

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Segundo Civil del Circuito
Ipiiales – Nariño
Estado No. 022

AUTOS dictados el día 12/02/2021, que se notifican a las partes por ESTADOS en la presente fecha:

RAD. No.	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	CUA.
2017-00057-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	CAROLINA SATIZABAL POLANIA y OTROS	1
2020-00008-00	REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL	LUCIA FÁTIMA GARCÍA ERAZO	ACREEDORES VARIOS	1
2020-00037-00	EJECUTIVO	MILTON MARINO CEBALLOS SOLARTE	JOSÉ DUVEL GÓMEZ	1

Se fija en la página de la Rama Judicial, a partir de las 7:00 a.m.

Fecha: lunes 15 de febrero de 2021



NEIDA BASTIDAS CABRERA

Secretaria

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado Segundo Civil del Circuito
Ipiales – Nariño

LIBRO DIARIO

No. RAD.	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA AUTO	AUTO
2017-00057-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	CAROLINA SATIZABAL POLANIA y OTROS	12/02/2021	CORRASE traslado del avalúo a la parte demandada en el presente asunto por el término de diez (10) días, en la página de la Rama Judicial – Traslados Electrónicos, con el fin de que la misma presente sus observaciones o allegue un avalúo diferente.
2020-00008-00	REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL	LUCIA FÁTIMA GARCÍA ERAZO	ACREEDORES VARIOS	12/02/2021	ESTESE a lo resuelto en auto del 20 de enero del presente año, emanado por este Despacho Judicial, mediante el cual se reconoció personería adjetiva para actuar en este asunto al abogado LUIS FERNANDO SANTANDER RIVERA identificado con la cédula No. 79.628.878 expedida en Bogotá y Tarjeta Profesional No. 143.653 del C. S. de la J, como apoderado judicial del acreedor BANCO MUNDO MUJER S.A.
2020-00037-00	EJECUTIVO	MILTON MARINO CEBALLOS SOLARTE	JOSÉ DUVEL GÓMEZ	12/02/2021	Para los efectos legales pertinentes a que haya lugar, agréguese al expediente el memorial presentado por la abogada DOLLY XIMENA MENDOZA, por medio del cual aporta certificación del envío de la citación al acreedor hipotecario “Davivienda S.A, emanado por la empresa de mensajería “Pronto envíos”.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

IPIALES NARIÑO

Ipiales, doce de febrero de dos mil veintiuno.

Mi barrio

Referencia: Reorganización Empresarial 523563103002-2020-00008-00

Demandante: Lucia de Fátima García Erazo

Demandado: Acreedores varios.

Secretaria da cuenta del escrito que antecede recibido vía correo electrónico institucional el día 11 de febrero del 2020, mediante el cual el señor DIEGO FERNANDO MUÑOZ PORTILLA, identificado con la cédula No. 76.305.339 de Popayán, actuando en calidad de representante legal de la entidad BANCO MUNDO MUJER persona jurídica de derecho privado, con domicilio en Popayán e identificado con el Nit: 6007689338, acreedor en el presente tramite otorga poder especial a la SOCIEDAD LEGAL & SERVICES NARIÑO SAS identificada con el Nit: 900986644, para que por conducto del abogado adscrito a dicha entidad LUIS FERNANDO SANTANDER RIVERA identificado con la cédula No. 79.628.878 expedida en Bogotá y Tarjeta Profesional No. 143.653 del C. S. de la J, represente al BANCO MUNDO MUJER S.A dentro del presente trámite.

Al respecto cabe aclarar que mediante providencia del 20 de enero del 2021, ya se reconoció personería adjetiva para actuar en este asunto al abogado LUIS FERNANDO SANTANDER RIVERA identificado con la cédula No. 79.628.878 expedida en Bogotá y Tarjeta Profesional No. 143.653 del C. S. de la J, como apoderado judicial del acreedor BANCO MUNDO MUJER S.A. en los términos y para los efectos de que trata el poder a él conferido, requiriéndolo además para que aporte los certificados de representación legal del BANCO MUNDO MUJER S.A. y la SOCIEDAD LEGAL & SERVICES NARIÑO SAS.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE IPIALES,

Hoy día

RESUELVE:

PRIMERO: ESTESE a lo resuelto en auto del 20 de enero del presente año, emanado por este Despacho Judicial, mediante el cual se reconoció personería adjetiva para actuar en este asunto al abogado LUIS FERNANDO SANTANDER RIVERA identificado con la cédula No. 79.628.878



expedida en Bogotá y Tarjeta Profesional No. 143.653 del C. S. de la J, como apoderado judicial del acreedor BANCO MUNDO MUJER S.A.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez.

EDMUNDO VICENTE CAICEDO VELASCO.

Firmado Por:

**EDMUNDO VICENTE CAICEDO VELASCO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

890c58f6309aa66eefe1da8bd2b3029bea122b2be27fe9d0773ba25081fa6b1e

Documento generado en 12/02/2021 11:24:19 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

IPIALES NARIÑO

Ipiales, doce de febrero de dos mil veintiuno.

