5.1 **LINDEROS SEGÚN TÍTULOS:**

NORTE	EN DISTANCIA DE 18,90 METROS, CON NOHORA CECILIA SANMIGUEL.
SUR	EN DISTANCIA DE 17,80 METROS, CON LUIS ALFONSO VASQUEZ.
ORIENTE	EN DISTANCIA DE 13,82 METROS, CON ANTIGUA VÍA FERREA.
OCCIDENTE	EN DISTANCIA DE 13.40 MTS CON LA CARRERA 7ª.

### 5.2 **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

5.2.1	Frentes:	13.82 metros con Antigua vía férrea 13,40 metros con Carrera 7ª.
5.2.2	Fondo:	18,35 M promedio equivalente (f/A)
5.2.3	Relación Frente Fondo:	1: 1.4 Calificada como normal
5.2.4	Forma	Trapezoidal

### 5.3 **ÁREAS**

<b>Terreno ( folio)</b>	<b>249,72 M<sup>2</sup> (REVISAR PREDIAL)</b>
<b>Construcción ( según predial)</b>	<b>157,00 M<sup>2</sup></b>

### 5.4 **TIPO DE CONSTRUCCIÓN:**

Tradicional de concreto y ladrillo.

### 5.5 **ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

Se ASUME en normales condiciones de habitabilidad.

### 5.6 **EDAD**

Aproximadamente unos 23 años al 2021.

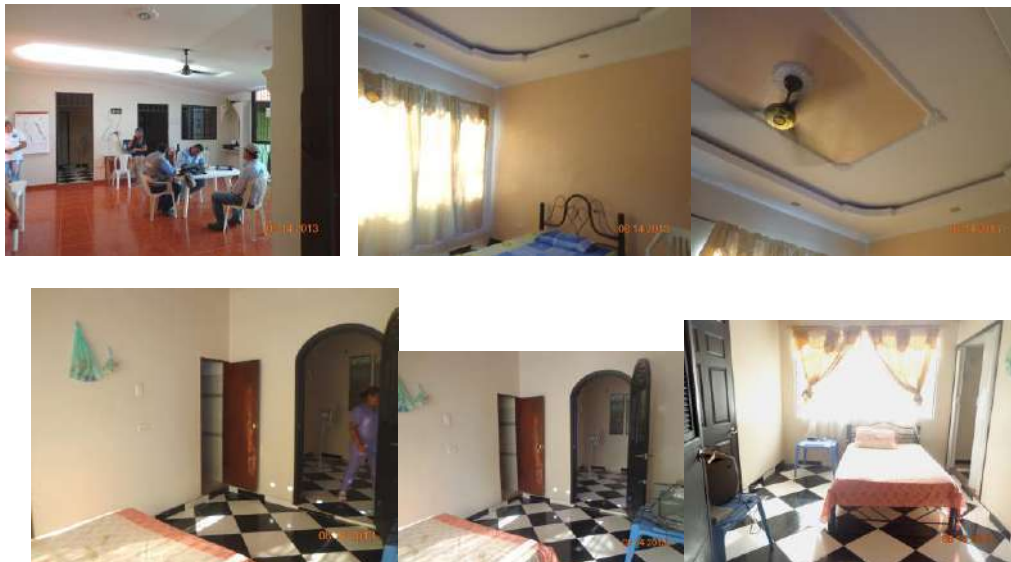
CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 5.7 DEPENDENCIAS Y ACABADOS DEL INMUEBLE AVALUADO:

DEPENDENCIAS	ACABADOS originales de anterior visita
<p>Sala - Comedor, baño auxiliar, 6 alcobas, alcoba principal con baño privado y jacuzzi, segunda alcoba con baño privado, y closets, cocina integral, patio semi cubierto, zona de lavandería, garaje cubierto.</p>	<p>Pisos: cerámica, tablón.</p> <p>Muros: pañete, estuco y pintura, veneciano con cornisas en yeso.</p> <p>Techos: madera y pañete, estuco y pintura, decoración en veneciano con yeso.</p> <p>Cocina: Integral, mesón en acero inoxidable, estufa a gas con horno y extractor, enchape en cerámica.</p> <p>Baños: equipos básicos, enchape en cerámica, división de ducha en acrílico, lavamanos con mueble en fórmica.</p>

Fotos anteriores internas





**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



## 6. CONSIDERACIONES GENERALES DEL SECTOR

Es una zona céntrica, de desarrollo de casas de uno y dos pisos de autoconstrucción, sobre las vías principales se desarrolla todo tipo de comercio.

