

RV: RADICACIÓN 023-2019-00511. DAR CUMPLIMIENTO A LO MANDADO EN EL AUTO INTERLOCUTORIO No. 145 del 24-ene-2022

james villa rincon <justoderecho@outlook.com>

Vie 04/02/2022 12:20 PM

Para: Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora

CECILIA EUGENIA BOLAÑOS ORDOÑEZ

Juez 3 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

ASUNTO	PRESENTAR AVALÚO
PROCESO	EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE	EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15
DEMANDADA	MARIA SANDRA LOBOA
RADICACIÓN	023-2019-00511

JAMES VILLA RINCÓN, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.536.706 expedida en Armenia (Q.), y T.P. No. 244.139 del C.S.J., actuando como apoderado judicial de la persona jurídica denominada EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio del presente escrito introduzco, nuevamente, al proceso avalúo aclarado respecto del inmueble con matrícula No. 370-453286 (202).

De su señoría, Atentamente,

JAMES VILLA RINCÓN

C.C. No. 7.536.706 de Armenia (Q.)

T.P. No. 244139 del C.S.J.

Correo electrónico: justoderecho@outlook.com

De: james villa rincon**Enviado:** miércoles, 20 de octubre de 2021 1:41 p. m.**Para:** Memoriales 03 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj03ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** RADICACIÓN 023-2019-00511. DAR CUMPLIMIENTO A LO MANDADO EN EL AUTO DE SUSTANCIACIÓN No. 1455 de 06-sep-2021

Doctora

CECILIA EUGENIA BOLAÑOS ORDOÑEZ

Juez 3 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

ASUNTO	PRESENTAR NUEVOS AVALÚOS COMERCIALES CON EXPLICACION
--------	--

	DE LA PERITO
PROCESO	EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE	EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15
DEMANDADA	MARIA SANDRA LOBOA
RADICACIÓN	023-2019-00511

JAMES VILLA RINCÓN, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.536.706 expedida en Armenia (Q.), y T.P. No. 244.139 del C.S.J., actuando como apoderado judicial de la persona jurídica denominada EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio del presente mensaje de datos, doy cumplimiento a lo mandado en el Auto de Sustanciación No. 1455 del seis (06) de septiembre de dos mil veintiuno (2021). Adjunto 5 documentos en formato PDF.

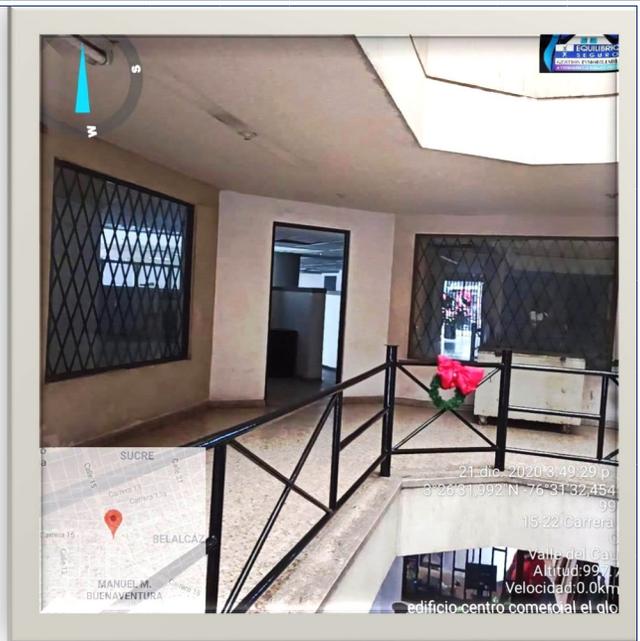
Atentamente,

JAMES VILLA RINCÓN

C.C. No. 7.536.706 de Armenia (Q.)

T.P. No. 244139 del C.S.J.

Correo electrónico: justoderecho@outlook.com



AVALUO COMERCIAL

CARRERA 15 · 15/10/4/18/20/22/26
LOCAL 202 EDIFICIO CENTRO
COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD
HORIZONTAL

Santiago de Cali

TABLA DE CONTENIDO

1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL	4
1.1 FICHA TECNICA.....	4
3.CONSIDERACIONES GENERALES	5
4.INFORMACION CATASTRAL	5
5.1. LINDEROS.....	5
6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	6
7.REGLEMENTACION URBANISTICA	6
8. ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA:...	7
9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:	13
9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION	13
11. CUADRO DE AREAS	14
12.SERVICIOS PUBLICOS	14
12.1 Acueducto.....	14
12.2 Alcantarillado.....	14
12.3 Energía	15
12.4 Vías de acceso.....	15
12.5 Teléfono	15
12.6 Comerciability.....	15
12.7 Valorización.	15
13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	15
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	15
13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	15
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	15
13.4 SEGURIDAD	16
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	16
14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO	17
15.METODOLOGIA VALUATORIA	17
15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO.....	17
16.1. ASPECTO ECONOMICO	18
17. INVESTIGACION INDIRECTA	18
18. ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	Error! Bookmark not defined.

21. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	23
22. ANEXOS	24
22.1 CREDITOS AVALUADOR	24

Santiago de Cali, 8 de octubre de 2021

Señores
CENTRO COMERCIAL EL GLOBO 15
CIUDAD

CONSUELO PINZON HERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 60.371.284 de Cúcuta (N de S), debidamente registrada ante la Entidad Autorreguladora ANA con el No. AVAL-60371284, de acuerdo a su solicitud se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del inmueble localizado en la CARRERA 15-15/10/4/18/20/22/26 LOCAL 202 EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL - municipio de Cali - departamento del Valle del Cauca .

Certifico manifestar que no se tiene ningún interés de negociación de compra y venta del inmueble avaluado; por lo tanto, el presente informe fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, serios criterios de ética y el mejor rigor profesional.

Dentro de la ética y profesionalismo que nos identifica, creemos conveniente y es nuestro deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito de este para beneficio propio, de entidades o de terceras personas.

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo es la Corporación Autorreguladora de Avaluadores "A.N.A".

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ
Perito avaluador – AVAL 60371284
Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC

1. INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

1.1 FICHA TECNICA

FICHA TECNICA	
AVALUO No.	069-2021
SOLICITANTE	ADMINISTRACION EDIFICIO CENTRO COMERCIAL EL GLOBO 15
INMUEBLE	OFICINA - LOCAL
DIRECCION	CARRERA 15-15/10/4/18/20/22/26 LOCAL 202 EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	Guayaquil
MUNICIPIO	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULA INMOBILIRIA	370-453286
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100090400050004901020028
DOCUMENTOS ENTREGADOS	<ul style="list-style-type: none">- Certificado de Tradición- COPIA DE ESCRITURA- COPIA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL- COPIA SERVICIOS PUBLICOS
VALOR COMERCIAL	\$86.317.846
OBSERVACIONES DEL INMUEBLE	Avalúo Comercial



CONSUELO PINZÓN HERNANDEZ
Perito avaluador – AVAL 60371284
Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC

2.OBJETIVO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, por el cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario

3.CONSIDERACIONES GENERALES

Este estudio plantea el costo Sensato del inmueble estudiado, que es el valor que sería recibido al vender el inmueble; este precio razonable, también puede catalogarse como la cuantía estimada por la cual un bien debería negociarse en la fecha de la valuación entre un cliente dispuesto a comprar y el comerciante dispuesto a vender en un trato libre, tras una negociación adecuada en la cual las partes actúen con conocimiento, de manera cuerda y sin coacción.

4.INFORMACION CATASTRAL

Destino Económico		Comercial – oficina - local	
Ficha catastral global	ID predio 745761	Numero predial nacional	760010100090400050004901020028
Área	Privada	PREDIO A06180280901 / Año 2021	
35.54	m2	\$86.088.000	

5.UBICACION GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. LINDEROS Tomados del- Escritura pública No. 1047 del 8/03/1994 en la notaria Sexta del circulo notarial de Santiago de Cali. – como cuerpo cierto.

REFERENCIA:

Es un código postal de tipo Urbano y corresponde a la zona ubicada entre Kr 15 al norte y Ak Tequendama al sur, Ac Sur Orient. y Cl 25 al oriente y Cl 5 al occidente. El código postal Guayaquil de Cali es 760042.

6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble está ubicado en un sector de la ciudad con varas vías de acceso, importantes de la ciudad y de tránsito al centro de la ciudad. Sector comercial.-centro comercial bajo flujo de clientela.

7.REGLEMENTACION URBANISTICA

Mediante Acuerdo No. 0373 del 01 de diciembre de 2014 se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Cali, el cual se establece la reglamentación Urbanística así: En su Artículo 20 se crean las UPU como unidades de planeación así: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana:

- | | | |
|--------------------|----------------------|---------------------------|
| 1. UPU Menga. | 2. UPU Industrial. | 3. UPU Río Cauca. |
| 4. UPU Aguablanca. | 5. UPU Villanueva. | 6. UPU Centro. |
| 7. UPU Versalles. | 8. UPU Cerros. | 9. UPU Manzana del Saber. |
| 10. UPU Estadio. | 11. UPU Santa Elena. | 12. UPU Valle del Lili. |
| 13. UPU Meléndez. | 14. UPU Pance. | 15. UPU Expansión. |

UPU - 3 RIO CAUCA

PAPEL EN EL MODELO

Área de importancia estratégica regional para el municipio, con áreas potenciales para la localización de grandes equipamientos y generación de espacio público, así como de actividades logísticas y empresariales vitales para la competitividad del municipio y la región.

LINEAMIENTO DE POLITICA

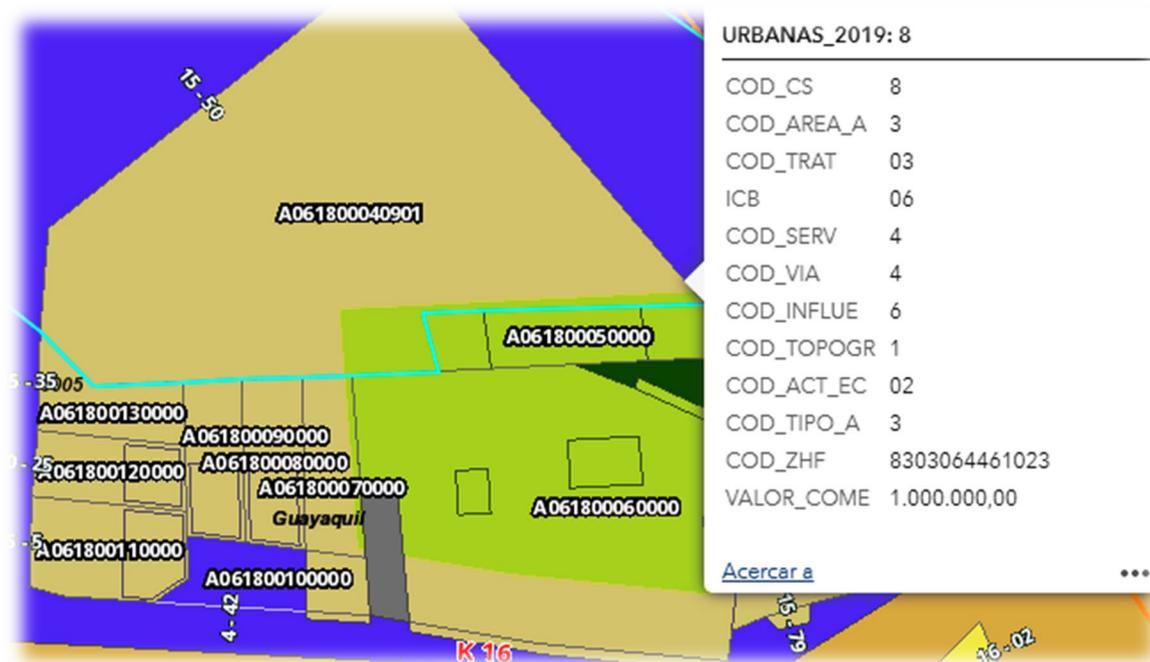
8. ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA:

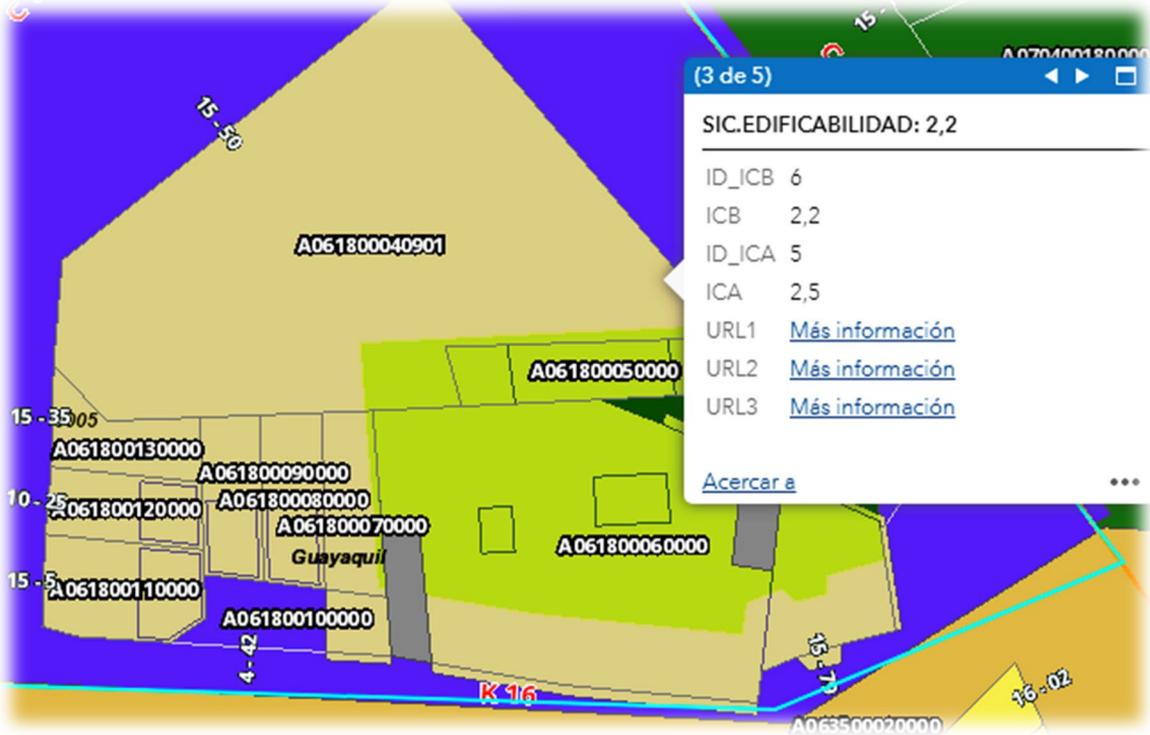
Comuna	Barrio	
9	GUAYAQUIL	

UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA			
Código UPU: 3	RIO CAUCA	Nombre:	SAN BOSCO

AREA DE ACTIVIDAD	
Vocación	Área Actividad
USOS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ	AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA
Tratamiento Urbanístico:	CONSOLIDACION BASICA- C2