Referencia: Ejecutivo singular No. 523563103002 2020-00037-00
Demandante: Milton Marino Ceballos Solarte
Demandados: José Duvel Gómez

Secretaria da cuenta del escrito que antecede, mediante el cual la apoderada judicial de la parte actora, remite certificación del envío de la citación al acreedor hipotecario "Davivienda S.A, emanado por la empresa de mensajería "Pronto envíos", en cumplimiento de lo ordenado mediante providencias del 24 de julio del 2020, 7 de diciembre del 2020 y 20 de enero del 2021, para los efectos determinados en el artículo 462 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES,

RESUELVE:

Para los efectos legales pertinentes a que haya lugar, agréguese al expediente el memorial presentado por la abogada DOLLY XIMENA MENDOZA, por medio del cual aporta certificación del envío de la citación al acreedor hipotecario "Davivienda S.A, emanado por la empresa de mensajería "Pronto envíos".

Una vez cumplido el termino estipulado en el artículo 462 del Código General del Proceso, secretaria dará cuenta para el tramite subsiguiente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez.

EDMUNDO VICENTE CAICEDO VELASCO.

Firmado Por:

**EDMUNDO VICENTE CAICEDO VELASCO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

e0ea7a816c7aca276e185e566aac466935a5bb035fabac12185806ae6ddadd05

Documento generado en 12/02/2021 11:24:21 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Ipiales, doce de febrero de dos mil veintiuno

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 5235631030022017-00057- 00

Demandante: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

Demandado: CAROLINA SATIZABAL POLANIA
OSCAR FERNANDO CORAL BEDOYA
ALANDINO LTDA
CORALSA LTDA

Teniendo en cuenta que la parte demandante ha presentado avalúo del bien inmueble comprometido dentro de la asunto de la referencia, de conformidad a lo preceptuado en el inciso 2° del artículo 457 del C.G.P., el cual ha sido practicado por ISA LTDA INMOBILIARIA, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 2° del artículo 444 del C. G. del P., ha de disponerse correr traslado a la parte demandada.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Circuito,

RESUELVE:

CORRASE traslado del avalúo a la parte demandada en el presente asunto por el término de diez (10) días, en la página de la Rama Judicial – Traslados Electrónicos, con el fin de que la misma presente sus observaciones o allegue un avalúo diferente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez

EDMUNDO VICENTE CAICEDO VELASCO

Firmado Por:

**EDMUNDO VICENTE CAICEDO VELASCO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales**

Código de verificación:

e540c8694c8d9b06120ab42fa2d62f28aeb270198f2913cba767ed00bd27697f

Documento generado en 12/02/2021 09:17:48 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Señor:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES
E. S D.

Ref. Ejecutivo Hipotecario **BANCO DE BOGOTÁ** Contra **ALMACENADORA DE MERCANCIAS DEL GRUPO ANDINO "ALANDINO LTDA" Y OTROS**
No. 2017 - 00057

CLAUDIA SOFIA MARTINEZ SANTANDER, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 59.824.023 de Pasto, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 95.959 del C.S. de la J., actuando como apoderada de la parte demandante, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar al proceso el **AVALUO COMERCIAL**, realizado por **ISA LTDA INMOBILIARIA**, en el que se presenta el plano de localización, el registro fotográfico y memorial de cálculo del inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso, inscrito bajo la matrícula inmobiliaria No. 244-22044 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.

Teniendo en cuenta lo anterior **SOLICITO** continuar con la aprobación del avalúo y posterior la fijación de fecha y hora para el remate del bien inmueble.

ANEXO: Avalúo Comercial por **ISA LTDA Inmobiliaria** en 35 folios.

Del señor Juez.

Atentamente,


CLAUDIA SOFIA MARTÍNEZ SANTANDER
C.C.No. 59.824.023 de Pasto
T.P.No. 59.959 del C.S.J.

Bogotá, D. C., 13 de enero de 2021

Señores
BANCO DE BOGOTA
Atn. Dra. YUDY GRIJALBA GONZALEZ
GERENCIA NACIONAL DE COBRANZAS
Ciudad

Apreciados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente les estamos enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble de propiedad de la entidad Almacenadora de Mercancías del Grupo Andino ALADINO Ltda., Nit número 800122459-2, ubicado en el municipio de Ipiales, departamento de Nariño.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco (5) años.

Según los criterios analizados, nuestro avalúo arrojó un valor de **CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/ CTE (\$5.151.581.700)**

Cordialmente,



JAIME LUNA MANOSALVA
Gerente General

INTRODUCCIÓN:

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de 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 hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

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

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 valorado.

VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1.-INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.- CLASE DE AVALÚO:

Urbano

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Comercial

1.3. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Bodegas y Oficinas

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Banco de Bogotá – Gerencia Nacional de Cobranzas

1.5. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Almacenadora de Mercancías del Grupo Andino ALADINO Limitada NIT. 800122459-2

1.6. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Carrera 7 # 30 – 130

1.6.1. BARRIO:

Puenes

1.6.2. MUNICIPIO

Ipiales

1.6.3. DEPARTAMENTO:

Nariño.

1.7. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Ipiales el cual pertenece al departamento de Nariño

1.8. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:

Se toma por la vía Panamericana que conduce de Pasto a Ipiales hasta la carrera 7, en donde se encuentra el inmueble

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector predomina terrenos de uso residencial, cerca al sector se encuentran el Polideportivo La Frontera, Centro Comercial Gran Plaza, Institución Educativa Sucre.