Al interior del pueblo se observan la mayoría de las calles pavimentadas y en buen estado de conservación.

### 6.1 INMUEBLE:

Es un predio medianero edificado en una casa de un piso con dos frentes viales, adaptada a vivienda, de aceptables acabados; internamente la construcción separa las dependencias de vivienda con el patio posterior o garaje, por medio de unos escalones.

Jurídicamente el predio consta de dos cédulas catastrales con un solo Folio de Matricula. Se aconseja unificar una sola cédula catastral, si aún no se hizo.

### 6.1 COMERCIALIZABILIDAD Y VALORIZACIÓN

En estos municipios puede ser lenta, expectativas bajas por edad.

### 6.2 VIGENCIA DEL AVALÚO EN IGUALES CARACTERÍSTICAS:

En concordancia con el numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000, el presente avalúo tiene una vigencia de un año. No obstante, el valor comercial asignado puede tener variación durante el año de vigencia, de presentarse alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se modifique la estructura física de los inmuebles bien sea por mejoras, remodelación, deterioros no naturales, demolición de la construcción o cualquier tipo de su modificación a su estructura actual.
- De presentarse factores extrínsecos que afecten o favorezcan la comercialidad del inmueble, por reformas a la estructura urbana que hayan de influir en la actividad local o zonal, así como también factores de orden público.

CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 7. PARAMETROS DE ANALISIS

1. LA EDIFICACION SE ASUME HABITABLE, ESTANDO OCUPADA POR INQUILINOS QUE NO PERMITIERON INGRESO.
2. LOS SERVICIOS TIENEN CONTADORES EN SERVICIO, RAZÓN IDEM.
3. ESTA DENTRO DEL PERIMETRO URBANO.
4. VIAS DE ACCESO NACIONALES Y LOCALES.
5. DISEÑADO PARA VIVIENDA E-3 /4
6. NO TIENE DATO DE AFECTACIONES MUNICIPALES PENDIENTES.
7. INMUEBLE COMPETENTE EN EL MERCADO ZONAL, TIENE DOBLE FRENTE Y UN AREA DISPONIBLE PARA EDIFICAR CON ACCESO INDEPENDIENTE.
8. INMUEBLE NO SOMETIDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- 9- CUENTA CON ESPACIO PARA GARAJES EN EL LOTE POSTERIOR CON ACCESO INDEPENDIENTE.

## CONSIDERACIONES TÉCNICAS

<b>INDICADORES ECONOMICOS</b>	
FECHA	Julio 2021
T.R.M.	3.867,88
IPC A JULIO 2021	- 0.05 %
PIB	1,1 %
U.V.R	284,62
Fuente	DANE

<b>DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS</b>
(PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS, IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD, SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES, SEGURIDAD PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS) <b>NO SE REPORTA NINGUNA SITUACIÓN RESTRICTIVA</b>
<b>DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS</b>
(HECHOS, CONDICIONES O SITUACIONES ESPECIALES): <b>NO HUBO ACCESO. SE VERIFICARON DATOS DEL AÑO 2013, SE OBSERVARON FOTOS RECIENTES, INCLUSO SE PUDO TOMAR FOTOS A TRAVES DE UNA VENTANA ABIERTA.</b>
<b>METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA</b>
<b>SE COMPARARON, HOMOGENIZARON Y DISCUTIERON EN JUNTA, VALORES DE OFERTAS, AVALÚOS Y VENTAS, DATOS COMPARTIDOS Y PROPIOS, Estudios en archivos.</b> <b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: MODERADA, POR EFECTOS DEL MERCADO INMOBILIARIO ACTIVO DETECTADO EN DICHO MUNICIPIO.</b>