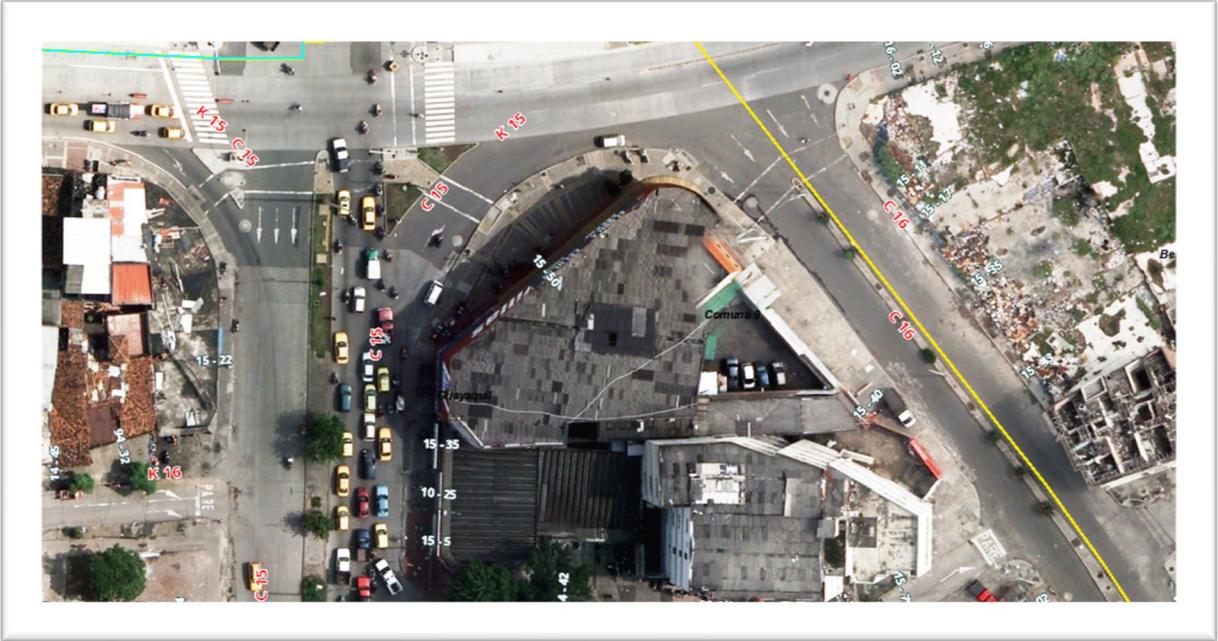
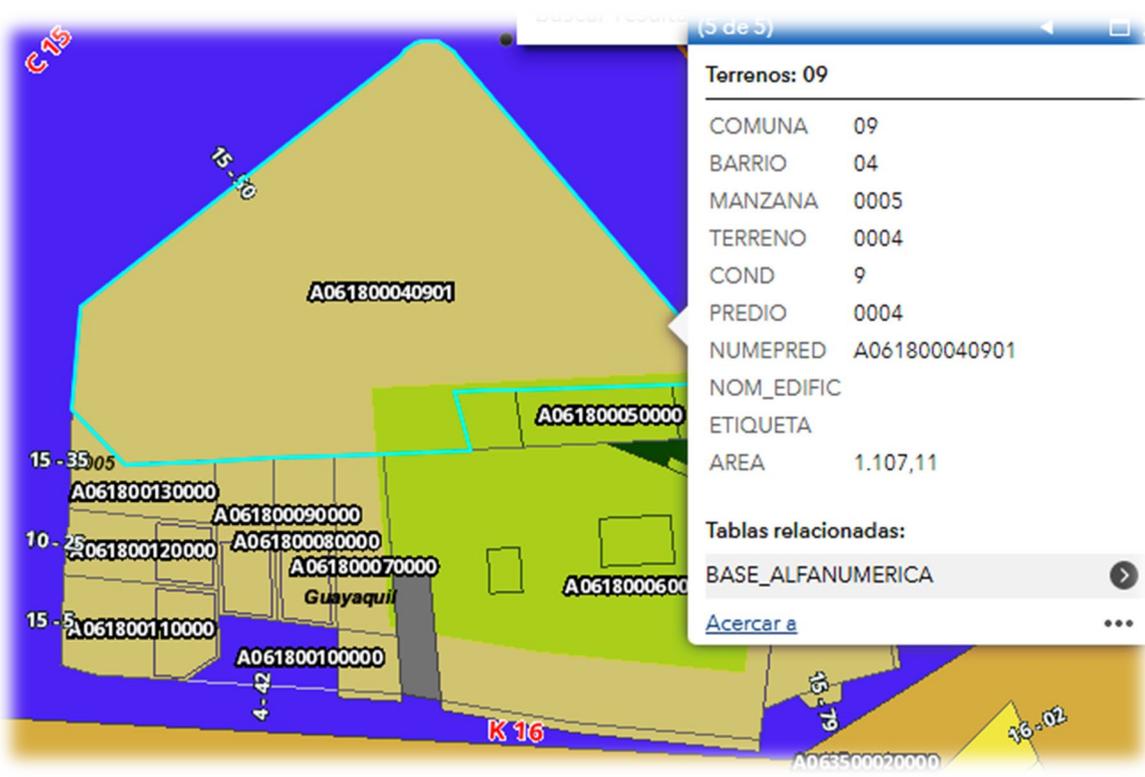
EDIFICABILIDAD	
Índice de Construcción Base	2.0
Índice de Construcción Adicional	2.5





SIC.AREAS_ACTIVIDAD: SAN BOSCO	
NOMBRE	SAN BOSCO
NOMBRE_ACT	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA
AREA_DE_AC	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA
TIPO_ACTIV	CENTRALIDADES
VOCACION	USOS DE SERVICIO AL AUTOMOVIL
ID_ACTIV	2
ID_TIPO	2
ID_VOCAC	7
ID_USO	020207
ID_COMUNA	9
BARRIO	Guayaquil
ID_BARRIO	904
ID_LEYEN_1	2
ID_LEYEN_2	2
URL1	Más información
URL2	Más información
URL3	Más información
URL4	

SIC.TRATAMIENTOS_URBANISTICOS: C2	
CODIGO	C2
TRATAMIENT	CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
URL1	Más información
ID_TRATAM	3
URL2	
Acercar a	



REFERENCIA: <https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

CONSULTA CATASTRAL PORTAL IGAC CALI MAPAS INTERACTIVOS CATASTO

NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD

NORMA URBANA:

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
- 2. Área de actividad residencial predominante.**
- 3. Área de actividad mixta.**
4. Área de actividad industrial

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
- 2. Tratamiento urbanístico de consolidación.**
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Tratamiento Urbanístico de Consolidación

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
- 2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).**
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3 Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

EDIFICABILIDAD:

Artículo 346. Definiciones Asociadas a la Edificabilidad. Son definiciones asociadas a la edificabilidad las siguientes:

1. Índice de construcción. Corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.
2. Índice de construcción base (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa N°45 "Índice de construcción base.
3. Índice de construcción tope (ICT). Corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.
4. Índice de construcción licenciado (ICL). Es el autorizado en la licencia de construcción.
5. Índice de ocupación (IO). Corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.
6. Aportes urbanísticos por edificabilidad. Es la contraprestación por el índice de construcción licenciado que supere el índice de construcción base.

Áreas de actividad y usos

Artículo 506. Unidades de Planificación Urbana -UPU. Estos instrumentos, descritos en el Artículo 20 y el Artículo 21 del presente Acto, definen las características de los programas, proyectos e inversiones que consolidan el modelo de ordenamiento territorial a escala zonal, a la vez que identifican y delimitan los corredores de actividad zonales, y en caso de requerirlo podrán ajustar normas volumétricas para el adecuado desarrollo de los proyectos y programas propuestos. Al momento de formular las Unidades de Planificación Urbana se deberá tener en cuenta la condición patrimonial de los sectores urbanos y monumentos en espacio público con el fin de darle alcance a su reglamentación, programas y proyectos a nivel zonal.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

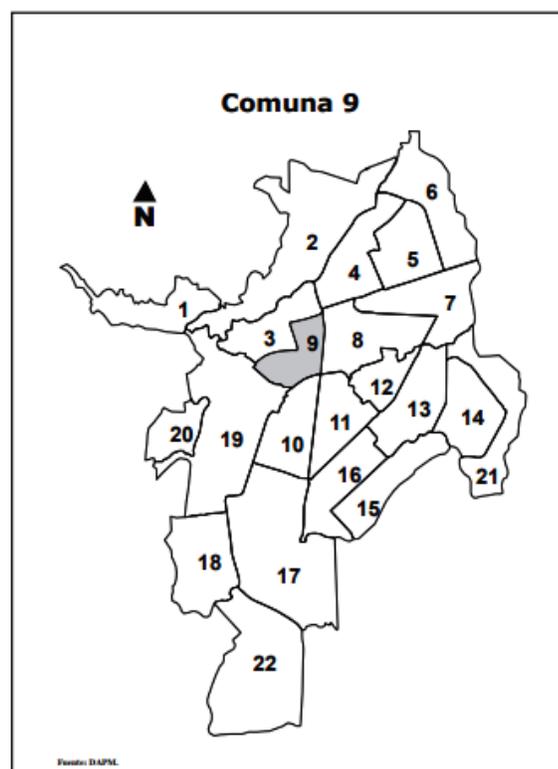
LA COMUNA 9

La comuna 9 se encuentra en el centro de la ciudad. Delimitada por el norte con la comuna 3, por el sur con la comuna 10, por el oriente con la comuna 8, y por el occidente con la comuna 19. La comuna 9 cubre el 2,4% del área total del municipio de Santiago Cali con 501,16 hectáreas, que en términos comparativos, corresponde aproximadamente al área promedio por comuna de la capital. La comuna 9 está compuesta por 10 barrios (Ver Tabla 10-1), es decir el 4% de los barrios de toda la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 383 manzanas, es decir el 2,8% del total de manzanas en toda la ciudad.

Tabla 10-1. Barrios, urbanizaciones y sectores de la comuna 9

Código	Barrio, urbanización o sector	Código	Barrio, urbanización o sector
0901	Alameda	0906	Manuel María Buenaventura
0902	Bretaña	0907	Santa Mónica Belalcázar
0903	Junín	0908	Belalcázar
0904	Guayaquil	0909	Sucre
0905	Aranjuez	0910	Barrio Obrero

Fuente: DAFPM.



9. ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución	Oficina con baño.
Estructura	Portante conformada por columnas, losas y vigas.
Fachadas	En ladrillo común con acabado en pintura.
Cielos	Repellado con acabado en pintura
Muros	En ladrillos de arcilla, en su mayoría repellados y con acabado en pintura.
Pisos	Granito tipo pulido.
Puertas	Madera y aluminio.
Ventanas	Vidrio con perfilaría aluminio.
Baños	En cerámica paredes y piso, batería en cerámica. Acabados de la época.
Estado:	oficina El inmueble se evidencio en regular estado de conservación por tratarse de acabados de la época.

9.1 VIDA DEL INMUEBLE: 27años

9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:70 AÑOS

9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación, no se refleja mantenimiento.

9.1.3 VETUSTEZ

Se le e asigno una vida de 27 años de antigüedad con un estado de conservación de clase 3.0 según fitto y corvini estado se requiere mantenimiento y ocupación.

9.1.3 DISTRIBUCION INTERNA: tiene una distribución interna de 35.54 m2, local con baño

10. INFORMACION JURIDICA

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-453286	MARIA SANDRA LOBOA
Número Predial	Título de propiedad
760010100090400050004901020028	Escritura pública No.466 del 2 de Julio de 1.995; de la Notaria Sexta del Circulo de Cali.

11. CUADRO DE AREAS

FUENTE	ÁREA M2
<i>Escritura Publica</i>	35.54

11.1 AREA DEL LOTE: Se define como el terreno deslindado de las propiedades vecinas por acceso a una o más zonas de uso público o comunal

11.2 AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas o terrazas y áreas sin cubrir o techar, patios.

12.SERVICIOS PUBLICOS

12.1 Acueducto

: El inmueble presenta una red de distribución domiciliaria con contador independiente y con empalme a la red principal de las Empresas Municipales de EMCALI.

12.2 Alcantarillado

El inmueble presenta la red domiciliaria de aguas negras y aguas lluvias la cual tiene empalme con el colector

12.3 Energía.

El inmueble presenta una acometida domiciliaria trifásica a 110/220 voltios, la cual tiene empalme con la red madre y cuenta con un contador independiente.

12.4 Vías de acceso.

La trama vial del sector donde se encuentra ubicado el inmueble está totalmente pavimentada.

12.5 Teléfono

El inmueble cuenta con la disponibilidad del servicio.

12.6 Comerciability

De acuerdo con el estudio de oferta y demanda, compra y venta de inmuebles iguales o similares al avaluado hemos estimado su Comerciability: MEDIA.

12.7 Valorización.

Se entiende por valorización de un inmueble, aquellos que han alcanzado un valor comercial por encima de los índices de inflación, esto significa que al traer el valor presente el costo inicial del inmueble se encuentra por encima del valor comercial, la valorización puede ser: ESTABLE.

12.8 ELEMENTOS

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.

13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Los suelos de la comuna son medianamente consolidados sin reportes históricos sobre procesos geológicos amenazantes, ni de dificultades geotécnicas especiales para cimentaciones normales.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

13.4 SEGURIDAD

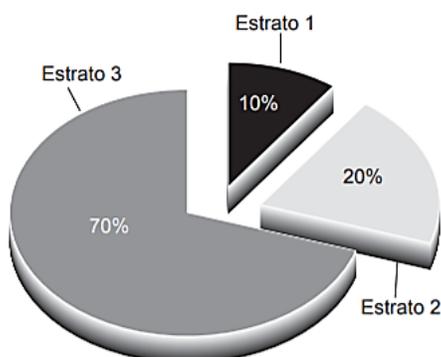
El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación presenta riesgo de problemáticas de seguridad y con evidencia de afectación en el posicionamiento a nivel comercial del centro comercial donde esta ubicado el inmueble

13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación SI presenta problemáticas socioeconómicas.

Como se puede observar en el Gráfico 10-2, el estrato 3 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. Es más, en los estratos 2 y 3 se concentra el 90% de todos los lados de manzanas de la comuna.

Gráfico 10-2. Distribución de los lados de las manzanas de la comuna 9 por estratos



Fuente: DAPM.

El centro comercial no presenta ni medio porcentaje de flujo de clientela para determinar e igualar el valor comercial a una oficina o local con ubicación en un sector con más concurrencia en actividad comercial se evidencio que el centro comercial no guarda la temática del uso en que se establece como es el de suministro de repuestos sector automotor y si se notó oficinas, bodegas varios locales desocupados y venta de perfumes, pero con poca influencia comercial en el sector

14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO

- **El avaluo se dio bajo aclaraciones de valor, teniendo en cuenta que el avalúo que se emitió anteriormente se estableció en una fecha de impacto comercial negativo a nivel mundial y con un alto grado de incertidumbre.**
- **Se estableció el valor comercial teniendo en cuenta que el inmueble es un local, el impacto comercial en la zona.**
- **También hay que tener en cuenta que el centro comercial no cuenta con parqueadero está ubicado el inmueble en un sitio de poco tránsito de personas y al centro comercial le falta temática según el sector para hacer posible de este centro comercial activación comercial**
- No es un objetivo primordial del avalúo realizar un análisis detallado y profundo referente a titulación, ni a ningún otro aspecto de carácter legal.
- Dentro del valor de metro cuadrado del área lote de terreno consignado en el presente informe se tuvo en cuenta entre otros factores norma urbanística, ubicación, destino económico, conservación.
- No se garantiza que el valor asignado en el mercado sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se negocie, teniendo en cuenta factores que se dan al interior de la negociación.

15.METODOLOGIA VALUATORIA

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

- A mayor precio, menor cantidad demandada de un bien.
- A menor precio, mayor cantidad ofertada de un bien

16. INVESTIGACION ECONOMICA

16.1. ASPECTO ECONOMICO

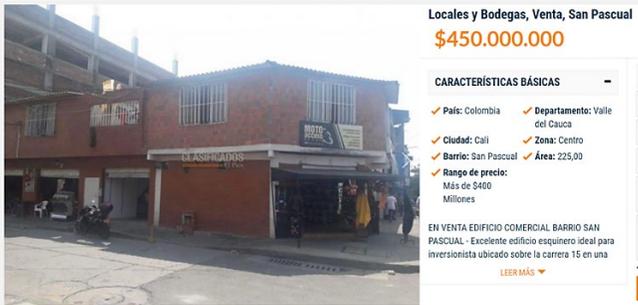
.- El avalúo indicado en este informe, es el valor expresado en dinero equivalente al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. la valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen en los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor.

17. INVESTIGACION INDIRECTA

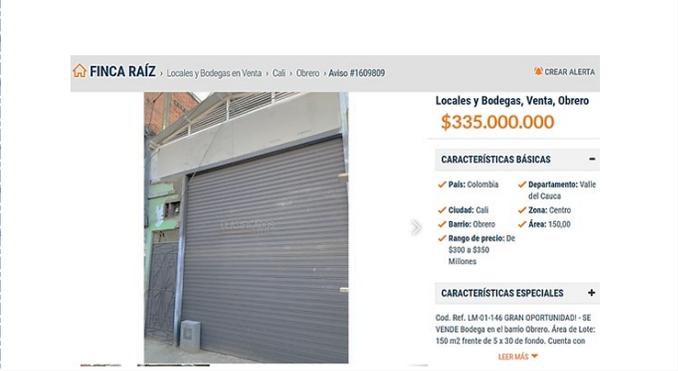
En la investigación de mercado menciono las fuentes de donde tome las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta, con características semejantes al bien valorado en este caso.

Fuente: página de internet FINCA RAIZ.