1.10. INFRAESTRUCTURA VIAL:

La carrera 7a, se encuentra en pavimento asfáltico en buen estado de conservación.

1.11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con servicio de electricidad por parte de la empresa CEDENAR, acueducto, alcantarillado, red telefónica suministrada por telefonía celular con cobertura de los cuatro operadores nacionales.

1.12. TRANSPORTE PÚBLICO:

Por el sector transitan buses y taxis con bastante frecuencia.

1.13. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA: Estrato 2 (solo vivienda)

1.14. FECHA DE LA VISITA:

La visita al inmueble se realizó el día 10 de diciembre de 2020

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Escritura Pública No. 1675 del 22 de junio del 2010 de la Notaria Primera del Círculo de Ipiales – Nariño.
- Matricula Inmobiliaria No. 244-22044
- Recibo de Impuesto Predial No. 01-00-0250-0038-000

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Almacenadora de Mercancías del Grupo Andino ALADINO Limitada NIT. 800122459-2

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura 1913 de 15 de noviembre de 1990 de la Notaria Primera de Ipiales

Escritura suministrada para el Avalúo: Escritura Pública No. 1675 del 22 de junio del 2010 de la Notaria Primera del Círculo de Ipiales – Nariño.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

Matricula Inmobiliaria No. 244-22044

3.4. CEDULA CATASTRAL:

10-00-25-0003-8000

4. NORMATIVIDAD VIGENTE

Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) vigente del Municipio de Ipiales. De acuerdo a su reglamentación su uso y tratamiento es:

- Área de actividad: Área residencial de mediana densidad R2
- Tratamientos urbanísticos: Consolidación morfológica
- Sectores normativos: sector 1
- Suelo de protección: suelo urbano

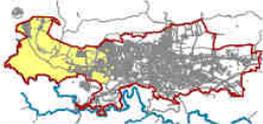
Sector en desarrollo urbano, se observan construcciones de viviendas nuevas, al igual que de remodelación y ampliación, sin embargo, existen predios que se pueden destinar para desarrollo urbano.

Sector normativo 1

- Índice máximo de ocupación: 0.80
- Índice máximo de ocupación: 2
- Altura máxima permitida, pisos: 3 pisos para construcciones adosadas en lotes hasta de 15 m de frente.

- Aislamiento posterior min. Mts.: 3 Mts. Hasta tres pisos por el ancho total del lote.
- Aislamiento lateral min. Mts.: Para lotes con frentes mayores o iguales a 20m

Ficha Normativa - Componente Urbano P.B.O.T. Ipiales

Municipio de Ipiales	Sector Normativo 1		3
	PUENES PATINODROMO		

APROVECHAMIENTOS SECTOR NORMATIVO					
PARAMETROS	TRATAMIENTOS				RESTRICCIONES FRENTE A LA PREVENCIÓN DEL RIESGO
	Consolidación, desarrollo de predios individualmente únicamente en el corredor de la Via Carlosama	Conservación ambiental y paisajística	Desarrollo Restringido - Proyectos Urbanos de sector, Acciones Urbanísticas en Plan Parcial Puenes Patinodromo norte	Desarrollo - Proyectos Urbanos de sector, Acciones Urbanísticas en Plan Parcial Puenes Patinodromo sur	
Índice Máximo de Ocupación	0.80	Se prohíbe la construcción en estas áreas, los terrenos que se cataloguen como inundables por estudios técnicos autorizados hacen parte del tratamiento de conservación	0,3	0.70	En el Plan Parcial Totoral Norte, exige un retro de 100 metros desde el nivel de aguas máximas como área forestal protectora según decreto 1449 de 1977 que exige dichas fajas a lado y lado de los cuerpos hídricos. Adicional a lo anterior, las áreas de cesión para zonas verdes se situarán en área aldeaña a dichas fajas. Una vez definidas las áreas útiles se procede a aplicar el índice de ocupación para los proyectos arquitectónicos garantizando áreas libres adicionales. No se permitirán nuevos desarrollos urbanísticos en áreas de pendiente superior a 20 o. o 35% Para el caso de actuaciones de ampliación, remodelación, reestructuración de inmuebles en zonas desarrolladas en áreas de protección de los cuerpos hídricos se exigirá un estudio puntual por profesional idóneo relativo a la vulnerabilidad del inmueble ante riesgo de inundación, así como los diseños de medidas que disminuyan dicha vulnerabilidad tales como mejoramiento de pisos, niveles y reforzamientos estructurales de acuerdo a la NSR 10. En zonas de susceptibilidad de amenaza por inundación se exigirá el nivel superior topográfico del frente del predio como nivel cero, no se permitirán espacios habitables por debajo de dicha cota
Índice Máximo de Construcción	2		2,5	3	
Índice de Cesión			0,60 + rondas hídricas	0,6	
Cesión para área verdes			0,40	0,40	
Cesión para Equipamientos			0,05	0,05	
Densidad bruta Máx. permitida			4 Viv. /ha	De 4 viv/Ha a 20 viv/Ha.	
Altura Máxima Permitida Pisos	3 pisos para construcciones adosadas en lotes hasta de 15 m de frente.				
Aislamiento Posterior min. mts.	3 mts. Hasta tres pisos por el ancho total del lote				
Aislamiento Lateral min. mts.	Para lotes con frentes mayores o iguales a 20 m		Lotes con frente 20 m y mas		
NIVELES DE CONSTRUCCION					

124

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. FORMA GEOMÉTRICA:

Su forma es rectangular se asemeja a un rectángulo.