**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA – 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



## **METODOLOGIAS**

- PARA LOS CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE TUVIMOS EN CUENTA LOS SIGUIENTES PROCESOS METOLOGICOS
- **METODO COMPARATIVO DEL MERCADO** (OFERTAS, TRANSACCIONES DETECTADAS, AVALUOS PROPIOS Y DE COLEGAS), AJUSTES POR AREA, UBICACION, PROPORCIONALIDAD, ACABADO, TIPO DE CONSTRUCCIÓN, ETC.
- 
- **METODO DE REPOSICION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**, POR EL CUAL ESTAS SE MIDEN DENTRO DE PRESUPUESTOS TIPICOS, Y SE AFECTAN POR FACTORES DE USO, MANTENIMIENTO, EDAD ECONOMICA UTIL, EDAD CRONOLOGICA, Y POSICIONAMIENTO COMERCIAL EN EL MERCADO.

## **INFORMACIÓN DEL MUNICIPIO página web**

Guamo es un municipio colombiano ubicado en el suroriente del departamento de Tolima es también «Capital Artesanal de Colombia» gracias a sus artesanías de la palma real con la cual los artesanos del barrio El Carmen elaboran sombreros, trajes artesanales entre otros. Y los artesanos de la vereda La Chamba elaboran artesanías hechas de barro.

También es catalogada como la «Capital Ganadera del Tolima» ya que sus ferias se realizan los miércoles y jueves. El municipio también es bañado por tres ríos Luisa, Magdalena y el Saldaña.

Oficialmente Guamo fue fundado el 26 de junio de 1772 y su fundador fue Sebastián de Belalcázar. Guamo, antiguo nombre original GUARRÓ Bocanegra (1562). “Tomando la vuelta de las provincias de Tamagalá y Guarró (...) de donde partió la provincia de Coyaima”. Simón, 3,7,30. El municipio está asentado en tierras que fueron del cacique Catufa, siendo sus primitivos pobladores los indios pertenecientes a las tribus de los Poincos o Yaporogos. El descubrimiento del territorio lo hizo don Sebastián de Belalcázar en noviembre de 1538.

**Distancia:** 72 Km de Ibagué. 1 hora y 15 minutos de Ibagué al Guamo en vehículo.


**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



Ubicación de Guamo

**Coordenadas**



4°01'41"N 74°58'12"O **Coordenadas:**   
 4°01'41"N 74°58'12"O ([mapa](#))

**Cabecera**<sup>1</sup>

**Guamo**

**Entidad**

Municipio

- País  Colombia
- Departamento Tolima
- Provincia Suroriente

**Alcalde**

Rafael Monroy Guzmán ([Partido Social de Unidad Nacional](#)) ([2020-2023](#))

- Fundación [26 de julio](#) de [1772](#) (248 años)
- Erección [1 de enero](#) de [1864](#)<sup>2</sup>

**Superficie**

- Total 561 km<sup>2</sup>

**Altitud**

- Media 321 m s. n. m.

**Población** (2015)

- Total 48 356 hab.<sup>3</sup>

**EXCELENCIA Y TRADICIÓN**

**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA – 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



• <a href="#">Densidad</a>	55,88 hab/km <sup>2</sup>
• Urbana	27 706 hab.
<a href="#">Gentilicio</a>	Guamuno, -a <sup>2</sup>
<a href="#">Huso horario</a>	<a href="#">UTC</a> -5
<a href="#">Sitio web oficial</a>	
<a href="#">[editar datos en Wikidata]</a>	