COMPARABLE 1 (CMP 01)

	CODIGO FINCA RAIZ 1409162
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$450.000.000
	AREA 209 M2
	Century 21 Racines carrera 2 oeste # 2-41 Barrio El Peñon +573747000 - +573117979797 publicidad@c21racines.com www.c21racines.co
FUENTE: https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pascual-vp1409162-CENTURY21Racines	FECHA DE CONSULTA 12/10/2021

COMPARABLE 2 (CMP 02)

	<p>CODIGO 1609809</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$335.000.000</p> <p>AREA 150 M2</p> <p>Grupo Inmobiliario 5G</p> <p>3157974747</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-obrero-vp1609809-Grupoinmobiliario5g</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 3 (CMP 03)

	<p>CODIGO 1521860</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$85.000.000</p> <p>AREA 484 M2</p> <p>Asesores Aliados Bienes Raices</p> <p>Alelop 3163830776 Afbienes@gmail.com</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pedro-vp1521860-AndresEcheverriBienesRaices</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 4 (CMP 04)

 <p>Locales y Bodegas, Venta, San Bosco \$250.000.000</p> <p>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ País: Colombia ✓ Ciudad: Cali ✓ Barrio: San Bosco ✓ Área: 116,00 ✓ Departamento: Valle del Cauca ✓ Zona: Centro ✓ Complemento barrio: San Bosco ✓ Calle super comercial ✓ Rango de precio: De \$200 a \$250 Millones <p>CARACTERÍSTICAS ESPECIALES</p> <p>DE OPORTUNIDAD - Local en calle comercial- San Bosco -super bien ubicado y excelente precio - 116 metros 2 baños mezanine \$250.000.000</p>	<p>CODIGO 1084401</p>
	<p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$250.000.000</p>
	<p>AREA 116 M2</p> <p>Asesores Aliados Bienes Raices</p> <p>Alelop 3163830776 Afbienes@gmail.com</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-bosco-vp1084401-InmobiliariaNormandia</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 5 (CMP 05)

 <p>155.000.000 COP\$</p> <p>Oficina en venta</p> <p>EDIFICIO JOSENAO, CENTRO, QUINTO PISO, CON ASCENSOR, 57 M2, VIGILANCIA 7/24: La Oficina tiene dos oficinas con escritorios...</p> <p>57m2 3 🚪 1 🪑</p> <p>1/12 📷</p> <p>📍 Favorito</p> <p>📞 Llamar ✉ Contactar</p>	<p>CODIGO 166638</p>
	<p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$155.000.000</p>
	<p>AREA 484 M2</p> <p>Somos Brokers Inmobiliarios</p> <p>JOHN ALMANZA - 3125236687</p>
<p>FUENTE: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1663858</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 6 (CMP 06)

<p>Local en venta en Cali \$ 110.000.000</p>  <p>Ver 17 imágenes</p>	<p>CODIGO 654</p>
	<p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$155.000.000</p>
	<p>AREA 40 M2</p> <p>Century 21 Racines - c21</p> <p>Publica desde el 22/03/2021</p> <p>Publicaciones654</p> <p>Dirección Carrera 2 Oeste No. 2 - 41 oficina 201</p>
<p>FUENTE: https://www.properati.com.co/detalle/2ffq0_venta_local_cali_parqueadero_gimnasio_remodelados_centros-comerciales_vigilancia_century-21-racines_1gdoq?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

18.DETERMINACION DE VALORES

El avalúo se hace de las áreas privadas, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector se evidencia el metro cuadrado de construcción TENIENDO EN CUENTA ESTA DEL INMUEBLE Y ACABADOS por \$2.428.752.

DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSAC	FUENTE VERIFICABLE	VALOR INMUEBLE	% COMER	VALOR INMUEBLE	VALOR M2		
						ÁREA m ²	V/m ²	
SAN PASCUAL	Venta	https://www.properati.com.co/detalle/2fopt_venta_oficina-consultorio_cali_hejolima?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	\$ 450.000.001	100%	\$ 450.000.001	209,00	\$ 2.153.110	
obrosan pedro	Venta	https://inncaraiz.epais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-obrero-vp1609809-Grupoinmobiliario5g	\$ 335.000.000	100%	\$ 335.000.000	150,00	\$ 2.233.333	
OBRERO	Venta	https://inncaraiz.epais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pedro-vp1521860-AndresEcheverriBienesRaices	\$ 85.000.000	100%	\$ 85.000.000	38,00	\$ 2.236.842	
SAN BOSCO	Venta	https://inncaraiz.epais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-bosco-vp1084401-InmobiliariaNormandia	\$ 250.000.000	100%	\$ 250.000.000	116,00	\$ 2.155.172	
OBRERO	Venta	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1663858	\$ 155.000.000	92%	\$ 142.600.000	57,00	\$ 2.501.754	
	venta	https://www.properati.com.co/detalle/2ffq0_venta_local_cali_parqueadero_gimnasio_remodelados_centros-comerciales_vigilancia_century-21-racines_1gdoq?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	\$ 110.000.001	93%	\$ 102.300.001	40,00	\$ 2.557.500	
							2.306.285	
							NÚMERO DE DATOS	6
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR	162.151,73
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,03
							RAÍZ N	2,45
							T - STUDENT	1,85
							LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.428.752
							LÍMITE INFERIOR	\$ 2.183.819

7.1 ACLARACIONES Y RECOMENDACIONES

Se debe aclarar la diferenciación existente entre el "Estimativo de valor" y el "Valor de Negociación". Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el experto, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo.

7.2 RESUMEN DE VALORES

Área construida	35,54	M2
Edad Aproximada	26	Edad de la construcción
Valor adoptado por m2	2.428.752	Según Estudio de mercado
Área Parquadero	0,00	M2
Valor Global Parquadero	0	Pesos
Valor Total Parquadero	0	Pesos
Costo total construcción	86.317.846	Pesos

8. VALOR COMERCIAL

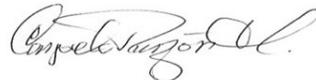
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 86.317.846		
--------------------------------------	----------------------	--	--

OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS

8.1 CONCLUSIÓN DEL VALOR

De los planteamientos, metodologías y operaciones matemáticas realizadas, se encuentra el dictamen de Valor de los derechos del 100% sobre el inmueble valorado y se expresa de manera razonable como Valor Comercial.

La revisión, modificación o impugnación del presente avalúo se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 decreto 1420 de 1998 del IGAC



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

AVALUADOR AVAL 60371284

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor básico comercial del Inmueble en una cifra de: **OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$86.317.846).**

Nota : En la determinación del precio se tuvo en cuenta que la ubicación del inmueble el cual refleja poco impacto en cuanto a circulación de clientela en el centro comercial, el cual ha afectado significativamente la ocupación de los locales de este centro comercial y trayendo consecuencias de deserción en la actividad el POT establece el sitio de comercio automotriz pero la ocupación de los locales de este centro comercial no establece esta actividad ; por situaciones de demanda es importante establecer, replantear y activar la situación comercial de este centro comercial para mejorar la operación comercial.

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador.

20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El Avaluador manifiesta que este 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, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito Avaluador

AVAL-60371284 de La Entidad Reguladora ANA

21. ANEXOS

21.1 CREDITOS AVALUADOR

CONSUELO PINZON HERNANDEZ- CONTADORA PUBLICA UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA CALI

Maestria en valoracion y tasacion - Universidad del valle

EXPERIENCIA CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito avaluadora desde el año 2013, , Tecnico en Avaluos (compuestudio). RURAL Y URBANOS

He realizado estudios con la Lonja de Cali, curso basico de avalúos, con Corpolonjas de Colombia en avaluos urbanos y rurales; en el Sena en el area de curso basico de construccion y en el area de interpretacion de planos arquitectonicos..

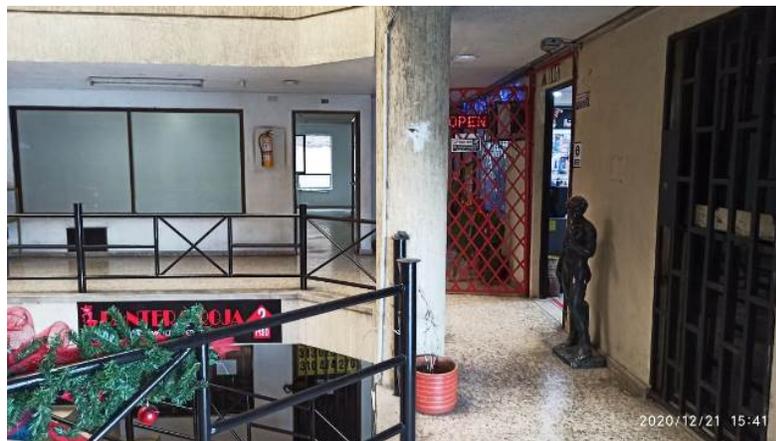
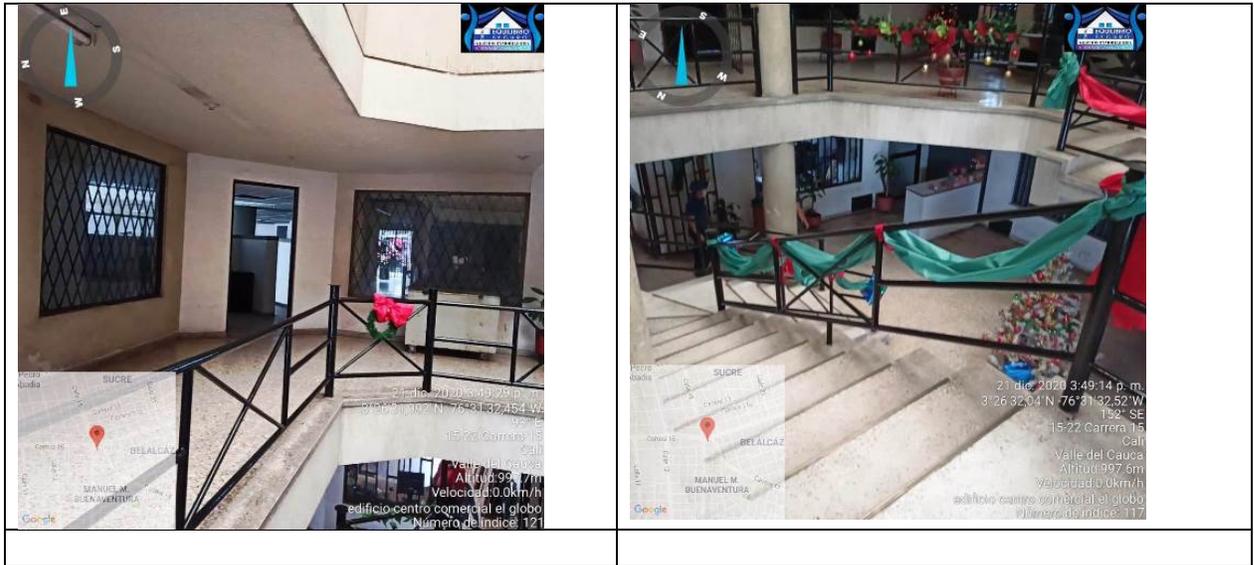
Tecnico Laboral estudios en Academia Scotland Yard de Cali Colombia con las categorias acreditadas con títulos de competencia laboral ante el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR en las categorias AVALUOS ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, OBRAS DE ARTE, JOYAS, PATRIMONIO ARQUITECTONICO, CENTROS COMERCIALES, CLINICAS, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, MAQUINARIA FIJA Y MOVIL, LUCRO CESANTE DAÑO EMERGENTE.

LISTADO DE ALGUNOS AVALUOS PRESENTADOS EN PROCESOS JUDICIALES

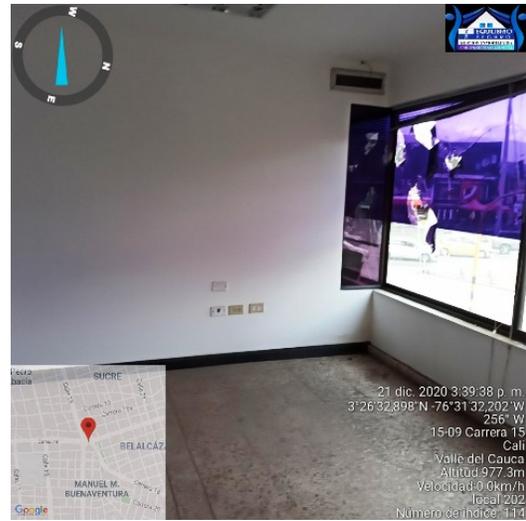
JUZGADO	RAD.	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO
10 CM	2016-14	VENTA DEL BIEN COMUN	JACOB VIEDMAN	JOSE JAIR VIEDMAN Y OTROS
JUZGADO PROMSCUO MUNICIPAL DE DAGUA	2016-190	PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	FRANCISCO BRAULIO MUÑOZ	IRMA ACEVEDO
7 CM	2016-427	HIPOTECARIO	MARIA SOLEDAD HERRERA ARISTIZABAL	LUIS DENIS QUIÑONEZ QUIÑONEZ
CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2012-000299	EJECUTIVO SINGULAR	BLANCA ENELIA CORDOBA	LUCRECIA MALUCHE CONDE
7 CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2015-000311	EJECUTIVO HIPOTECARIO	JHON JAIRO GONZALEZ	MARCO TULIO OLARTE

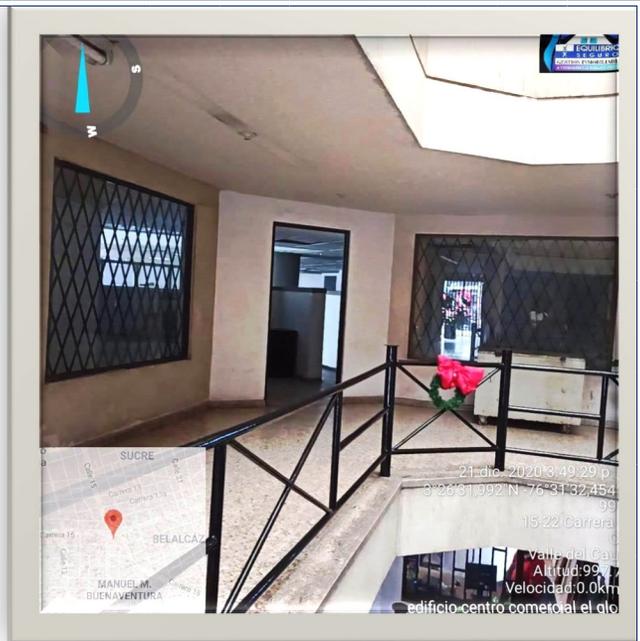
22 REGISTRO FOTOGRAFICO

ZONA SOCIAL



OFICINA – LOCAL 202





AVALUO COMERCIAL

CARRERA 15 · 15/10/4/18/20/22/26
LOCAL 202 EDIFICIO CENTRO
COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD
HORIZONTAL

Santiago de Cali

TABLA DE CONTENIDO

1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL	4
1.1 FICHA TECNICA.....	4
3.CONSIDERACIONES GENERALES	5
4.INFORMACION CATASTRAL	5
5.1. LINDEROS.....	5
6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	6
7.REGLEMENTACION URBANISTICA	6
8. ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA:...	7
9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:	13
9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION	13
11. CUADRO DE AREAS	14
12.SERVICIOS PUBLICOS	14
12.1 Acueducto.....	14
12.2 Alcantarillado.....	14
12.3 Energía	15
12.4 Vías de acceso.....	15
12.5 Teléfono	15
12.6 Comerciability.....	15
12.7 Valorización.	15
13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	15
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	15
13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	15
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	15
13.4 SEGURIDAD	16
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	16
14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO	17
15.METODOLOGIA VALUATORIA	17
15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO.....	17
16.1. ASPECTO ECONOMICO	18
17. INVESTIGACION INDIRECTA	18
18. ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS	Error! Bookmark not defined.

21. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	23
22. ANEXOS	24
22.1 CREDITOS AVALUADOR	24

Santiago de Cali, 8 de octubre de 2021

Señores
CENTRO COMERCIAL EL GLOBO 15
CIUDAD

CONSUELO PINZON HERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 60.371.284 de Cúcuta (N de S), debidamente registrada ante la Entidad Autorreguladora ANA con el No. AVAL-60371284, de acuerdo a su solicitud se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del inmueble localizado en la CARRERA 15-15/10/4/18/20/22/26 LOCAL 202 EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL - municipio de Cali - departamento del Valle del Cauca .

Certifico manifestar que no se tiene ningún interés de negociación de compra y venta del inmueble avaluado; por lo tanto, el presente informe fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, serios criterios de ética y el mejor rigor profesional.

Dentro de la ética y profesionalismo que nos identifica, creemos conveniente y es nuestro deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito de este para beneficio propio, de entidades o de terceras personas.

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo es la Corporación Autorreguladora de Avaluadores "A.N.A".

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ
Perito avaluador – AVAL 60371284
Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC

1. INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

1.1 FICHA TECNICA

FICHA TECNICA	
AVALUO No.	069-2021
SOLICITANTE	ADMINISTRACION EDIFICIO CENTRO COMERCIAL EL GLOBO 15
INMUEBLE	OFICINA - LOCAL
DIRECCION	CARRERA 15-15/10/4/18/20/22/26 LOCAL 202 EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	Guayaquil
MUNICIPIO	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULA INMOBILIRIA	370-453286
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100090400050004901020028
DOCUMENTOS ENTREGADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Certificado de Tradición - COPIA DE ESCRITURA - COPIA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - COPIA SERVICIOS PUBLICOS
VALOR COMERCIAL	\$86.317.846
OBSERVACIONES DEL INMUEBLE	Avalúo Comercial



CONSUELO PINZÓN HERNANDEZ
Perito avaluador – AVAL 60371284
Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC

2.OBJETIVO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, por el cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario

3.CONSIDERACIONES GENERALES

Este estudio plantea el costo Sensato del inmueble estudiado, que es el valor que sería recibido al vender el inmueble; este precio razonable, también puede catalogarse como la cuantía estimada por la cual un bien debería negociarse en la fecha de la valuación entre un cliente dispuesto a comprar y el comerciante dispuesto a vender en un trato libre, tras una negociación adecuada en la cual las partes actúen con conocimiento, de manera cuerda y sin coacción.

4.INFORMACION CATASTRAL

Destino Económico		Comercial – oficina - local	
Ficha catastral global	ID predio 745761	Numero predial nacional	760010100090400050004901020028
Área	Privada	PREDIO A06180280901 / Año 2021	
35.54	m2	\$86.088.000	

5.UBICACION GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. LINDEROS Tomados del- Escritura pública No. 1047 del 8/03/1994 en la notaria Sexta del circulo notarial de Santiago de Cali. – como cuerpo cierto.