5.1.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

- ORIENTE:** Con propiedades de Jose Coral, mojones conocidos al medio.
- OCCIDENTE:** Con las de Teodomiro Bastidas, mojones conocidos al medio.
- NORTE:** Con las de Luis Chapuel, mojones conocidos al medio.
- SUR:** Con las de Cleodomiro Humberto Bastidas, María Bedoya de Coral y Jorge Jaramillo, mojones conocidos al medio.

5.1.3. CABIDA SUPERFICIARIA:

Área total: 10.481 m²

Fuente: Área tomada de la Escritura Publica No. 1675 del 22 de junio de 2010. Notaria Primera del Circulo de Pasto (N). Verificada en predio

Nota: El área registrada en Información Catastral es de 8.796 m², en visita al predio y en revisión satelital el predio cuenta con 10481m², se recomienda verificar y actualizar.

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

6.1. CONSTRUCCIÓN: El inmueble cuenta con 8 construcciones:

- Construcción 1: Oficinas y Vivienda
- Construcción 2: Bodegas
- Construcción 3: Bodega
- Construcción 4: Oficinas
- Construcción 5: Restaurante y vivienda

6.1.1. NÚMERO DE PISOS:

- Construcción 1: 2 piso
- Construcción 2: 1 piso
- Construcción 3: 1 solo piso
- Construcción 4: 2 pisos
- Construcción 5: 3 pisos

6.1.2. VIDA ÚTIL:

Para la construcción 1, 4 y 5 es de 100 años
Para la construcción 2 es de 70 años
Para la construcción 3 es de 70 años
Para Zonas duras la vida útil es 30 años

6.1.3. EDAD APROXIMADA:

Para la construcción 1, 4 y 5 es de 30 años
Para la construcción 2 es de 30 años
Para la construcción 3 es de 25 años
Para Zonas duras la vida útil es 20 años

6.1.4. VIDA REMANENTE:

Para la construcción 1, 4 y 5 es de 70 años
Para la construcción 2 es de 40 años
Para la construcción 3 es de 45 años
Para Zonas duras es de 10 años

6.1.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Los inmuebles se encuentran en buen estado de conservación.

6.1.6. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los inmuebles cuentan con acabados estándar

6.1.7. DEPENDENCIAS:

Construcción 1: Oficinas y Vivienda

La construcción presenta varias zonas las cuales se describirán a continuación:

Sector 1: Salón para conductores, Baños, Hall de circulación, 3 Oficinas, Baño.

Sector 2: Oficinas, Hall de circulación, Oficina Principal, Zona de Ejercicios, Baño, gradas de acceso al segundo nivel, sala, comedor, baño social, cocina, Alcoba principal con baño, alcoba.

Sector 3: Oficinas, archivo, baño, Garaje.

Construcción 2: Bodegas

El predio cuenta con dos construcciones grandes una ubicada al lado derecho y otra a lado izquierdo con columnas y vigas de concreto, las luces son libres para el gran almacenamiento de mercancía.

Construcción 3: Bodega

EL predio cuenta con una construcción en la parte posterior con perfiles y cercha metálica, presenta algunos muros divisorios.

Construcción 4: Oficinas

Recepción, Oficinas, cocina, gradas de acceso al segundo piso, comedor, 2 oficinas, sala de espera, sala de juntas, 2 baños.

Construcción 5: Vivienda

Sala, cocina, patio de ropas, gradas de acceso al segundo piso, sala, 3 alcobas.

6.1.8. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CONSTRUCCIÓN: 1, 4 y 5

CIMENTACIÓN:	Zapatas y vigas de cimentación.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
MUROS:	En ladrillo, algunos repellados y pintados.
PISOS:	En baldosa
ESCALERAS:	No tiene.
PUERTAS EXTERIORES:	En aluminio, metálicas y vidrio,
PUERTAS INTERIORES:	En madera.
VENTANEARÍA:	Marco en aluminio y vidrio.
CIELO RASO:	Repellado y pintado
BAÑOS:	Pisos y paredes enchapados en cerámica, con combo sanitario.
COCINA:	Enchapada en cerámica
CUBIERTA:	Placa de concreto
FACHADA:	Repellada y pintada.

CONSTRUCCIÓN 2: Bodega

CIMENTACIÓN:	Zapatas aisladas.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
MUROS:	En mampostería en ladrillo repellado
PISOS:	En concreto.
PUERTAS EXTERIORES:	Portones Metálicos.

VENTANEARÍA: Malla metálica con marco metálico.
CUBIERTA Cercha metálica con teja termoacustica.

CONSTRUCCIÓN 3: Bodega

CIMENTACIÓN: Zapatas aisladas.
ESTRUCTURA: Perfiles metálicos.
MUROS: En mampostería en ladrillo repellido
PISOS: En concreto.
PUERTAS EXTERIORES: Portones Metálicos.
VENTANEARÍA: Malla metálica con marco metálico.
CUBIERTA Cercha metálica con teja en asbesto cemento.