## MERCADEO



**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA – 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



TUJO	UBICACION	M2	PRECIO	PRECIO/M2	ESTRATO	ESTADO	EDAD	LINK	CODIGO	DESCRIPCION	IMAGEN	IMAGEN	LOCALIZACION
CASA	GUAMO	150	\$ 399.000.000	\$ 1.326.667	2	EXCELENTE	16 A 30 AÑOS	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">http://www.fincaraiz.com.co</a> <a href="http://www.quepasa.com.co">www.quepasa.com.co</a> <a href="http://62351384.aspx">62351384.aspx</a>	62351384	BONITA CASA de dos niveles, limpiada, con todos los servicios públicos. PRIMER NIVEL: sala, comedor, dos alcobas, baño, cocina integral espaciosas, parrilladero y patio cubiertos, escaleras en baldosa y pastamano. SEGUNDO NIVEL: tres alcobas todas con closet, dos baños, hall. AREA ACONDICIONADO: basión. PRECIO NEGOCIABLE. Contactarse con YOLANDA ALARCON al número o al email. El equipo de Inmobiliarias NIVAS está comprometido a darle la mejor experiencia en la búsqueda de tu mejor opción. AREA CORREGIDA			
CASA SIN ACABADOS, OBRA GRIS	GUAMO	225	\$ 120.000.000	\$ 533.333	2	EN OBRA GRIS	-	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">http://www.fincaraiz.com.co</a> <a href="http://www.quepasa.com.co">www.quepasa.com.co</a> <a href="http://625793884.aspx">625793884.aspx</a>	625793884	Se vende propiedad en El Guamo Tolima barrio el Carmen con 4 habitaciones 2 de ellas con baño privado 3 baños sala comedor garaje amplio patio sobre 225 M2 9 ms de frente x 20 de fondo altura 3 50 ms elevación del suelo 60 cmts escuela publica venta directa precio negociable			
CASA	GUAMO	384	\$ 950.000.000	\$ 914.458	3	BUENO	16 A 30 AÑOS	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">http://www.fincaraiz.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a> <a href="http://www.quepasa.com.co">www.quepasa.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a>	6430695	Excelente casa con un área de Lote de 516 m2 y un área construida de 384 m2, consta de 3 alcobas con baño privado y aire acondicionado, la alcoba principal cuenta con baño, cocina amplia, baño espacial, 1 garaje cubierto, piscina cubierta, sala amplia con asador, toda la casa cuenta con luz telefónica, servicio luz, agua, teléfono, tv cable, gas, planta eléctrica, árboles frutales limón, guanábana, papaya, mandarina, naran, granada, mango, a 3 cuadras del parque del Guamo			
CASA	ESPINAL	240	\$ 170.000.000	\$ 708.333	-	-	-	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">http://www.fincaraiz.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a> <a href="http://www.quepasa.com.co">www.quepasa.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a>	62429546	Se vende casa lote con las siguientes características 1 apartamento de 3 habitaciones 2 apartamentos de 2 habitaciones 1 habitación y arena 1 cocina grande comunal 1 ducha 1 inodoro 2 lavaderos 1 tanque de agua de 2500 litros 1 tanque de agua sereno de 1500 litros Total habitaciones: 6 3 conexiones de gas natural ya instaladas Servicio de agua Servicio de luz Estrato 2 La casa tiene de frente 12 metros y 20 metros de fondo se encuentra ubicada al lado de la escuela Ana Gimra Torres			
CASA	ESPINAL	90	\$ 95.000.000	\$ 1.055.556	2	EXCELENTE	9 A 15 AÑOS	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">http://www.fincaraiz.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a> <a href="http://www.quepasa.com.co">www.quepasa.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a>	62429546	Más Información al 321 389 2010 o al 312 684 9779. Vendo hermosa Casa Lote en espinal Tolima en la urbanización portal del Bundo en la manzana 16 Casa 17, clima caliente, área de 6 de frente por 15 de fondo, con sala comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 baños, 2 patios, 1 parrilladero y un anejado, ubicado cerca al monumento el Tambor, espacio ideal para descansar, con buena vía de acceso y excelente precio en comparación con la zona			
CASA LOTE EN RENOVACION	FLANDRES	298	\$ 220.000.000	\$ 738.255	-	REGAAR	-	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">http://www.fincaraiz.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a> <a href="http://www.quepasa.com.co">www.quepasa.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a>	6168999	Se vende casa lote con excelente ubicación servicios independientes con dos apartamentos de igual manera un tercer Apartamento en remodelación Su ubicación es en Centro de FLANDES CRA de 7 de barrio Tolima			
CASA LOTE	FLANDRES	400	\$ 250.000.000	\$ 625.000	2	S.D.	16 A 30 AÑOS	<a href="http://www.fincaraiz.com.co">http://www.fincaraiz.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a> <a href="http://www.quepasa.com.co">www.quepasa.com.co</a> <a href="http://62429546.aspx">62429546.aspx</a>	6138060	CASA LOTE O LOTE			