REFERENCIA:

Es un código postal de tipo Urbano y corresponde a la zona ubicada entre Kr 15 al norte y Ak Tequendama al sur, Ac Sur Orient. y Cl 25 al oriente y Cl 5 al occidente. El código postal Guayaquil de Cali es 760042.

6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble está ubicado en un sector de la ciudad con varas vías de acceso, importantes de la ciudad y de tránsito al centro de la ciudad. Sector comercial.-centro comercial bajo flujo de clientela.

7.REGLEMENTACION URBANISTICA

Mediante Acuerdo No. 0373 del 01 de diciembre de 2014 se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Cali, el cual se establece la reglamentación Urbanística así: En su Artículo 20 se crean las UPU como unidades de planeación así: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana:

- | | | |
|--------------------|----------------------|---------------------------|
| 1. UPU Menga. | 2. UPU Industrial. | 3. UPU Río Cauca. |
| 4. UPU Aguablanca. | 5. UPU Villanueva. | 6. UPU Centro. |
| 7. UPU Versalles. | 8. UPU Cerros. | 9. UPU Manzana del Saber. |
| 10. UPU Estadio. | 11. UPU Santa Elena. | 12. UPU Valle del Lili. |
| 13. UPU Meléndez. | 14. UPU Pance. | 15. UPU Expansión. |

UPU - 3 RIO CAUCA

PAPEL EN EL MODELO

Área de importancia estratégica regional para el municipio, con áreas potenciales para la localización de grandes equipamientos y generación de espacio público, así como de actividades logísticas y empresariales vitales para la competitividad del municipio y la región.

LINEAMIENTO DE POLITICA

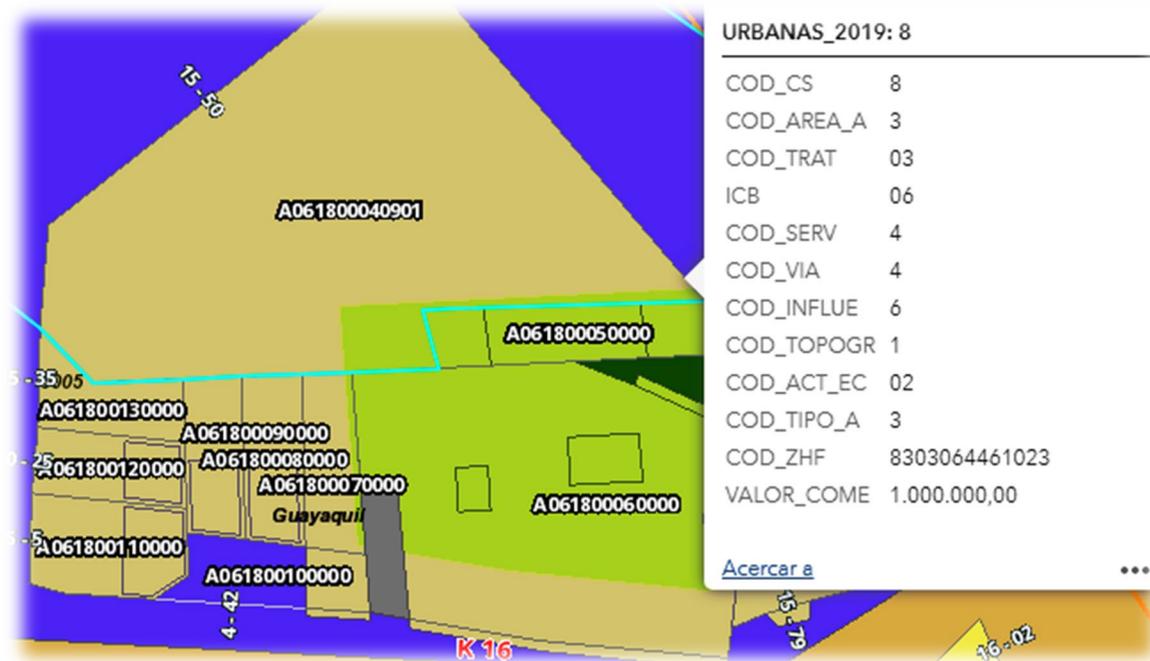
8. ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA:

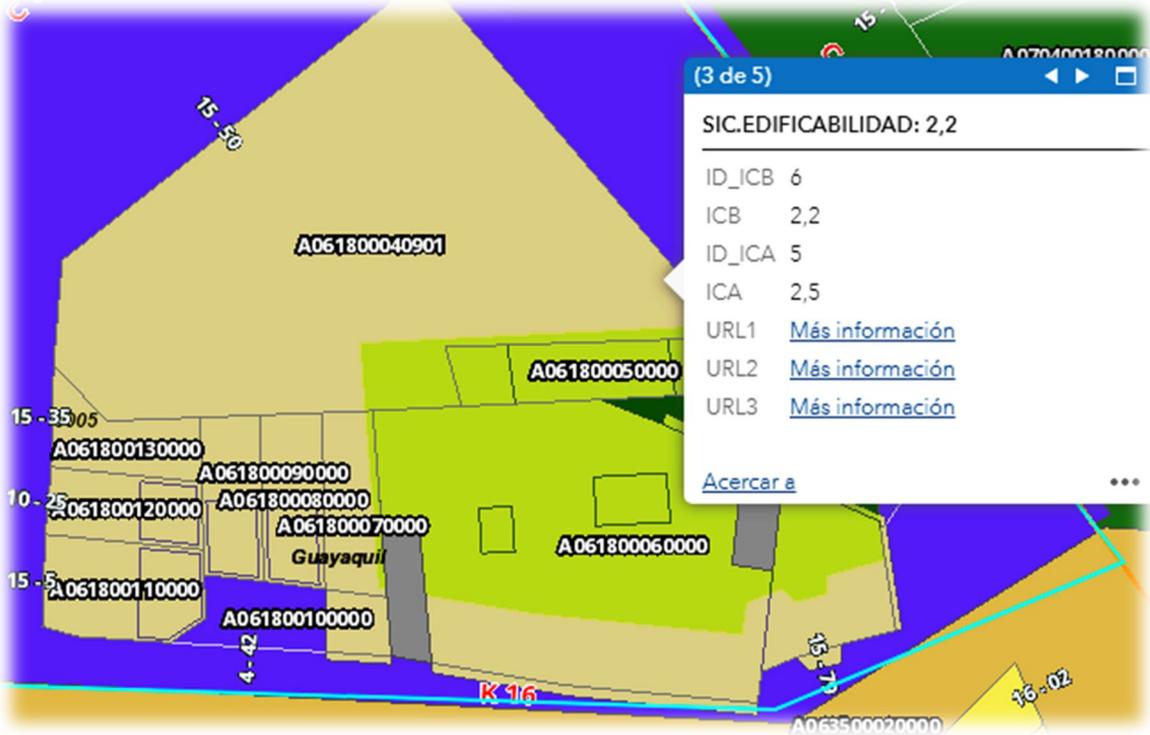
Comuna	Barrio	
9	GUAYAQUIL	

UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA			
Código UPU: 3	RIO CAUCA	Nombre:	SAN BOSCO

AREA DE ACTIVIDAD	
Vocación	Área Actividad
USOS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ	AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA
Tratamiento Urbanístico:	CONSOLIDACION BASICA- C2

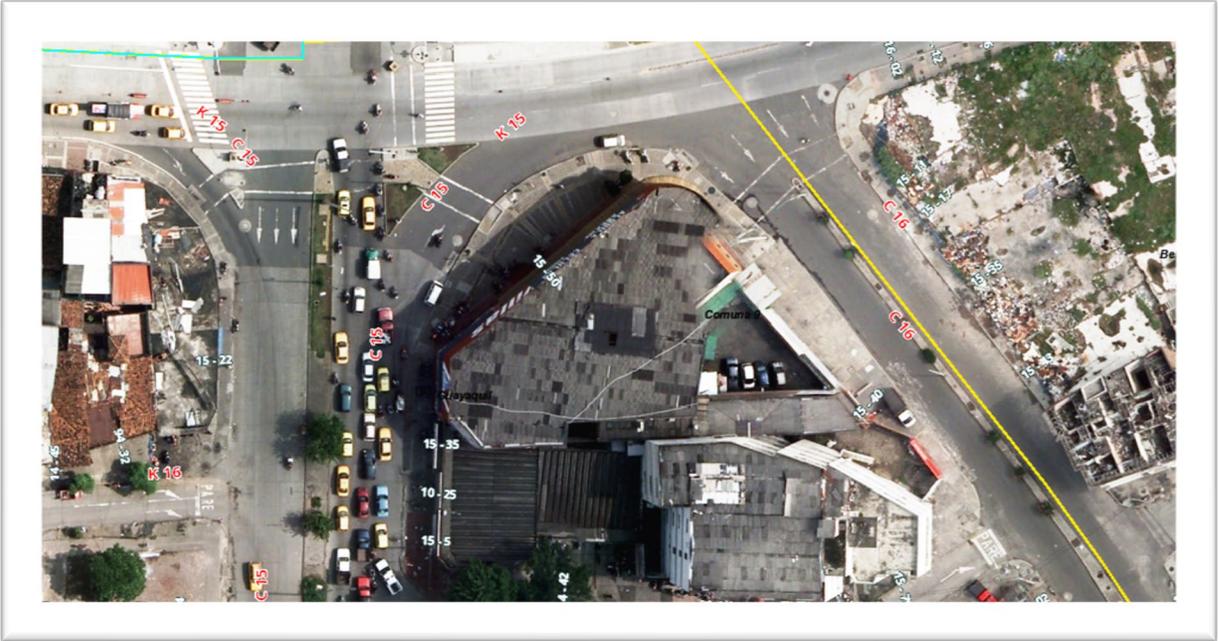
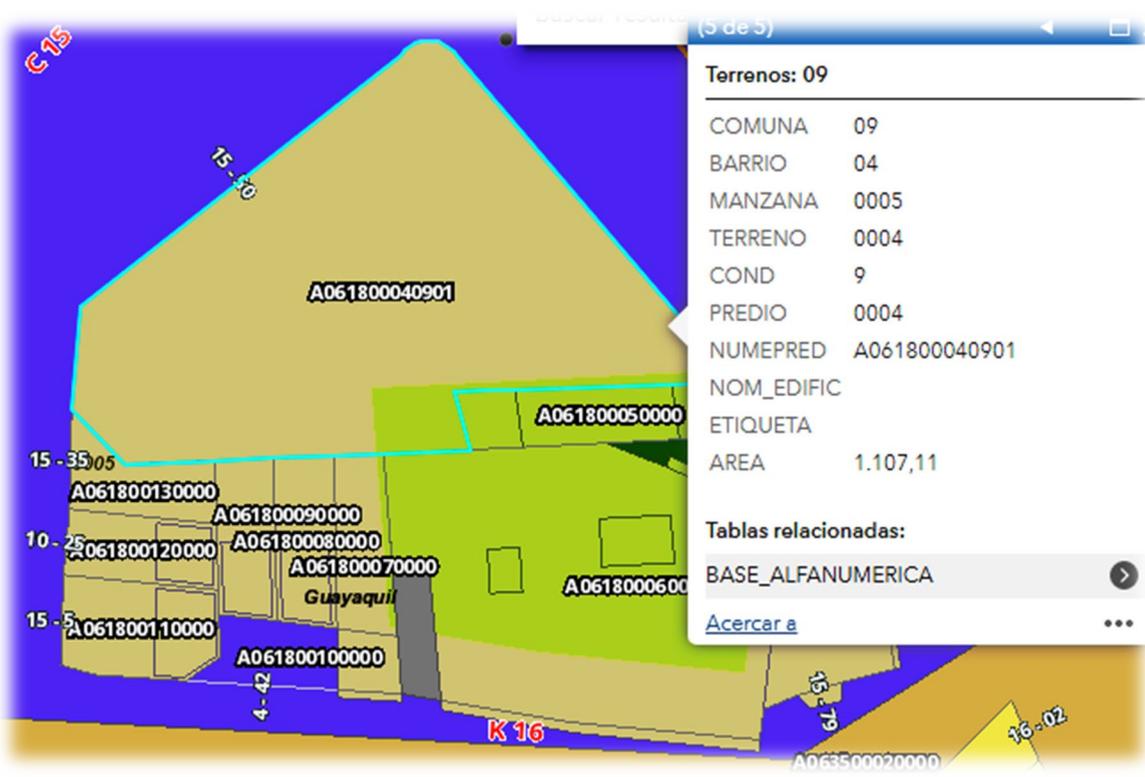
EDIFICABILIDAD	
Índice de Construcción Base	2.0
Índice de Construcción Adicional	2.5





SIC.AREAS_ACTIVIDAD: SAN BOSCO	
NOMBRE	SAN BOSCO
NOMBRE_ACT	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA
AREA_DE_AC	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA
TIPO_ACTIV	CENTRALIDADES
VOCACION	USOS DE SERVICIO AL AUTOMOVIL
ID_ACTIV	2
ID_TIPO	2
ID_VOCAC	7
ID_USO	020207
ID_COMUNA	9
BARRIO	Guayaquil
ID_BARRIO	904
ID_LEYEN_1	2
ID_LEYEN_2	2
URL1	Más información
URL2	Más información
URL3	Más información
URL4	

SIC.TRATAMIENTOS_URBANISTICOS: C2	
CODIGO	C2
TRATAMIENT	CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
URL1	Más información
ID_TRATAM	3
URL2	
Acercar a	



REFERENCIA: <https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

CONSULTA CATASTRAL PORTAL IGAC CALI MAPAS INTERACTIVOS CATASTO

NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD

NORMA URBANA:

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
- 2. Área de actividad residencial predominante.**
- 3. Área de actividad mixta.**
4. Área de actividad industrial

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
- 2. Tratamiento urbanístico de consolidación.**
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Tratamiento Urbanístico de Consolidación

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
- 2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).**
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3 Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

EDIFICABILIDAD:

Artículo 346. Definiciones Asociadas a la Edificabilidad. Son definiciones asociadas a la edificabilidad las siguientes:

1. Índice de construcción. Corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.
2. Índice de construcción base (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa N°45 "Índice de construcción base.
3. Índice de construcción tope (ICT). Corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.
4. Índice de construcción licenciado (ICL). Es el autorizado en la licencia de construcción.
5. Índice de ocupación (IO). Corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.
6. Aportes urbanísticos por edificabilidad. Es la contraprestación por el índice de construcción licenciado que supere el índice de construcción base.

Áreas de actividad y usos

Artículo 506. Unidades de Planificación Urbana -UPU. Estos instrumentos, descritos en el Artículo 20 y el Artículo 21 del presente Acto, definen las características de los programas, proyectos e inversiones que consolidan el modelo de ordenamiento territorial a escala zonal, a la vez que identifican y delimitan los corredores de actividad zonales, y en caso de requerirlo podrán ajustar normas volumétricas para el adecuado desarrollo de los proyectos y programas propuestos. Al momento de formular las Unidades de Planificación Urbana se deberá tener en cuenta la condición patrimonial de los sectores urbanos y monumentos en espacio público con el fin de darle alcance a su reglamentación, programas y proyectos a nivel zonal.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

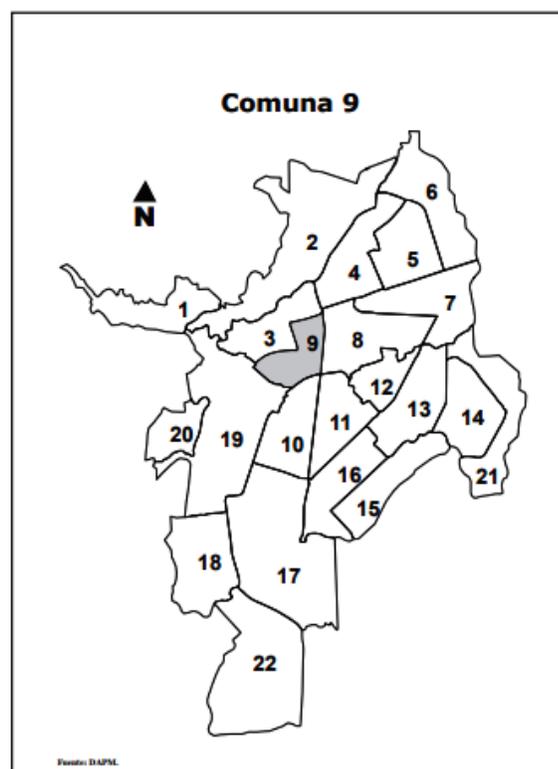
LA COMUNA 9

La comuna 9 se encuentra en el centro de la ciudad. Delimitada por el norte con la comuna 3, por el sur con la comuna 10, por el oriente con la comuna 8, y por el occidente con la comuna 19. La comuna 9 cubre el 2,4% del área total del municipio de Santiago Cali con 501,16 hectáreas, que en términos comparativos, corresponde aproximadamente al área promedio por comuna de la capital. La comuna 9 está compuesta por 10 barrios (Ver Tabla 10-1), es decir el 4% de los barrios de toda la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 383 manzanas, es decir el 2,8% del total de manzanas en toda la ciudad.