ZONA DURA

En concreto rígido con dilataciones y desnivel de drenaje.

7. ÁREA DE LAS CONSTRUCCIONES

ÁREA CONSTRUCCIÓN 1 (Oficinas): 422.60 m²
ÁREA CONSTRUCCIÓN 2 (Bodega): 4.304 m²
ÁREA CONSTRUCCIÓN 3 (Bodega): 1.280 m²
ÁREA CONSTRUCCIÓN 4 (Oficinas): 191 m²
ÁREA CONSTRUCCIÓN 5 (Vivienda): 376.30 m²

ZONA DURA: 2800 m²

Nota: El área fue verificadas sobre los inmuebles se consideran aproximadas, no fue suministrado documento público que las registre

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

El predio se encuentra en un sector urbano. En el sector se puede determinar que el comportamiento es equilibrado y estable.

8.2. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

No presenta problemas de orden público que puedan afectar el normal desarrollo de las actividades de la región.

8.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Teniendo en cuenta su entorno y potencialidad de desarrollo de este sector, su valorización es estable.

9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial de la propiedad avaluada se tomo como referencia la localización, el vecindario, la topografía del terreno, la funcionalidad del predio, los servicios públicos, la oferta y demanda, entre otros.

10. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*

A continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

10.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

10.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

10.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC),

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado de la bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas**, y se ha establecido el valor físico de la construcción aplicando el **Enfoque del Costo de Reposición Depreciado (CRD)**.

11.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

Se considera que las metodologías utilizadas son las más apropiadas, por cuanto al encontrar inmuebles comparables para la venta, se acudió al estudio de las ofertas, con las cuales se pudo establecer el valor de mercado del activo en mención.

Con el enfoque del costo de reposición depreciado se logra establecer el valor físico de la construcción.

12. MEMORIAS DE CÁLCULO

12.1. MÉTODO COMPARATIVO DEL MERCADO

150354												
MEMORIA DE CALCULO												
INVESTIGACION DE MERCADO												
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Area Terreno	Area Constr m2	N Pisos	Valor Terreno	Fuente		Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
							Nombre	Telefono				
1	Bodega - Aldana	\$ 580.000.000	1170,00 m2	450,00 m2	1	\$ 409.000.000	Mas inmobilia	3176705331	0,90	1,00	1,00	\$ 314.615
2	Bodega - Jorge Elicer Gaitan	\$ 343.614.000	800,00 m2	780,00 m2	1	\$ 250.014.000	Nestor Garavito	3228198606	0,95	1,00	1,00	\$ 296.892
3	Bodega - Panamericana	\$ 6.500.000.000	4000,00 m2	2000,00 m2	1	\$ 1.300.000.000	Andina Bienes	3013829063	0,95	1,00	1,00	\$ 308.750
4	Lote - Puenes	\$ 980.000.000	4047,00 m2	0,00 m2	1	\$ 980.000.000	Andres Parra	3158300720	0,98	1,00	1,12	\$ 265.789
											Promedio	\$ 296.512
											Desv. standar	\$ 21.768
											Variación	7,34%
											Limite Inferior	\$ 274.744
											Limite Superior	\$ 318.280
											Urbano - C-V2	
VALOR PARA EL TERRENO ES DE:								\$297.000/M ²				

Debido a la forma del predio en el cual presenta poco frente a la vía y gran extensión hacia la parte interna se afectará este valor con un 40%.

Para el presente avalúo se adoptara el valor de:

\$178.200/M²

13.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

La edad resultante de la edificación, fue producto del análisis realizado a través del cuadro de Recuperación en edad. El valor del M2 de la construcción se determina utilizando el método de reposición, a través de la Tabla de Fitto y Corvinni.

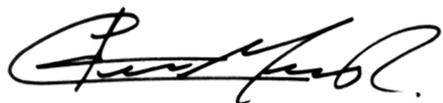
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Construcción 1: Oficinas	30	100	2	21,53%	\$ 1.300.000	\$279.938	\$1.020.000
Construcción 2: Bodega	30	70	2	32,37%	\$ 480.000	\$155.393	\$325.000
Construcción 3: Bodega	25	70	1	24,23%	\$ 510.000	\$123.579	\$386.000
Construcción 4: Oficinas	30	100	1,5	19,52%	\$ 1.140.000	\$222.530	\$917.000
Construcción 5: Restaurante y Vivienda	30	100	2	21,53%	\$ 1.140.000	\$245.484	\$895.000
ZONA DURA	20	30	1,5	55,57%	\$ 360.000	\$200.046	\$160.000

4. AVALÚO COMERCIAL

RESUMEN ANALISIS VALUATORIO			
METODO COMPARATIVO DEL MERCADO			
ITEM	AREA HA	V/UNITARIO	V/TOTAL
Terreno	10481,00	\$ 178.200	\$ 1.867.714.200
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 1.867.714.200
CONSTRUCCIONES			
DETALLE	AREA M2	V/UNITARIO	V/TOTAL
Construccion 1: Oficinas	422,60	\$ 1.020.000	\$ 431.052.000
Construccion 2: Bodega	4304,00	\$ 325.000	\$ 1.398.800.000
Construccion 3: Bodega	1280,00	\$ 386.000	\$ 494.080.000
Construccion 4: Oficinas	191,00	\$ 917.000	\$ 175.147.000
Construccion 5: Vivienda	376,30	\$ 895.000	\$ 336.788.500
Zona dura	2800,00	\$ 160.000	\$ 448.000.000
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			\$ 3.283.867.500
AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$ 5.151.581.700