**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



## HOMOGENIZACIÓN

											JULIO	2021					
ITEM	CONTACTO	SITIO	USO	HABITACIONES	BAÑOS	PARQUEO	AREA REPORTADA M <sup>2</sup>	edad	PRECIO OFERTA \$	VR. M2	AJUSTE AL CASO	UBICACIÓN sectorial	EDAD	ESTADO	TIPOLOGÍA	Vr. Final M2	
																\$COL	
1	fincaraiz.com	GUAMO	CASA*	5	3	1	150,00	16 A 30 AÑOS	\$ 199.000.000	\$ 1.326.667	\$ 1.260.333	1,05	1,00	1,00	1,00	\$ 1.323.350	
2	fincaraiz.com	GUAMO	CASA OBRA GRIS	4	3	1	225,00	-	\$ 120.000.000	\$ 533.333	\$ 1.173.333	1,05	1,00	1,00	1,05	\$ 1.293.600	
3	fincaraiz.com	GUAMO	CASA	4	4	1	384,00	16 A 30 AÑOS	\$ 350.000.000	\$ 911.458	\$ 1.184.896	1,05	1,00	1,05	0,95	\$ 1.241.030	
4	fincaraiz.com	ESPINAL	CASA	8	1	-	240,00	-	\$ 170.000.000	\$ 708.333	\$ 991.667	1,05	1,00	1,15	1,00	\$ 1.197.438	
5	fincaraiz.com	ESPINAL	CASA	3	2	1	90,00	9 a 15 AÑOS	\$ 95.000.000	\$ 1.055.556	\$ 1.108.333	1,05	0,95	1,05	1,05	\$ 1.218.883	
7	fincaraiz.com	FLANDES	CASA LOTE OBRA	6	2	-	298,00	-	\$ 220.000.000	\$ 738.255	\$ 1.033.557	1,00	1,00	1,10	1,20	\$ 1.364.295	
8	fincaraiz.com	FLANDES	CASA OBRA	3	1	SD	400,00	16 A 30 AÑOS	\$ 250.000.000	\$ 625.000	\$ 937.500	1,05	1,00	1,00	1,15	\$ 1.132.031	
			PRONEDIOS SIMPLES				255,29		200.571.428,57	842.657,47	1.098.517,08		Valor Promedio CALIFICADO			\$ 1.252.947	
									sin calificar	primer ajuste		Desviación estandar			\$ 79.595		
												Coeficiente de desviación aceptable			6,35%		

**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA – 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



<b>CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION</b>	
<b>ITEMS</b>	<b>VALORES</b>
<b>AREA EDF CASA</b>	<b>157</b>
<b>Vr. Reposición m2 CALIDAD B - ING. CIVIL ALFONSO OSPINA -MATR 18374</b>	<b>\$ 900.000,00</b>
<b>Vr. Reposición construcción</b>	<b>\$ 141.300.000,00</b>
<b>Edad de la EDIFICACIÓN - años</b>	<b>23</b>
<b>Vida Util</b>	<b>100</b>
<b>Edad %</b>	<b>23%</b>
<b>Depreciacion Fitto y Corvini</b>	<b>21,09%</b>
<b>Valor depreciación por m2</b>	<b>\$ 189.810,00</b>
<b>Valor de la Construcción DP</b>	<b>\$ 29.800.170,00</b>
<b>Valor EDF</b>	<b>\$ 111.499.830,00</b>
<b>Area de terreno</b>	<b>249,72</b>
<b>Valor Total Construcción</b>	<b>\$ 111.499.830,00</b>
<b>VALOR M2 EDFC</b>	<b>\$ 710.190,00</b>
<b>Valor Total INMUEBLE</b>	<b>\$ 196.712.633,73</b>

CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)



## 8. AVALÚO COMERCIAL No. 2021-300, JULIO 15 DE 2021

De acuerdo a todos los análisis anteriores, y habiendo aplicado los estudios de mercado pertinentes y las técnicas de Avalúo válidas y necesarias, nuestro concepto de VALOR COMERCIAL del inmueble ubicado en la siguiente dirección **CARRERA 7 No. 7-20/26 - SECTOR CENTRO DEL MUNICIPIO DEL GUAMO, DEPARTAMENTO DE TOLIMA**, es el siguiente:

AVALÚO COMERCIAL N° 2021-300 - JULIO 15 DE 2021			
CASA UBICADA EN LA CARRERA 7 No. 7-20/26 SECTOR CENTRO DEL MUNICIPIO DEL GUAMO, DEPARTAMENTO DE TOLIMA.			
DESCRIPCION		CONCEPTO VR M <sup>2</sup> CON GARAJES	VR. TOTAL
<b>VR MERCADEO</b>	<b>157</b>	<b>\$ 1.252.947</b>	<b>\$ 196.712.634</b>
DISTRIBUCIÓN SOBRE AREAS INVOLUCRADAS			
LOTE	249,72	\$ 341.233	\$ 85.212.804
EDIFICACIÓN	157	\$ 710.190	\$ 111.499.830
SON: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MLC.			

Atentamente,

*Aospina P*  
**ALFONSO OSPINA P.**  
 Gerente General

*ilz*  
**LILIANA ZAMBRANO CASAS**  
 Gerente Comercial

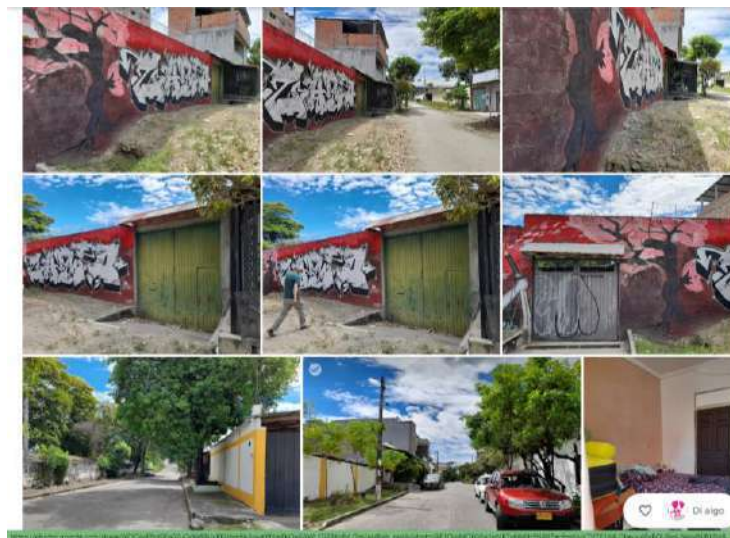
*paola ospina zambrano*  
**ARQ. PAOLA OSPINA ZAMBRANO**  
 RAA 1072703284  
 DIRECTORA VALUACIONES URBANAS Y ARQUITECTURA





**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
LOCAL 2025 - CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**

**Fotos tomadas en la visita del 6 de julio 2021**



**EXCELENCIA Y TRADICIÓN**



CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)

Fotos tomadas durante la diligencia judicial de secuestro del inmueble (Klahr)

« PARTICULARES 2021 » BAV KLHAR AVS FLANDES Y GUAMO » GUAMO CASA » FOTOS GUAMO DE DRA ANGELA DILIGENCIA SECUESTRE

Buscar en FOTOS GUAM...

Taecca55-cb5d-4243-9c86-9105fe16396	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.10 PM (1)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.10 PM	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.11 PM (1)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.11 PM (2)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.11 PM (3)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.11 PM (4)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.11 PM (5)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.11 PM	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM (1)
WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM (2)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM (3)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM (4)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM (5)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM (6)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM (7)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.12 PM	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (1)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (2)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (3)
WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (4)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (5)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (6)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (7)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (8)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (9)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (10)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.13 PM (11)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.14 PM (2)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.14 PM (3)
WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.14 PM (4)	WhatsApp Image 2021-07-15 at 5:17.14 PM							WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.14 PM (2)	WhatsApp Image 2021-07-16 at 5:17.14 PM (3)

Tipo de elemento: imagen JPEG  
Clasificación: Sin clasificación  
Dimensiones: 960 x 1280  
Tamaño: 100 KB