Tabla 10-1. Barrios, urbanizaciones y sectores de la comuna 9

Código	Barrio, urbanización o sector	Código	Barrio, urbanización o sector
0901	Alameda	0906	Manuel María Buenaventura
0902	Bretaña	0907	Santa Mónica Belalcázar
0903	Junín	0908	Belalcázar
0904	Guayaquil	0909	Sucre
0905	Aranjuez	0910	Barrio Obrero

Fuente: DAFPM.



9. ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución	Oficina con baño.
Estructura	Portante conformada por columnas, losas y vigas.
Fachadas	En ladrillo común con acabado en pintura.
Cielos	Repellado con acabado en pintura
Muros	En ladrillos de arcilla, en su mayoría repellados y con acabado en pintura.
Pisos	Granito tipo pulido.
Puertas	Madera y aluminio.
Ventanas	Vidrio con perfilaría aluminio.
Baños	En cerámica paredes y piso, batería en cerámica. Acabados de la época.
Estado:	oficina El inmueble se evidencio en regular estado de conservación por tratarse de acabados de la época.

9.1 VIDA DEL INMUEBLE: 27años

9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:70 AÑOS

9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación, no se refleja mantenimiento.

9.1.3 VETUSTEZ

Se le e asigno una vida de 27 años de antigüedad con un estado de conservación de clase 3.0 según fitto y corvini estado se requiere mantenimiento y ocupación.

9.1.3 DISTRIBUCION INTERNA: tiene una distribución interna de 35.54 m2, local con baño

10. INFORMACION JURIDICA

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-453286	MARIA SANDRA LOBOA
Número Predial	Título de propiedad
760010100090400050004901020028	Escritura pública No.466 del 2 de Julio de 1.995; de la Notaria Sexta del Circulo de Cali.

11. CUADRO DE AREAS

FUENTE	ÁREA M2
<i>Escritura Publica</i>	35.54

11.1 AREA DEL LOTE: Se define como el terreno deslindado de las propiedades vecinas por acceso a una o más zonas de uso público o comunal

11.2 AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas o terrazas y áreas sin cubrir o techar, patios.

12.SERVICIOS PUBLICOS

12.1 Acueducto

: El inmueble presenta una red de distribución domiciliaria con contador independiente y con empalme a la red principal de las Empresas Municipales de EMCALI.

12.2 Alcantarillado

El inmueble presenta la red domiciliaria de aguas negras y aguas lluvias la cual tiene empalme con el colector

12.3 Energía.

El inmueble presenta una acometida domiciliaria trifásica a 110/220 voltios, la cual tiene empalme con la red madre y cuenta con un contador independiente.

12.4 Vías de acceso.

La trama vial del sector donde se encuentra ubicado el inmueble está totalmente pavimentada.

12.5 Teléfono

El inmueble cuenta con la disponibilidad del servicio.

12.6 Comerciability

De acuerdo con el estudio de oferta y demanda, compra y venta de inmuebles iguales o similares al avaluado hemos estimado su Comerciability: MEDIA.

12.7 Valorización.

Se entiende por valorización de un inmueble, aquellos que han alcanzado un valor comercial por encima de los índices de inflación, esto significa que al traer el valor presente el costo inicial del inmueble se encuentra por encima del valor comercial, la valorización puede ser: ESTABLE.

12.8 ELEMENTOS

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.

13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Los suelos de la comuna son medianamente consolidados sin reportes históricos sobre procesos geológicos amenazantes, ni de dificultades geotécnicas especiales para cimentaciones normales.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

13.4 SEGURIDAD

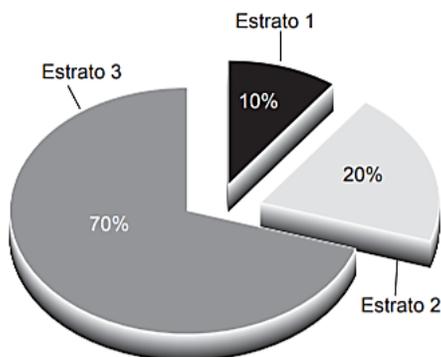
El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación presenta riesgo de problemáticas de seguridad y con evidencia de afectación en el posicionamiento a nivel comercial del centro comercial donde esta ubicado el inmueble

13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación SI presenta problemáticas socioeconómicas.

Como se puede observar en el Gráfico 10-2, el estrato 3 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. Es más, en los estratos 2 y 3 se concentra el 90% de todos los lados de manzanas de la comuna.

Gráfico 10-2. Distribución de los lados de las manzanas de la comuna 9 por estratos



Fuente: DAPM.

El centro comercial no presenta ni medio porcentaje de flujo de clientela para determinar e igualar el valor comercial a una oficina o local con ubicación en un sector con más concurrencia en actividad comercial se evidencio que el centro comercial no guarda la temática del uso en que se establece como es el de suministro de repuestos sector automotor y si se notó oficinas, bodegas varios locales desocupados y venta de perfumes, pero con poca influencia comercial en el sector

14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO

- **El avaluo se dio bajo aclaraciones de valor, teniendo en cuenta que el avalúo que se emitió anteriormente se estableció en una fecha de impacto comercial negativo a nivel mundial y con un alto grado de incertidumbre.**
- **Se estableció el valor comercial teniendo en cuenta que el inmueble es un local, el impacto comercial en la zona.**
- **También hay que tener en cuenta que el centro comercial no cuenta con parqueadero está ubicado el inmueble en un sitio de poco tránsito de personas y al centro comercial le falta temática según el sector para hacer posible de este centro comercial activación comercial**
- No es un objetivo primordial del avalúo realizar un análisis detallado y profundo referente a titulación, ni a ningún otro aspecto de carácter legal.
- Dentro del valor de metro cuadrado del área lote de terreno consignado en el presente informe se tuvo en cuenta entre otros factores norma urbanística, ubicación, destino económico, conservación.
- No se garantiza que el valor asignado en el mercado sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se negocie, teniendo en cuenta factores que se dan al interior de la negociación.

15.METODOLOGIA VALUATORIA

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

- A mayor precio, menor cantidad demandada de un bien.
- A menor precio, mayor cantidad ofertada de un bien

16. INVESTIGACION ECONOMICA

16.1. ASPECTO ECONOMICO

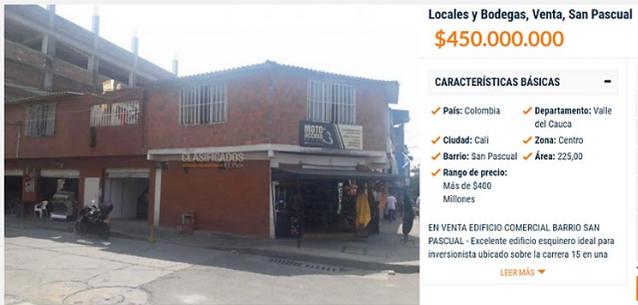
.- El avalúo indicado en este informe, es el valor expresado en dinero equivalente al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. la valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen en los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor.

17. INVESTIGACION INDIRECTA

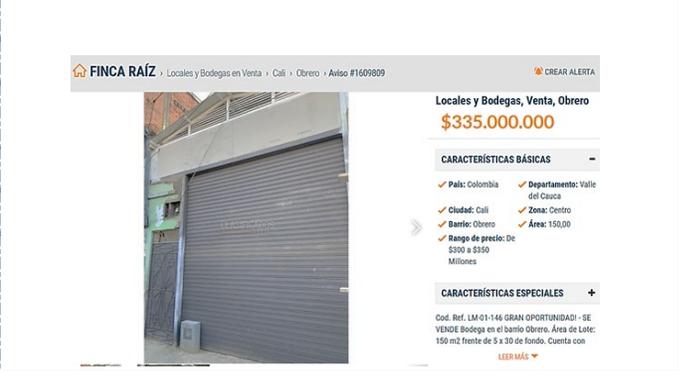
En la investigación de mercado menciono las fuentes de donde tome las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta, con características semejantes al bien valorado en este caso.

Fuente: página de internet FINCA RAIZ.

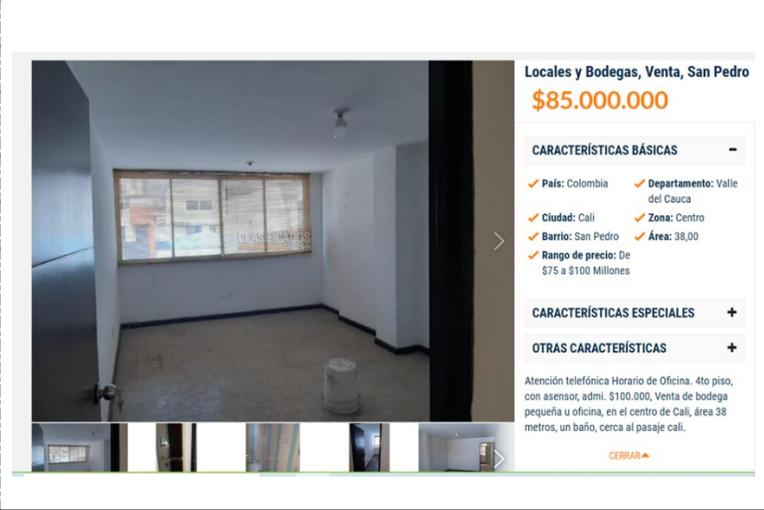
COMPARABLE 1 (CMP 01)

	CODIGO FINCA RAIZ 1409162
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$450.000.000
	AREA 209 M2
	Century 21 Racines carrera 2 oeste # 2-41 Barrio El Peñon +573747000 - +573117979797 publicidad@c21racines.com www.c21racines.co
FUENTE: https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pascual-vp1409162-CENTURY21Racines	FECHA DE CONSULTA 12/10/2021

COMPARABLE 2 (CMP 02)

	<p>CODIGO 1609809</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$335.000.000</p> <p>AREA 150 M2</p> <p>Grupo Inmobiliario 5G</p> <p>3157974747</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-obrero-vp1609809-Grupoinmobiliario5g</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 3 (CMP 03)

	<p>CODIGO 1521860</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$85.000.000</p> <p>AREA 484 M2</p> <p>Asesores Aliados Bienes Raices</p> <p>Alelop 3163830776 Afbienes@gmail.com</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pedro-vp1521860-AndresEcheverriBienesRaices</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 4 (CMP 04)

 <p>Locales y Bodegas, Venta, San Bosco \$250.000.000</p> <p>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ País: Colombia ✓ Ciudad: Cali ✓ Barrio: San Bosco ✓ Área: 116,00 ✓ Departamento: Valle del Cauca ✓ Zona: Centro ✓ Complemento barrio: San Bosco ✓ Calle super comercial ✓ Rango de precio: De \$200 a \$250 Millones <p>CARACTERÍSTICAS ESPECIALES</p> <p>DE OPORTUNIDAD - Local en calle comercial- San Bosco -super bien ubicado y excelente precio - 116 metros 2 baños mezanine \$250.000.000</p>	<p>CODIGO 1084401</p>
	<p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$250.000.000</p>
	<p>AREA 116 M2</p> <p>Asesores Aliados Bienes Raices</p> <p>Alelop 3163830776 Afbienes@gmail.com</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-bosco-vp1084401-InmobiliariaNormandia</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 5 (CMP 05)

 <p>155.000.000 COP\$</p> <p>Oficina en venta</p> <p>EDIFICIO JOSENAO, CENTRO, QUINTO PISO, CON ASCENSOR, 57 M2, VIGILANCIA 7/24: La Oficina tiene dos oficinas con escritorios...</p> <p>57m2 3 🚪 1 🪑</p> <p>1/12 📷</p> <p>📍 Favorito 📞 Llamar ✉ Contactar</p>	<p>CODIGO 166638</p>
	<p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$155.000.000</p>
	<p>AREA 484 M2</p> <p>Somos Brokers Inmobiliarios</p> <p>JOHN ALMANZA - 3125236687</p>
<p>FUENTE: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1663858</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 6 (CMP 06)

<p>Local en venta en Cali \$ 110.000.000</p>  <p>Ver 17 imágenes</p>	<p>CODIGO 654</p>
	<p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$155.000.000</p>
	<p>AREA 40 M2</p> <p>Century 21 Racines - c21</p> <p>Publica desde el 22/03/2021</p> <p>Publicaciones654</p> <p>Dirección Carrera 2 Oeste No. 2 - 41 oficina 201</p>
<p>FUENTE: https://www.properati.com.co/detalle/2ffq0_venta_local_cali_parqueadero_gimnasio_remodelados_centros-comerciales_vigilancia_century-21-racines_1gdoq?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

18.DETERMINACION DE VALORES

El avalúo se hace de las áreas privadas, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector se evidencia el metro cuadrado de construcción TENIENDO EN CUENTA ESTA DEL INMUEBLE Y ACABADOS por \$2.428.752.

DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSAC	FUENTE VERIFICABLE	VALOR INMUEBLE	% COMER	VALOR INMUEBLE	VALOR M2		
						ÁREA m ²	V/m ²	
SAN PASCUAL	Venta	https://www.properati.com.co/detalle/2fopt_venta_oficina-consultorio_cali_hejolima?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	\$ 450.000.001	100%	\$ 450.000.001	209,00	\$ 2.153.110	
obrosan pedro	Venta	https://inncaraiz.epais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-obrero-vp1609809-Grupoinmobiliario5g	\$ 335.000.000	100%	\$ 335.000.000	150,00	\$ 2.233.333	
OBRERO	Venta	https://inncaraiz.epais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pedro-vp1521860-AndresEcheverriBienesRaices	\$ 85.000.000	100%	\$ 85.000.000	38,00	\$ 2.236.842	
SAN BOSCO	Venta	https://inncaraiz.epais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-bosco-vp1084401-InmobiliariaNormandia	\$ 250.000.000	100%	\$ 250.000.000	116,00	\$ 2.155.172	
OBRERO	Venta	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1663858	\$ 155.000.000	92%	\$ 142.600.000	57,00	\$ 2.501.754	
	venta	https://www.properati.com.co/detalle/2ffq0_venta_local_cali_parqueadero_gimnasio_remodelados_centros-comerciales_vigilancia_century-21-racines_1gdoq?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	\$ 110.000.001	93%	\$ 102.300.001	40,00	\$ 2.557.500	
							2.306.285	
NÚMERO DE DATOS								6
DESVIACIÓN ESTÁNDAR								162.151,73
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								7,03
RAÍZ N								2,45
T - STUDENT								1,85
LÍMITE SUPERIOR							\$	2.428.752
LÍMITE INFERIOR							\$	2.183.819

7.1 ACLARACIONES Y RECOMENDACIONES

Se debe aclarar la diferenciación existente entre el "Estimativo de valor" y el "Valor de Negociación". Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el experto, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el " Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo.

7.2 RESUMEN DE VALORES

Área construida	35,54	M2
Edad Aproximada	26	Edad de la construcción
Valor adoptado por m2	2.428.752	Según Estudio de mercado
Área Parquadero	0,00	M2
Valor Global Parquadero	0	Pesos
Valor Total Parquadero	0	Pesos
Costo total construcción	86.317.846	Pesos

8. VALOR COMERCIAL

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 86.317.846		
--------------------------------------	----------------------	--	--

OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS

8.1 CONCLUSIÓN DEL VALOR

De los planteamientos, metodologías y operaciones matemáticas realizadas, se encuentra el dictamen de Valor de los derechos del 100% sobre el inmueble valorado y se expresa de manera razonable como Valor Comercial.

La revisión, modificación o impugnación del presente avalúo se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 decreto 1420 de 1998 del IGAC



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

AVALUADOR AVAL 60371284

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor básico comercial del Inmueble en una cifra de: **OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$86.317.846).**

Nota : En la determinación del precio se tuvo en cuenta que la ubicación del inmueble el cual refleja poco impacto en cuanto a circulación de clientela en el centro comercial, el cual ha afectado significativamente la ocupación de los locales de este centro comercial y trayendo consecuencias de deserción en la actividad el POT establece el sitio de comercio automotriz pero la ocupación de los locales de este centro comercial no establece esta actividad ; por situaciones de demanda es importante establecer, replantear y activar la situación comercial de este centro comercial para mejorar la operación comercial.

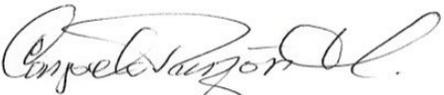
19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador.

20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El Avaluador manifiesta que este 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, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito Avaluador

AVAL-60371284 de La Entidad Reguladora ANA

21. ANEXOS

21.1 CREDITOS AVALUADOR

CONSUELO PINZON HERNANDEZ- CONTADORA PUBLICA UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA CALI

Maestria en valoracion y tasacion - Universidad del valle

EXPERIENCIA CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito avaluadora desde el año 2013, , Tecnico en Avaluos (compuestudio). RURAL Y URBANOS

He realizado estudios con la Lonja de Cali, curso basico de avalúos, con Corpolonjas de Colombia en avaluos urbanos y rurales; en el Sena en el area de curso basico de construccion y en el area de interpretacion de planos arquitectonicos..