EL VALOR POSIBLE DE VENTA DEL INMUEBLE ES DE CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/ CTE (\$5.151.581.700)

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



CESAR ANTONIO MACHADO R.
AVALUADOR
R.N.A. C11 – 368 CORPOLONJAS
VIGENTE HASTA 30 JUNIO 2016

16. REVISION TECNICA



JOHN MAURICIO ORTIZ RODRIGUEZ
REVISOR TECNICO
RAA AVAL 79648680

Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. ISA LTDA, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación

17. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

CONSTRUCCIONES			
DETALLE	AREA M2	V/UNITARIO	V/TOTAL
Construccion 1: Oficinas	422,60	\$ 1.300.000	\$ 549.380.000
Construccion 2: Bodega	4304,00	\$ 480.000	\$ 2.065.920.000
Construccion 3: Bodega	1280,00	\$ 510.000	\$ 652.800.000
Construccion 4: Oficinas	191,00	\$ 1.140.000	\$ 217.740.000
Construccion 5: Vivienda	376,30	\$ 1.140.000	\$ 428.982.000
Zona dura	2800,00	\$ 360.000	\$ 1.008.000.000
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES A NUEVO			\$ 4.922.822.000

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*

19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

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

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

El avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe.

FECHA DEL INFORME: 13 DE ENERO DE 2021

20. ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACIÓN
REGISTRO FOTOGRÁFICO
MEMORIA DE CÁLCULOS

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

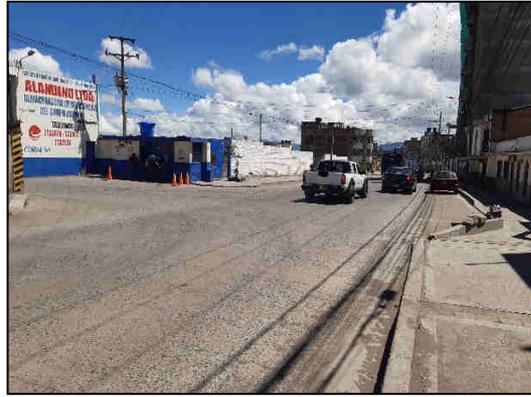


LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



MAGNA-SIRGAS 0.828113, -77.663257

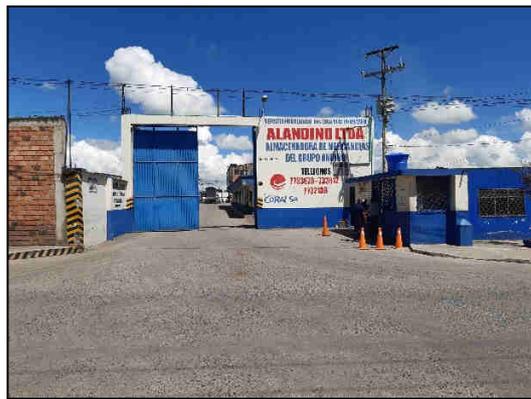
REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



ENTORNO



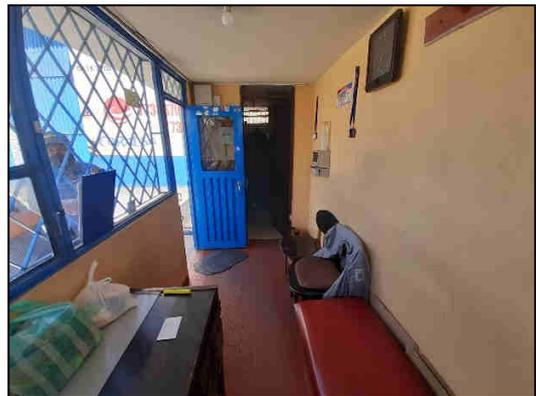
FACHADA GENERAL



SERVICIO DE VIGILANCIA



CUARTO DE VIGILANCIA



CUARTO VISTA DESDE OTRO ANGULO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO



ZONA BODEGAS



CONSTRUCCIÓN 1



ACCESO SALA DE CONDUCTORES



SALA DE CONDUCTORES



SALA VISTA DESDE OTR ANGULO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



BAÑO 1



HALL DE CIRCULACION



ACCESO A OFICINAS



OFICINA 1



OFICINA 1 DESDE OTRO ANGULO



OFICINA 2 DESDE OTRO ANGULO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OFICINA 3