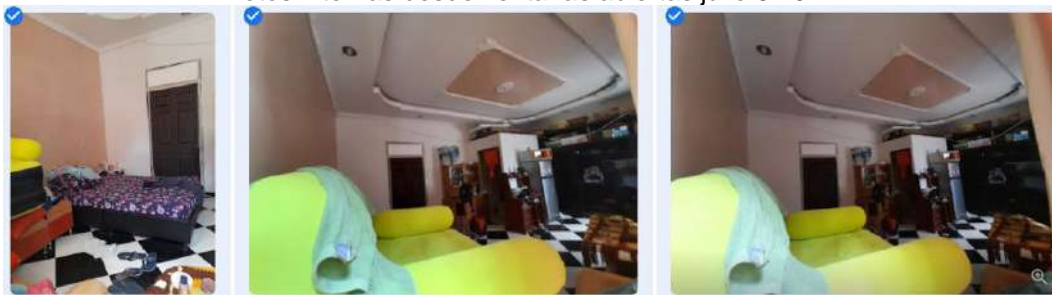


**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
CONM. 626 8879 - 3123799624 Bogotá D.C.  
LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA - 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) - [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**

Fotos externas del sector del 6 de julio 2021




Fotos internas desde ventanas abiertas julio 6 2021



**CALLE 100 11ª-07 OFICINA 103 - cita previa -  
 CONM. 626 8879 – 3123799624 Bogotá D.C.  
 LOCAL 2025 -CENTRO COMERCIAL CENTRO CHIA – 3007478194 - 8158230  
[gerencia@aospina.com](mailto:gerencia@aospina.com) – [gerentecomercial@aospina.com](mailto:gerentecomercial@aospina.com)**



											
<small>PIN de Validación: a0000d7</small>	<small>RAA Registro Abierto de Avaluadores</small>	<small>ANA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores</small>									
<b>Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA</b> NIT: 900798614-2											
<b>Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20916 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio</b>											
El señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1072703284, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1072703284.											
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:											
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3"><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></td> </tr> <tr> <td style="width: 60%;"><b>Alcance</b></td> <td style="width: 20%;"><b>Fecha</b></td> <td style="width: 20%;"><b>Regimen</b></td> </tr> <tr> <td>• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suceso de expansión con plan parcelar adoptado.</td> <td style="text-align: center;">09 Mar 2020</td> <td style="text-align: center;">Regimen Académico</td> </tr> </table>			<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suceso de expansión con plan parcelar adoptado.	09 Mar 2020	Regimen Académico
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>											
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>									
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suceso de expansión con plan parcelar adoptado.	09 Mar 2020	Regimen Académico									
Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013											
<b>Los datos de contacto del Avaluador son:</b>											
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC											
Dirección: CALLE 140 # 7C - 13 APTO 302											
Teléfono: 3112059888											
Correo Electrónico: paola.ospina.zambrano@gmail.com											
<b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b>											
Arquitecta - Universidad Piloto de Colombia											
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1072703284.											
El(a) señor(a) PAOLA OSPINA ZAMBRANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.											
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <a href="http://www.raa.org.co">http://www.raa.org.co</a> . Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.											
Página 1 de 2											

Señor:  
**JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT**

Ref.: Demandante: BAVARIA & CIA SCA (antes BAVARIA S.A.)  
Demandado: DISTRIBUIDORA JHONCAR LTDA EN LIQUIDACION Y OTROS  
Radicación: 25307310300220180009800  
Clase: EJECUTIVO  
Asunto: CERTIFICADOS CATASTRALES

Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandante y en virtud a lo ordenado por auto del 9 de agosto de 2022, me permito aportar los certificados catastrales de los siguientes inmuebles, donde obran los avalúos catastrales de los mismos, así:

1. Inmueble identificado con matrícula 357-18943 – Casa - \$20.757.000
2. Inmueble identificado con matrícula 357-32883 – Local 1 - \$17.018.000
3. Inmueble identificado con matrícula 357-32886 – Local 4 - \$31.570.000
4. Inmueble identificado con matrícula 357-32887- Local 5 - \$158.566.000

Teniendo en cuenta lo anterior, solicito se corra traslado de los avalúos catastrales y comerciales que fueron aportados por el suscrito y que para efectos de determinar el avalúo de los inmuebles, se tomen en consideración los avalúos comerciales aportados con memorial radicado el 20 de agosto de 2021, conforme a lo señalado por el artículo 444 del Código General del Proceso.