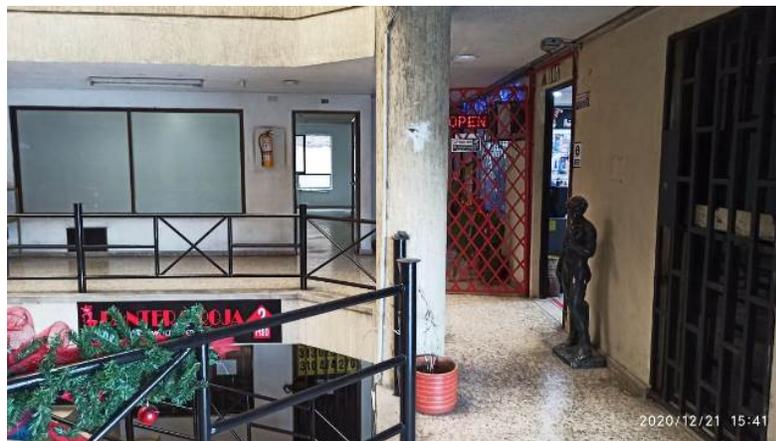
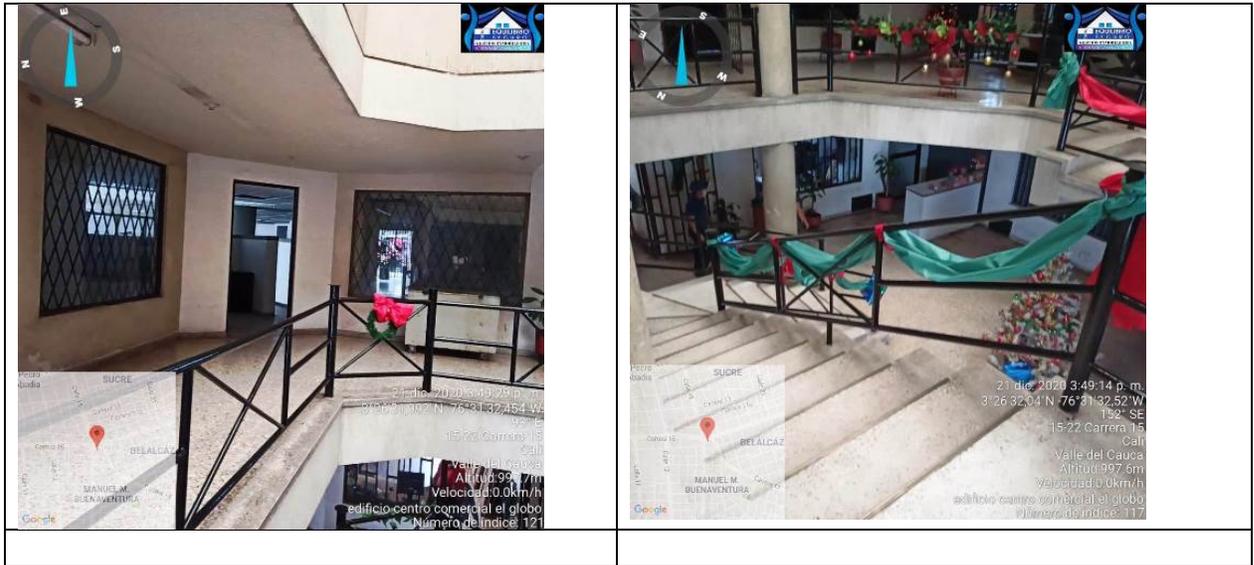
Tecnico Laboral estudios en Academia Scotland Yard de Cali Colombia con las categorias acreditadas con títulos de competencia laboral ante el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR en las categorias AVALUOS ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, OBRAS DE ARTE, JOYAS, PATRIMONIO ARQUITECTONICO, CENTROS COMERCIALES, CLINICAS, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, MAQUINARIA FIJA Y MOVIL, LUCRO CESANTE DAÑO EMERGENTE.

LISTADO DE ALGUNOS AVALUOS PRESENTADOS EN PROCESOS JUDICIALES

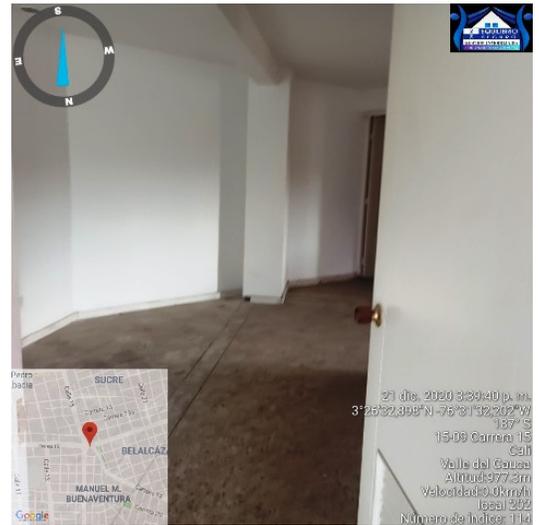
JUZGADO	RAD.	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO
10 CM	2016-14	VENTA DEL BIEN COMUN	JACOB VIEDMAN	JOSE JAIR VIEDMAN Y OTROS
JUZGADO PROMSCUO MUNICIPAL DE DAGUA	2016-190	PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	FRANCISCO BRAULIO MUÑOZ	IRMA ACEVEDO
7 CM	2016-427	HIPOTECARIO	MARIA SOLEDAD HERRERA ARISTIZABAL	LUIS DENIS QUIÑONEZ QUIÑONEZ
CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2012-000299	EJECUTIVO SINGULAR	BLANCA ENELIA CORDOBA	LUCRECIA MALUCHE CONDE
7 CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2015-000311	EJECUTIVO HIPOTECARIO	JHON JAIRO GONZALEZ	MARCO TULIO OLARTE

22 REGISTRO FOTOGRAFICO

ZONA SOCIAL



OFICINA – LOCAL 202



James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

Doctora
CECILIA EUGENIA BOLAÑOS ORDOÑEZ
Juez 3 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

ASUNTO PRESENTAR NUEVOS AVALÚOS COMERCIALES CON
EXPLICACION DE LA PERITO

PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15
DEMANDADA| MARIA SANDRA LOBOA
RADICACIÓN 023-2019-00511

JAMES VILLA RINCÓN, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.536.706 expedida en Armenia (Q.), y T.P. No. 244.139 del C.S.J., actuando como apoderado judicial de la persona jurídica denominada EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio del presente escrito, atendiendo lo mandado en el Auto de Sustanciación No. 1455 del seis (06) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) introduzco al proceso los nuevos avalúos comerciales de los inmuebles, embargados y secuestrados dentro del presente proceso.

Teniendo en cuenta que:

1. Respecto de los avalúos realizados por la perita avaluador, señora CONSUELO PINZON HERNANDEZ, obrantes a folios, el Despacho ordeno a la perita aclarar y complementar ese dictamen pericial, por las razones expuestas en el Auto mencionado.
2. Mediante oficio del 08 de septiembre de 2021, tal y como lo ordeno el Despacho en su proveído se le requirió a la perita pronunciarse sobre la experticia cuestionada.
3. El oficio fue recibido por la perita en su correo electrónico el jueves 14 de octubre, dando 5 días hábiles para aclarar y complementar el dictamen pericial realizado.

Por lo tanto, estando dentro del plazo de los 5 días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación, a la señora CONSUELO PINZON HERNANDEZ, de lo requerido por el Despacho procedo a dar cumplimiento al resuelve del proveído presentado nuevos avalúos realizados por la perita, lo cual explica en comunicación adjunta.

ANEXOS:

1. Nuevo avalúo del local 202 ubicado en la carrera 15 No. 15 -10, Centro Comercial Globo 15, realizado por la Perita Avaluador.
2. Nuevo avalúo del local 203 ubicado en la carrera 15 No. 15 -10, Centro Comercial Globo 15, realizado por la Perita Avaluador.
3. Certificado del registro de la señora CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ en el Registro Abierto de Avaluadores.
4. Explicación, suscrita por la señora CONSUELO PINZON HERNANDEZ, por la realización de nuevos avalúos, con aclaración y complementación de los mismos.

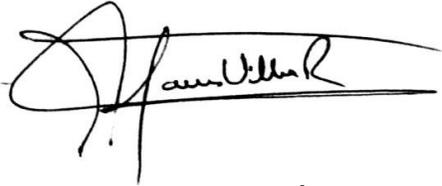
Agradeciendo su atención,

De su señoría,

Carrera 5 No. 10 – 63, Oficina 213, Edificio Colseguros, Tel.: 4050804, Cel.:3128506548
Cali, Colombia

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'James Villa Rincón', with a long horizontal stroke extending to the right.

JAMES VILLA RINCÓN
C.C. No. 7.536.706 de Armenia (Q.)
T.P. No. 244139 del C.S.J.
Correo electrónico: justoderecho@outlook.com

James Villa Rincón
Abogado
Universidad Cooperativa de Colombia

Doctora
CECILIA EUGENIA BOLAÑOS ORDOÑEZ
Juez 3 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

ASUNTO	PRESENTAR AVALÚO
PROCESO	EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE	EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15
DEMANDADA	MARIA SANDRA LOBOA
RADICACIÓN	023-2019-00511

JAMES VILLA RINCÓN, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.536.706 expedida en Armenia (Q.), y T.P. No. 244.139 del C.S.J., actuando como apoderado judicial de la persona jurídica denominada EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL, por medio del presente escrito introduzco, nuevamente, al proceso avalúo aclarado respecto del inmueble con matrícula No. 370-453286 (202).

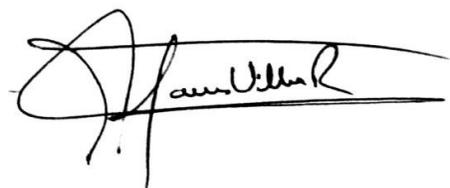
Y digo nuevamente, sin animo controversial, porque adjunto al mensaje de datos mediante el cual presente, el veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021), avalúo aclarado respecto del inmueble con matrícula No. 370 -453287 (local 203), adjunto presente el avalúo aclarado respecto del inmueble con matrícula No. 370-453286 (202), avalúo que se me requiere mediante Auto Interlocutorio No. 145 proveído por su Despacho el veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2022), como prueba de esto, que afirmo, presento nuevamente el avalúo solicitado reenviando el mensaje de datos del pasado veinte (20) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

ANEXO:

Avalúo del local 202 ubicado en la carrera 15 No. 15 -10, Centro Comercial Globo 15, realizado por Perito Avaluador, auxiliar de la Justicia.

Agradeciendo su atención,

De su señoría, Atentamente,



JAMES VILLA RINCÓN
C.C. No. 7.536.706 de Armenia (Q.)
T.P. No. 244139 del C.S.J.
Correo electrónico: justoderecho@outlook.com

Señores

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

CIUDAD

Asunto AVALUOS INMUEBLES CENTRO COMERCIAL EL GLOBO 202 Y 203.

En respuesta de oficio CYN/003/1911/2021 según proceso ejecutivo: Singular demandante centro comercial el globo 15 PH

Demandados MARÍA SANDRA LOBOA

Radicación: 76001400302320190051100

Me permito comunicar variables involucradas en el precio anterior:

El valor del avaluo ha cambiado por varios factores

1. El centro comercial no presenta porcentaje significativo de flujo de clientela para determinar e igualar el valor comercial a una oficina o local con ubicación en un sector con más concurrencia en actividad comercial y se evidencio que el centro comercial no guarda la temática del uso en que se establece como es el de suministro de repuestos sector automotor y si se notó oficinas, bodegas varios locales desocupados y venta de perfumes, en el centro comercial con poca influencia comercial en el sector.
2. El avaluo se dio bajo aclaraciones de valor, teniendo en cuenta que el avaluó que se emitió anteriormente se estableció en una fecha de impacto comercial negativo a nivel mundial y con un alto grado de incertidumbre.
3. El valor del avaluo del inmueble se determinó con mercado de oficina por su ocupación y teniendo en cuenta el impacto comercial en el momento demostrado en el avaluo con comparables anexando las ofertas tomadas para determinación del precio en su momento

El porque cambio de valor

4. Se estableció el valor comercial teniendo en cuenta que el inmueble es un local, el impacto comercial en la zona nivel de inseguridad con riesgo alto.
5. También hay que tener en cuenta que el centro comercial no cuenta con parqueadero haciendo todo esto baja visita de público en el sitio.
6. Se tubo en cuenta las demás consideraciones de valorización de los inmuebles por el impacto económico del Covid 19.

Atentamente,



CONSUELO PINZÓN HERNANDEZ
Perito avaluador – AVAL 60371284
Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC



PIN de Validación: bc900b3a



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



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) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60371284, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-60371284.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ 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.		21 Jun 2019	Régimen Académico
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.		21 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		03 Abr 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		03 Abr 2020	Régimen Académico



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 03 Abr 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>



PIN de Validación: bc900b3a



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 85A NO. 16-22 INGENIO III
Teléfono: 3177673890
Correo Electrónico: equilibrioseguro@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudio.
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

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) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60371284.

El(la) señor(a) CONSUELO PINZON HERNÁNDEZ 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

bc900b3a

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



AVALUO COMERCIAL

CARRERA 15 · 15/10/4/18/20/22/26
LOCAL 203 EDIFICIO CENTRO
COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD
HORIZONTAL

Santiago de Cali

TABLA DE CONTENIDO

1.INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL.....	4
1.1 FICHA TECNICA.....	4
3.CONSIDERACIONES GENERALES	5
4.INFORMACION CATASTRAL.....	5
5.1. LINDEROS.	5
6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....	6
7.REGLEMENTACION URBANISTICA.....	6
8. ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA:	7
9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:	13
9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION	13
11. CUADRO DE AREAS.....	14
11.1 AREA DEL LOTE:	14
11.2 AREA CONSTRUIDA.....	14
12.SERVICIOS PUBLICOS.....	14
12.1 Acueducto	14
12.2 Alcantarillado	14
12.3 Energía	15
12.4 Vías de acceso	15
12.5 Teléfono	15
12.6 Comerciability	15
12.7 Valorización	15
13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	15
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	15
13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	15
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	15
13.4 SEGURIDAD	16
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	Error! Bookmark not defined.
14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO	16
15.METODOLOGIA VALUATORIA	17
15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO	17
16.INVESTIGACION ECONOMICA	18

16.1. ASPECTO ECONOMICO	18
17. INVESTIGACION INDIRECTA	18
18.DETERMINACION DE VALORES	21
19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	23
20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.....	23
21. ANEXOS	24
21.1 CREDITOS AVALUADOR	24
22 REGISTRO FOTOGRAFICO.....	25

Santiago de Cali, 10 de octubre de 2021

Señores
CENTRO COMERCIAL EL GLOBO 15
CIUDAD

CONSUELO PINZON HERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 60.371.284 de Cúcuta (N de S), debidamente registrada ante la Entidad Autorreguladora ANA con el No. AVAL-60371284, de acuerdo a su solicitud se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del inmueble localizado en la CARRERA 15-15/10/4/18/20/22/26 LOCAL 203 EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL - municipio de Cali - departamento del Valle del Cauca .

Certifico manifestar que no se tiene ningún interés de negociación de compra y venta del inmueble avaluado; por lo tanto, el presente informe fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, serios criterios de ética y el mejor rigor profesional.

Dentro de la ética y profesionalismo que nos identifica, creemos conveniente y es nuestro deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito de este para beneficio propio, de entidades o de terceras personas.

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo es la Corporación Autorreguladora de Avaluadores "A.N.A".

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ
Perito avaluador – AVAL 60371284
Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC

1. INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

1.1 FICHA TECNICA

FICHA TECNICA	
AVALUO No.	001-2021
SOLICITANTE	ADMINISTRACION EDIFICIO CENTRO COMERCIAL EL GLOBO 15
INMUEBLE	OFICINA - LOCAL
DIRECCION	CARRERA 15-15/10/4/18/20/22/26 LOCAL 203 EDIFICIO CENTRO COMERCIAL GLOBO 15 PROPIEDAD HORIZONTAL
SECTOR	GUAYAQUIL
MUNICIPIO	Cali
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULA INMOBILIRIA	370-453287
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100090400050004901020029
DOCUMENTOS ENTREGADOS	<ul style="list-style-type: none">- Certificado de Tradición- COPIA DE ESCRITURA- COPIA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL- COPIA SERVICIOS PUBLICOS
VALOR COMERCIAL	\$90.106.699
OBSERVACIONES DEL INMUEBLE	Avalúo Comercial



CONSUELO PINZÓN HERNANDEZ
Perito avaluador – AVAL 60371284
Auxiliar de la Justicia Res.639 de 2020 IGAC

2.OBJETIVO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, , por el cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario

3.CONSIDERACIONES GENERALES

Este estudio plantea el costo Sensato del inmueble estudiado, que es el valor que sería recibido al vender el inmueble; este precio razonable, también puede catalogarse como la cuantía estimada por la cual un bien debería negociarse en la fecha de la valuación entre un cliente dispuesto a comprar y el comerciante dispuesto a vender en un trato libre, tras una negociación adecuada en la cual las partes actúen con conocimiento, de manera cuerda y sin coacción.