BAÑO



CONSTRUCCIÓN 2



OFICINAS



OFICINAS

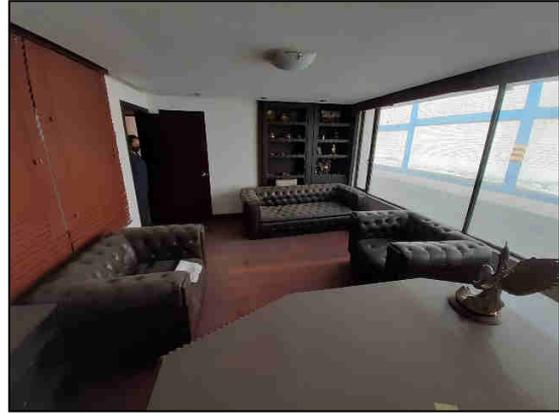


HALL DE CIRCULACION

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OFICINA



OFICINA DESDE OTRO ANGULO



HALL DE CIRCULACION



ZONA DE EJERCICIOS



ZONA DE EJERCICIOS



BAÑO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



VIVIENDA



SALA - COMEDOR



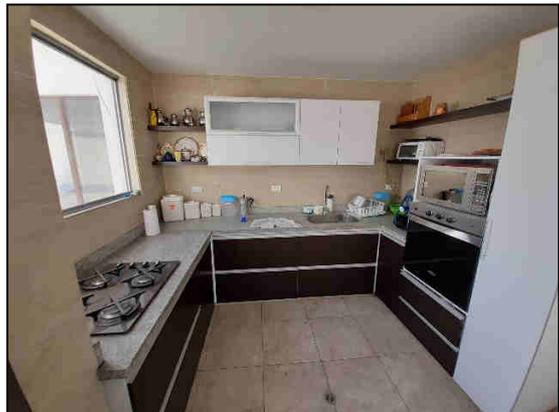
SALA - COMEDOR OTRO ANGULO



BAÑO



COCINA



COCINA

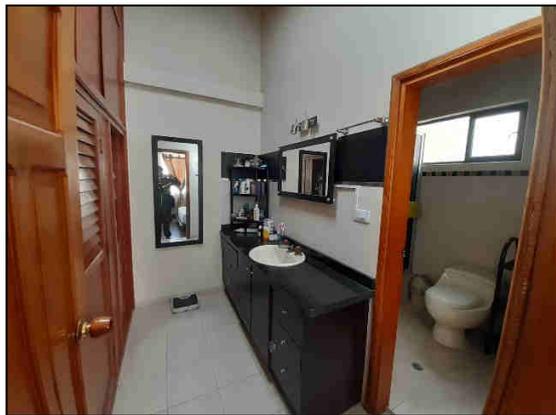
REGISTRO FOTOGRÁFICO



ALCOBA 1



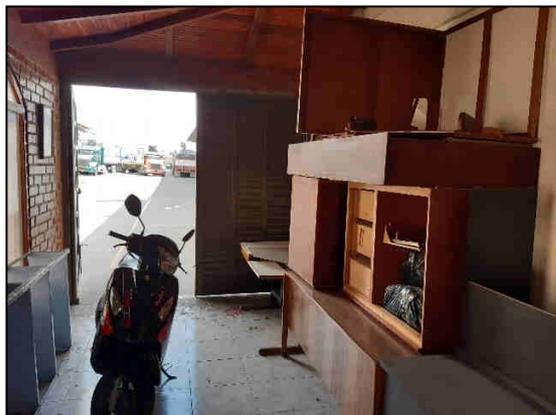
ALCOBA 2



BAÑO ALCOBA 2



CONSTRUCCIÓN 2 - OTRO ANGULO



GARAJE

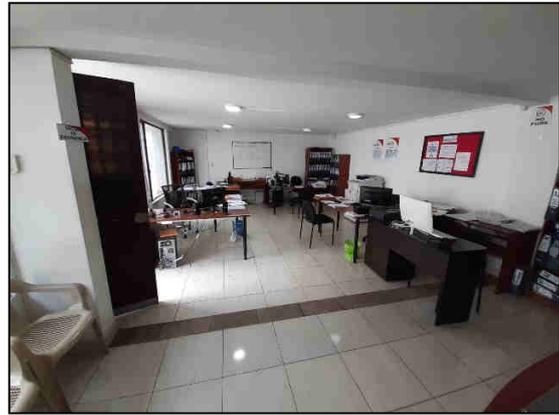


GARAJE

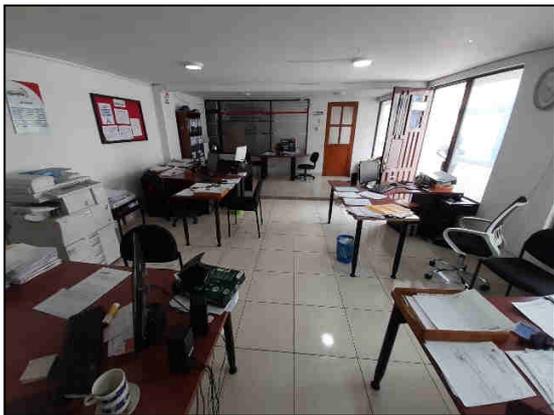
REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO OFICINAS