Cordialmente,

**JAIME KLAHR GINZBURG**  
C.C. 79'146.352 de Usaquén  
T.P. 49.842



# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:** 5518-601094-41373-0  
**FECHA:** 3 /abril/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5887850 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 73-TOLIMA
<b>MUNICIPIO:</b> 275-FLANDES
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-00-00-0056-0901-9-00-00-0015
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-02-0056-0015-901
<b>DIRECCIÓN:</b> D 14A 14 11 Ed Ccial FLANDES PLAZA
<b>MATRÍCULA:</b> 357-32883
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 47.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 25.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 17,018,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5887850
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **JUZGADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

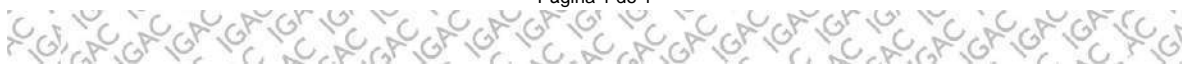
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).



# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:** 6537-159485-44650-0  
**FECHA:** 3 /abril/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: ELIZABETH PERALTA BEJARANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 38247795 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 73-TOLIMA
<b>MUNICIPIO:</b> 275-FLANDES
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-00-00-0056-0901-9-00-00-0018
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-02-0056-0018-901
<b>DIRECCIÓN:</b> D 14A 14 11 L 4 Ed Ccial FLANDES P
<b>MATRÍCULA:</b> 357-32886
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 53.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 53.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 31,570,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ELIZABETH PERALTA BEJARANO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	38247795
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.



María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).





# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:** 6841-190727-49003-0  
**FECHA:** 3 /abril/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5887850 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 73-TOLIMA
<b>MUNICIPIO:</b> 275-FLANDES
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-00-00-0056-0901-9-00-00-0019
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-02-0056-0019-901
<b>DIRECCIÓN:</b> D 14A 14 11 L 5 Ed Ccial FLANDES P
<b>MATRÍCULA:</b> 357-32887
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 175.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 228.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 158,566,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5887850
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **JUZGADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).



# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:** 7646-675737-70148-0  
**FECHA:** 3 /abril/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5887850 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 73-TOLIMA
<b>MUNICIPIO:</b> 275-FLANDES
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-03-00-00-0018-0005-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-03-0018-0005-000
<b>DIRECCIÓN:</b> K 2 9 59 63 C 15 T6 63 LLERAS
<b>MATRÍCULA:</b> 357-18943
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 227.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 116.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 20,757,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CARLOS MAURICIO PERALTA BEJARANO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5887850
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **JUZGADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

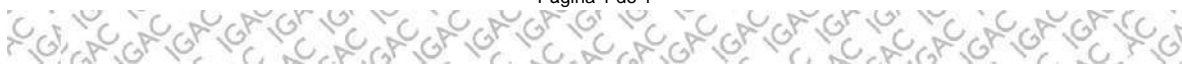
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).




**BAVARIA & CIA SCA vs DISTRIBUIDORA JHONAR LTDA EN LIQ - JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT -RAD. 25307310300220180009800 - APORTO AVALUOS CATASTRALES -SOLICITO TRASLADO**

JAIME KLAHR

Mar 30/05/2023 12:50 PM

Para:Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:ANGELA CELIS <angelacelis@klahrabogados.com.co>

 5 archivos adjuntos (829 KB)

CertificadoPuntual - 2023-04-24T161858.376.pdf; CertificadoPuntual - 2023-04-24T161945.358.pdf; CertificadoPuntual - 2023-04-24T162119.862.pdf; CertificadoPuntual - 2023-04-24T162201.502.pdf; BAVARIA, Jhoncar (Juz 2 CC Girardot) aporto certificados catastrales.pdf;

Buenas tardes: Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandante, adjunto memorial y anexos para el proceso citado en el asunto.

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG

C.C. 79'146.352 de Usaquén

T.P. 49.842