4.INFORMACION CATASTRAL

Destino Económico		Comercial – oficina - local	
Ficha catastral global	ID predio 745762	Numero predial nacional	760010100090400050004901020029
Área	Privada	AÑO 2021	
37.10	m2	\$88.479.000	

5.UBICACION GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. LINDEROS Tomados del- Escritura pública No. 1047 del 8/03/1994 en la notaria Sexta del circulo notarial de Santiago de Cali. – como cuerpo cierto.

REFERENCIA:

Es un código postal de tipo Urbano y corresponde a la zona ubicada entre Kr 15 al norte y Ak Tequendama al sur, Ac Sur Orient. y Cl 25 al oriente y Cl 5 al occidente. El código postal Guayaquil de Cali es 760042.

6.DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

El inmueble está ubicado en un excelente sector de la ciudad con varas vías de acceso, importantes de la ciudad y de transito al centro de la ciudad. Es sector comercial.

7.REGLAMANTACION URBANISTICA

Mediante Acuerdo No. 0373 del 01 de diciembre de 2014 se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Cali, el cual se establece la reglamentación Urbanística así: En su Artículo 20 se crean las UPU como unidades de planeación así: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana:

- | | | |
|--------------------|----------------------|---------------------------|
| 1. UPU Menga. | 2. UPU Industrial. | 3. UPU Río Cauca. |
| 4. UPU Aguablanca. | 5. UPU Villanueva. | 6. UPU Centro. |
| 7. UPU Versalles. | 8. UPU Cerros. | 9. UPU Manzana del Saber. |
| 10. UPU Estadio. | 11. UPU Santa Elena. | 12. UPU Valle del Lili. |
| 13. UPU Meléndez. | 14. UPU Pance. | 15. UPU Expansión. |

UPU - 3 RIO CAUCA

PAPEL EN EL MODELO

Área de importancia estratégica regional para el municipio, con áreas potenciales para la localización de grandes equipamientos y generación de espacio público, así como de actividades logísticas y empresariales vitales para la competitividad del municipio y la región.

LINEAMIENTO DE POLITICA

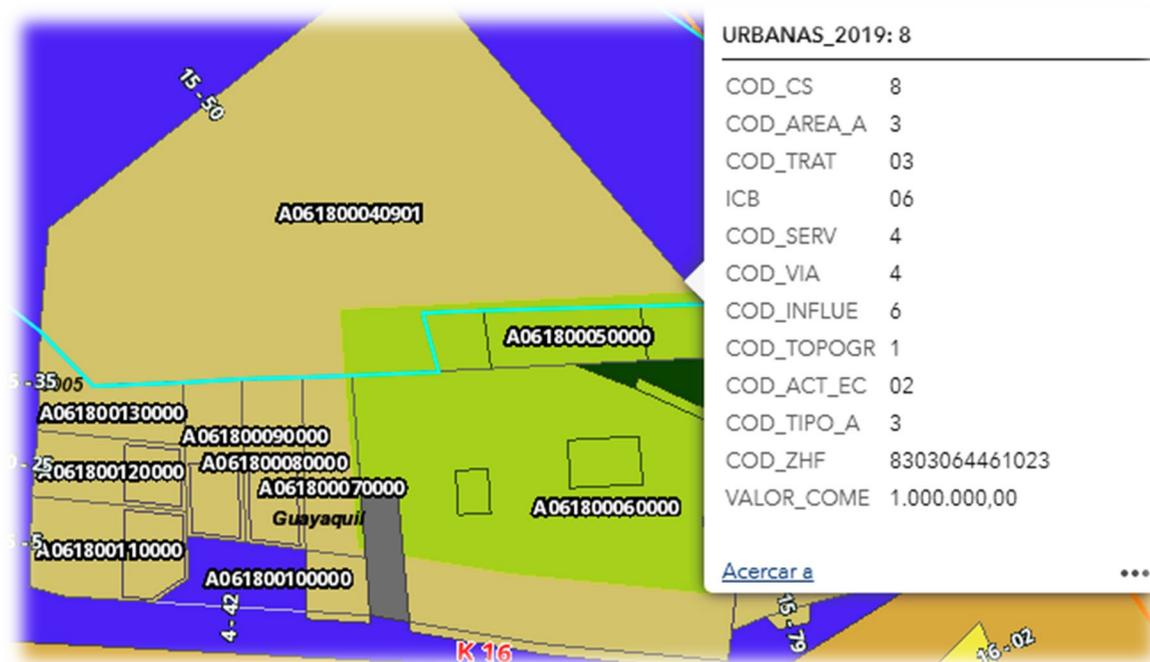
8. ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA:

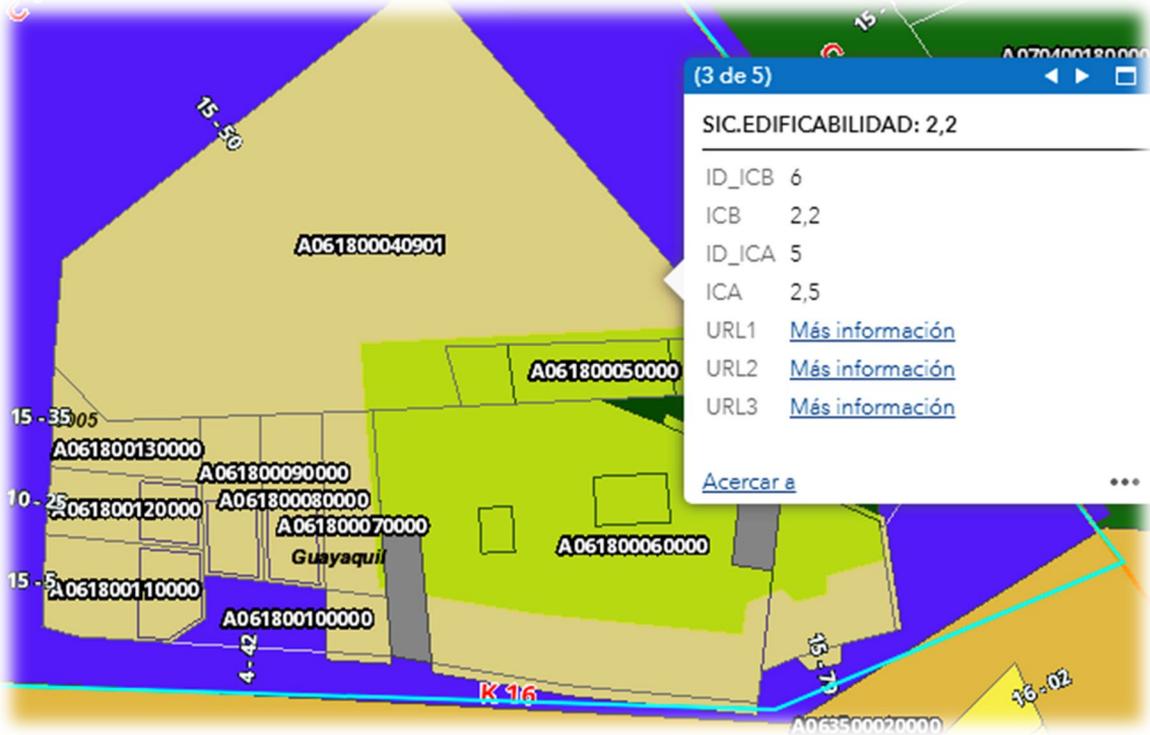
Comuna	Barrio	
9	GUAYAQUIL	

UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA			
Código UPU: 3	RIO CAUCA	Nombre:	SAN BOSCO

AREA DE ACTIVIDAD	
Vocación	Área Actividad
USOS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ	AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA
Tratamiento Urbanístico:	CONSOLIDACION BASICA- C2

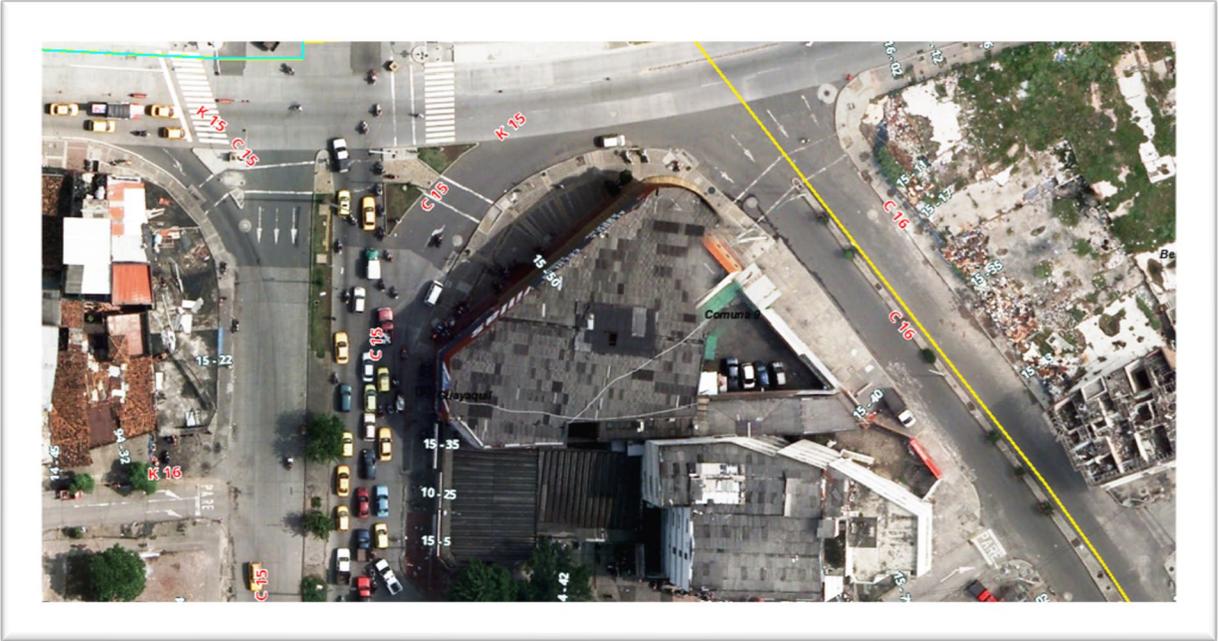
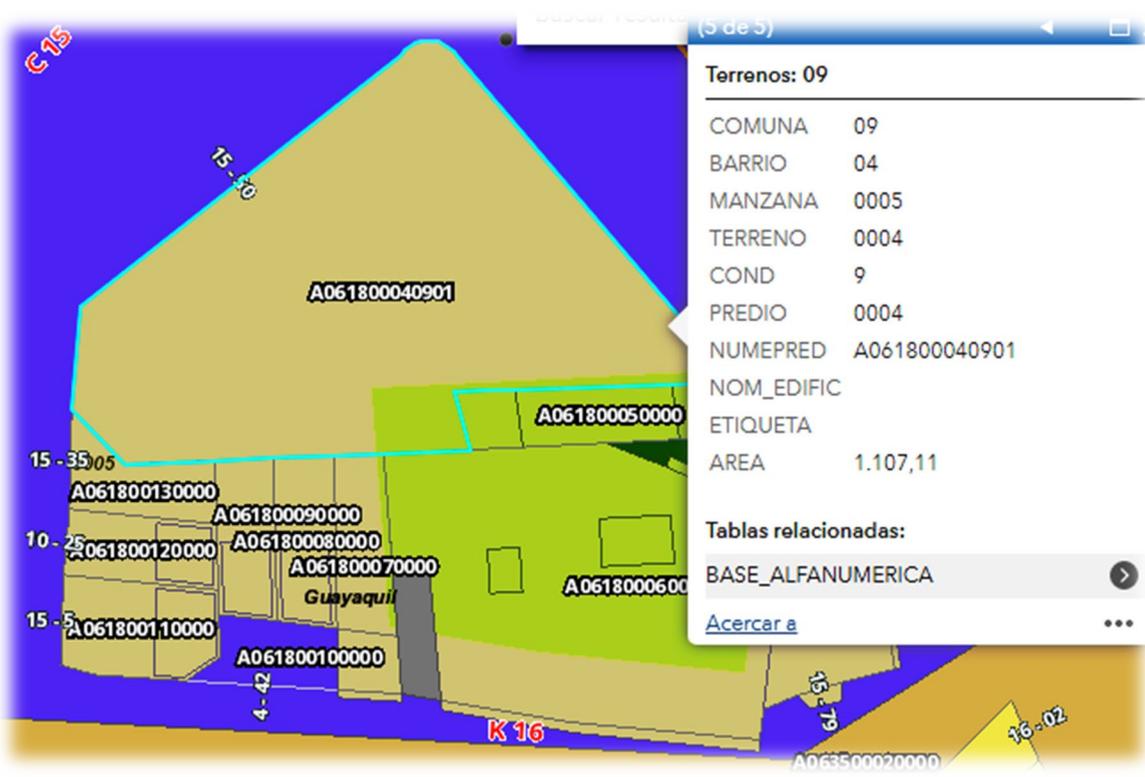
EDIFICABILIDAD	
Índice de Construcción Base	2.0
Índice de Construcción Adicional	2.5





SIC.AREAS_ACTIVIDAD: SAN BOSCO	
NOMBRE	SAN BOSCO
NOMBRE_ACT	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA
AREA_DE_AC	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA
TIPO_ACTIV	CENTRALIDADES
VOCACION	USOS DE SERVICIO AL AUTOMOVIL
ID_ACTIV	2
ID_TIPO	2
ID_VOCAC	7
ID_USO	020207
ID_COMUNA	9
BARRIO	Guayaquil
ID_BARRIO	904
ID_LEYEN_1	2
ID_LEYEN_2	2
URL1	Más información
URL2	Más información
URL3	Más información
URL4	

SIC.TRATAMIENTOS_URBANISTICOS: C2	
CODIGO	C2
TRATAMIENT	CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)
URL1	Más información
ID_TRATAM	3
URL2	
Acercar a	



REFERENCIA: <https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

CONSULTA CATASTRAL PORTAL IGAC CALI MAPAS INTERACTIVOS CATASTO

NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE EL ÁREA DE ACTIVIDAD

NORMA URBANA:

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
- 2. Área de actividad residencial predominante.**
- 3. Área de actividad mixta.**
4. Área de actividad industrial

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
- 2. Tratamiento urbanístico de consolidación.**
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Tratamiento Urbanístico de Consolidación

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
- 2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).**
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3 Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

EDIFICABILIDAD:

Artículo 346. Definiciones Asociadas a la Edificabilidad. Son definiciones asociadas a la edificabilidad las siguientes:

1. Índice de construcción. Corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.
2. Índice de construcción base (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa N°45 "Índice de construcción base.
3. Índice de construcción tope (ICT). Corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.
4. Índice de construcción licenciado (ICL). Es el autorizado en la licencia de construcción.
5. Índice de ocupación (IO). Corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.
6. Aportes urbanísticos por edificabilidad. Es la contraprestación por el índice de construcción licenciado que supere el índice de construcción base.

Áreas de actividad y usos

Artículo 506. Unidades de Planificación Urbana -UPU. Estos instrumentos, descritos en el Artículo 20 y el Artículo 21 del presente Acto, definen las características de los programas, proyectos e inversiones que consolidan el modelo de ordenamiento territorial a escala zonal, a la vez que identifican y delimitan los corredores de actividad zonales, y en caso de requerirlo podrán ajustar normas volumétricas para el adecuado desarrollo de los proyectos y programas propuestos. Al momento de formular las Unidades de Planificación Urbana se deberá tener en cuenta la condición patrimonial de los sectores urbanos y monumentos en espacio público con el fin de darle alcance a su reglamentación, programas y proyectos a nivel zonal.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

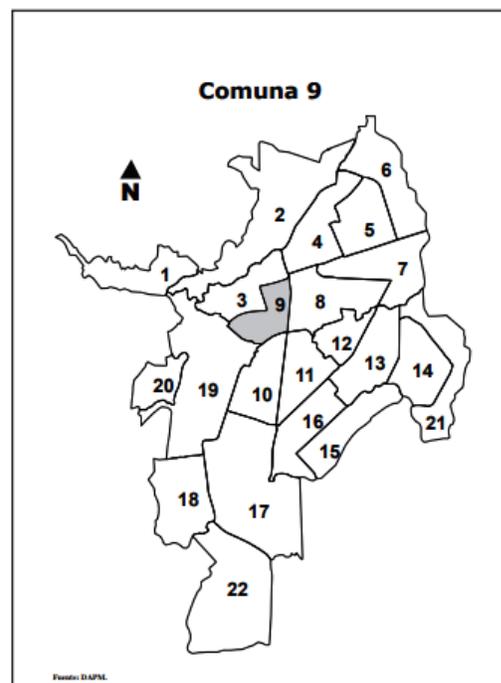
LA COMUNA 9

La comuna 9 se encuentra en el centro de la ciudad. Delimitada por el norte con la comuna 3, por el sur con la comuna 10, por el oriente con la comuna 8, y por el occidente con la comuna 19. La comuna 9 cubre el 2,4% del área total del municipio de Santiago Cali con 501,16 hectáreas, que en términos comparativos, corresponde aproximadamente al área promedio por comuna de la capital. La comuna 9 está compuesta por 10 barrios (Ver Tabla 10-1), es decir el 4% de los barrios de toda la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 383 manzanas, es decir el 2,8% del total de manzanas en toda la ciudad.