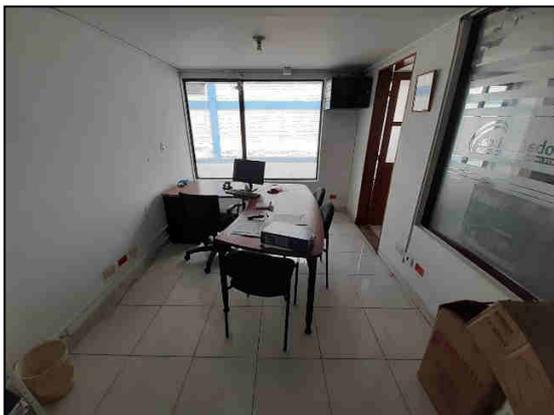
OFICINA 1



OFICINA 2



ARCHIVO



OFICINA 3



BAÑO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO DE CAMIONES



BODEGAS



PATIO DE MANIOBRAS



PATIO DE MANIOBRAS

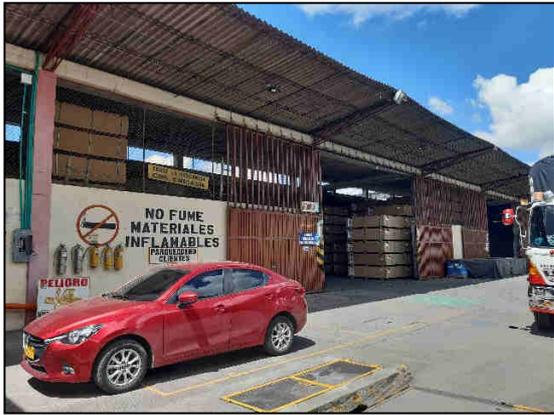


BODEGAS



BDEGAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO



BODEGAS 2, 3 Y 4



BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS

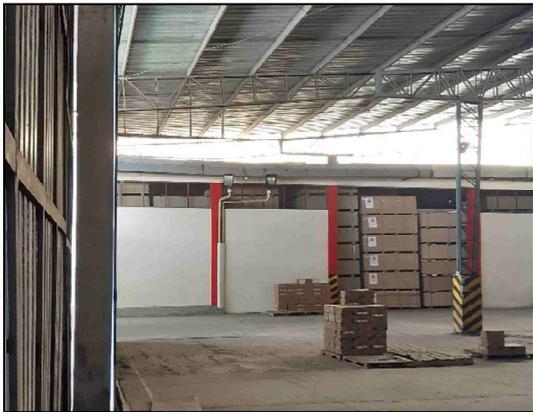
REGISTRO FOTOGRÁFICO



BODEGAS 5 Y 6



BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS



ACCESO OFICINAS

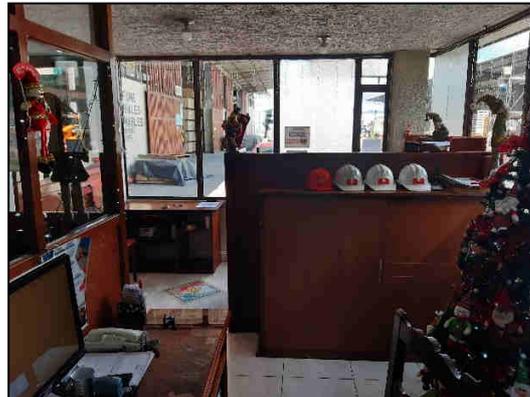


HALL DE CIRCULACION

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OFICINA 1



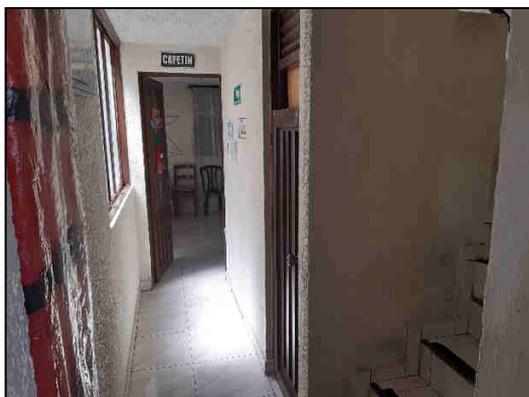
OFICINA 2



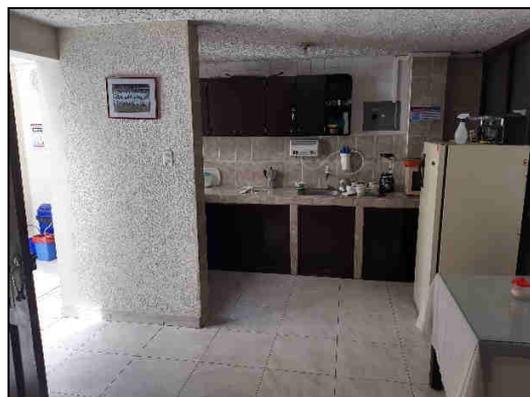
OFICINA 3



OFICINA 4



HALL DE CIRCULACION



COCINA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



COMEDOR



PATIO INTERIOR



ESCALERAS – SEGUNDO PISO



HALL DE CIRCULACION



OFICINA PRINCIPAL



OFICINA DESDE OTRO ANGULO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



SALA DE ESPERA



SALA DE ESPERA



SALA DE JUNTAS



SALA DE JUNTAS



BAÑO 1



HALL DE CIRCULACION

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OFICINA 6



OFICINA 6 DESDE OTRO ANGULO



BAÑO 2



ZONA DE ALMACENAMIENTO



ZONA DE ALMACENAMIENTO



ZONA DE ALMACENAMIENTO



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.	18 Abr 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	18 Abr 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



PIN de validación: b6370ae2



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6370ae2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Enero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co