Tabla 10-1. Barrios, urbanizaciones y sectores de la comuna 9

Código	Barrio, urbanización o sector	Código	Barrio, urbanización o sector
0901	Alameda	0906	Manuel María Buenaventura
0902	Bretaña	0907	Santa Mónica Belalcázar
0903	Junín	0908	Belalcázar
0904	Guayaquil	0909	Sucre
0905	Aranjuez	0910	Barrio Obrero

Fuente: DAFM.



9. ESPECIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN

Forma:	Regular
Topografía:	Plano
Distribución	Oficina con baño.
Estructura	Portante conformada por columnas, losas y vigas.
Fachadas	En ladrillo común con acabado en pintura.
Cielos	Repellado con acabado en pintura
Muros	En ladrillos de arcilla, en su mayoría repellados y con acabado en pintura.
Pisos	Granito pulido .
Puertas	Madera y aluminio.
Ventanas	Vidrio con perfilaría aluminio.
Baños	En cerámica paredes y piso, batería en cerámica. Acabados de la época.
Estado:	oficina El inmueble se evidencio en regular estado de conservación por tratarse de acabados de la época .

9.1 VIDA DEL INMUEBLE: 27años

9.1.1 VIDA TECNICA DEL INMUEBLE:70 AÑOS

9.1.2 ESTADO DE CONSERVACION

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación, no se refleja mantenimiento.

9.1.3 VETUSTEZ

Se le e asigno una vida de 27 años de antigüedad con un estado de conservación de clase 3.0 según fitto y corvini estado se requiere mantenimiento y ocupación.

9.1.3 DISTRIBUCION INTERNA: tiene una distribución interna de 35.54 m2, oficina destino entidad bancaria, la cual refleja estado de abandono y falta de mantenimiento

10. INFORMACION JURIDICA

Matrícula Inmobiliaria	Propietarios
370-453287	MARIA SANDRA LOBOA
Número Predial	Título de propiedad
760010100090400050004901020029	Escritura pública No.466 del 07 de Febrero de 1995; de la Notaria Sexta del Circulo de Cali.

11. CUADRO DE AREAS

FUENTE	ÁREA M2
<i>Escritura Publica</i>	<i>37.10</i>

11.1 AREA DEL LOTE: Se define como el terreno deslindado de las propiedades vecinas por acceso a una o más zonas de uso público o comunal

11.2 AREA CONSTRUIDA: Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas o terrazas y áreas sin cubrir o techar, patios.

12.SERVICIOS PUBLICOS

12.1 Acueducto

: El inmueble presenta una red de distribución domiciliaria con contador independiente y con empalme a la red principal de las Empresas Municipales de EMCALI.

12.2 Alcantarillado

El inmueble presenta la red domiciliaria de aguas negras y aguas lluvias la cual tiene empalme con el colector

12.3 Energía.

El inmueble presenta una acometida domiciliaria trifásica a 110/220 voltios, la cual tiene empalme con la red madre y cuenta con un contador independiente.

12.4 Vías de acceso.

La trama vial del sector donde se encuentra ubicado el inmueble está totalmente pavimentada.

12.5 Teléfono

El inmueble cuenta con la disponibilidad del servicio.

12.6 Comerciability

De acuerdo con el estudio de oferta y demanda, compra y venta de inmuebles iguales o similares al avaluado hemos estimado su Comerciability: MEDIA.

12.7 Valorización.

Se entiende por valorización de un inmueble, aquellos que han alcanzado un valor comercial por encima de los índices de inflación, esto significa que al traer el valor presente el costo inicial del inmueble se encuentra por encima del valor comercial, la valorización puede ser: ESTABLE.

12.8 ELEMENTOS

Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.

13. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Los suelos de la comuna son medianamente consolidados sin reportes históricos sobre procesos geológicos amenazantes, ni de dificultades geotécnicas especiales para cimentaciones normales.

13.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

13.4 SEGURIDAD

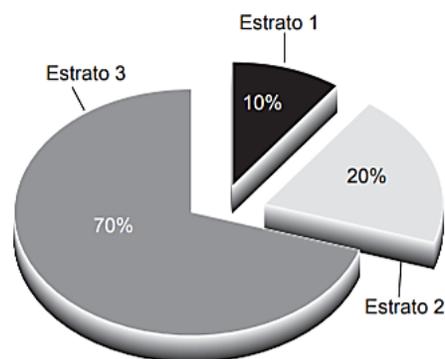
El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación presenta riesgo de problemáticas de seguridad y con evidencia de afectación en el posicionamiento a nivel comercial del centro comercial donde está ubicado el inmueble

13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación SI presenta problemáticas socioeconómicas.

Como se puede observar en el Gráfico 10-2, el estrato 3 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. Es más, en los estratos 2 y 3 se concentra el 90% de todos los lados de manzanas de la comuna.

Gráfico 10-2. Distribución de los lados de las manzanas de la comuna 9 por estratos



Fuente: DAPM.

El centro comercial no presenta ni medio porcentaje de flujo de clientela para determinar e igualar el valor comercial a una oficina o local con ubicación en un sector con más concurrencia en actividad comercial se evidencio que el centro comercial no guarda la temática del uso en que se establece como es el de suministro de repuestos sector automotor y si se notó oficinas, bodegas varios locales desocupados y venta de perfumes pero con poca influencia comercial en el sector

14.OBSERVACIONES IMPORTANTES DEL AVALUO

- El avaluo se dio bajo aclaraciones de valor, teniendo en cuenta que el avaluó que se emitió anteriormente se estableció en una fecha de impacto comercial negativo a nivel mundial y con un alto grado de incertidumbre.
- Se estableció el valor comercial teniendo en cuenta que el inmueble es un local, el impacto comercial en la zona.
- También hay que tener en cuenta que el centro comercial no cuenta con parqueadero esta ubicado el inmueble en un sitio de poco transito de personas y al centro comercial le falta temática

según el sector para hacer posible de este centro comercial activación comercial

- No es un objetivo primordial del avalúo realizar un análisis detallado y profundo referente a titulación, ni a ningún otro aspecto de carácter legal.
- Dentro del valor de metro cuadrado del área lote de terreno consignado en el presente informe se tuvo en cuenta entre otros factores norma urbanística, ubicación, destino económico, conservación.
- No se garantiza que el valor asignado en el mercado sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se negocie, teniendo en cuenta factores que se dan al interior de la negociación.

15.METODOLOGIA VALUATORIA

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

15.1 METODO DE COMPARACION DEL MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

- A mayor precio, menor cantidad demandada de un bien.
- A menor precio, mayor cantidad ofertada de un bien

16. INVESTIGACION ECONOMICA

16.1. ASPECTO ECONOMICO

- El avalúo indicado en este informe, es el valor expresado en dinero equivalente al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por valor comercial, el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, actuando ambas partes libres de toda presión, necesidad o urgencia. la valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen en los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor.

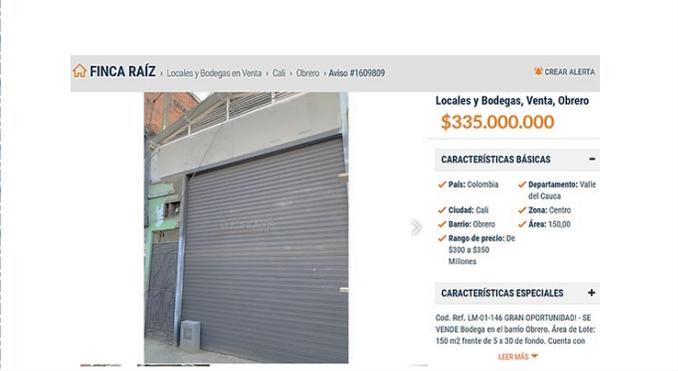
17. INVESTIGACION INDIRECTA

En la investigación de mercado menciono las fuentes de donde tome las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta, con características semejantes al bien valorado en este caso.

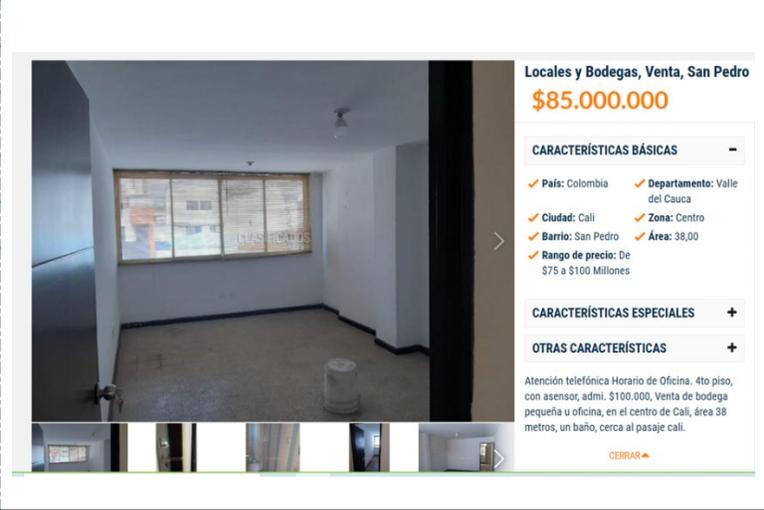
Fuente: página de internet FINCA RAIZ. **COMPARABLE 1 (CMP 01)**

	CODIGO FINCA RAIZ 1409162
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$450.000.000
	AREA 209 M2
	Century 21 Racines carrera 2 oeste # 2-41 Barrio El Peñon +573747000 - +573117979797 publicidad@c21racines.com www.c21racines.co
FUENTE: https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pascual-vp1409162-CENTURY21Racines	FECHA DE CONSULTA 12/10/2021

COMPARABLE 2 (CMP 02)

	<p>CODIGO 1609809</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$335.000.000</p> <p>AREA 150 M2</p> <p>Grupo Inmobiliario 5G</p> <p>3157974747</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-obrero-vp1609809-Grupoinmobiliario5g</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 3 (CMP 03)

	<p>CODIGO 1521860</p> <p>VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$85.000.000</p> <p>AREA 484 M2</p> <p>Asesores Aliados Bienes Raices</p> <p>Alelop 3163830776 Afbienes@gmail.com</p>
<p>FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pedro-vp1521860-AndresEcheverriBienesRaices</p>	<p>FECHA DE CONSULTA 12/10/2021</p>

COMPARABLE 4 (CMP 04)

 <p>Locales y Bodegas, Venta, San Bosco \$250.000.000</p> <p>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ País: Colombia ✓ Ciudad: Cali ✓ Barrio: San Bosco ✓ Área: 116,00 ✓ Departamento: Valle del Cauca ✓ Zona: Centro ✓ Complemento barrio: San Bosco ✓ Calle super comercial ✓ Rango de precio: De \$200 a \$250 Millones <p>CARACTERÍSTICAS ESPECIALES</p> <p>DE OPORTUNIDAD - Local en calle comercial- San Bosco -super bien ubicado y excelente precio - 116 metros 2 baños mezanine \$250.000.000</p>	CODIGO 1084401
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$250.000.000
	AREA 116 M2
	Asesores Aliados Bienes Raices Alelop 3163830776 Afbienes@gmail.com
FUENTE : https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-bosco-vp1084401-InmobiliariaNormandia	FECHA DE CONSULTA 12/10/2021

COMPARABLE 5 (CMP 05)

 <p>155.000.000 COP\$</p> <p>Oficina en venta</p> <p>EDIFICIO JOSENAO, CENTRO, QUINTO PISO, CON ASCENSOR, 57 M2, VIGILANCIA 7/24: La Oficina tiene dos oficinas con escritorios...</p> <p>57m2 3 🚪 1 🪑</p> <p>1/12 📷</p> <p>📍 Favorito</p> <p>📞 Llamar 📧 Contactar</p>	CODIGO 166638
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$155.000.000
	AREA 484 M2
	Somos Brokers Inmobiliarios JOHN ALMANZA - 3125236687
FUENTE https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1663858	FECHA DE CONSULTA 12/10/2021

COMPARABLE 6 (CMP 06)

<p>Local en venta en Cali \$ 110.000.000</p>  <p>Ver 17 imágenes</p>	CODIGO 654
	VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE \$155.000.000
	AREA 40 M2
	Century 21 Racines - c21 Publica desde el 22/03/2021 Publicaciones 654 Dirección Carrera 2 Oeste No. 2 - 41 oficina 201
FUENTE: https://www.properati.com.co/detalle/2ffq0_venta_local_cali_parqueadero_gimnasio_remodelados_centros-comerciales_vigilancia_century-21-racines_1gdoq?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	FECHA DE CONSULTA 12/10/2021

7.1 ACLARACIONES Y RECOMENDACIONES

Se debe aclarar la diferenciación existente entre el "Estimativo de valor" y el "Valor de Negociación". Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el experto, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo.

7.2 RESUMEN DE VALORES

Área construida	37,10 M2	
Edad Aproximada	26	Edad de la construcción
Valor adoptado por m2	2.428.752	Según Estudio de mercado
Área Parqueadero	0,00 M2	
Valor Global Parqueadero	0	Pesos
Valor Total Parqueadero	0	Pesos
Costo total construcción	90.106.699	Pesos

8. VALOR COMERCIAL

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	\$ 90.106.699		
--------------------------------------	----------------------	--	--

NOVENTA MILLONES CIENTO Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS

8.1 CONCLUSIÓN DEL VALOR

De los planteamientos, metodologías y operaciones matemáticas realizadas, se encuentra el dictamen de Valor de los derechos del 100% sobre el inmueble valorado y se expresa de manera razonable como Valor Comercial.

La revisión, modificación o impugnación del presente avalúo se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 decreto 1420 de 1998 del IGAC



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

AVALUADOR AVAL 60371284

18.DETERMINACION DE VALORES

El avalúo se hace de las áreas privadas, teniendo en cuenta los elementos que conforman el inmueble. Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector

se evidencia el metro cuadrado de construcción TENIENDO EN CUENTA ESTA DEL INMUEBLE Y ACABADOS por \$2.428.752.

DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSAC	FUENTE VERIFICABLE	VALOR INMUEBLE	% COMER	VALOR INMUEBLE	VALOR M2		
						ÁREA m ²	V/m ²	
SAN PASCUAL	Venta	https://www.properati.com.co/detalle/2fopt_venta_oficina-consultorio_cali_hejolima?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	\$ 450.000.001	100%	\$ 450.000.001	209,00	\$ 2.153.110	
obrosan pedro	Venta	https://finca.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-obrero-vp1609809-Grupoinmobiliario5g	\$ 335.000.000	100%	\$ 335.000.000	150,00	\$ 2.233.333	
OBRERO	Venta	https://finca.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-pedro-vp1521860-AndresEcheverriBienesRaices	\$ 85.000.000	100%	\$ 85.000.000	38,00	\$ 2.236.842	
SAN BOSCO	Venta	https://finca.elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-venta-cali-centro-san-bosco-vp1084401-InmobiliariaNormandia	\$ 250.000.000	100%	\$ 250.000.000	116,00	\$ 2.155.172	
OBRERO	Venta	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1663858	\$ 155.000.000	92%	\$ 142.600.000	57,00	\$ 2.501.754	
	venta	https://www.properati.com.co/detalle/2ffq0_venta_local_cali_parqueadero_gimnasio_remodelados_centros-comerciales_vigilancia_century-21-racines_1qdog?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail	\$ 110.000.001	93%	\$ 102.300.001	40,00	\$ 2.557.500	
							2.306.285	
NÚMERO DE DATOS							6	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR							162.151,73	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							7,03	
RAÍZ N							2,45	
T - STUDENT							1,85	
LÍMITE SUPERIOR							\$ 2.428.752	
LÍMITE INFERIOR							\$ 2.183.819	

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor básico comercial del Inmueble en una cifra de **NOVENTA MILLONES CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$90.106.699).**

Nota : En la determinación del precio se tuvo en cuenta que la ubicación del inmueble el cual refleja poco impacto en cuanto a circulación de clientela en el centro comercial, el cual ha afectado significativamente la ocupación de los locales de este centro comercial y trayendo consecuencias de deserción en la actividad el POT establece el sitio de comercio automotriz pero la ocupación de los locales de este centro comercial no establece esta actividad ; por situaciones de demanda es importante establecer, replantear y activar la situación comercial de este centro comercial para mejorar la operación comercial.

19. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador.

20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

- El Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El Avaluador manifiesta que este 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, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente.



CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito Avaluador

AVAL-60371284 de La Entidad Reguladora ANA

21. ANEXOS

21.1 CREDITOS AVALUADOR

CONSUELO PINZON HERNANDEZ- CONTADORA PUBLICA UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA CALI

Maestria en valoracion y tasacion - Universidad del valle

EXPERIENCIA CONSUELO PINZON HERNANDEZ

Perito evaluadora desde el año 2013, , Tecnico en Avaluos (compuestudio). RURAL Y URBANOS

He realizado estudios con la Lonja de Cali, curso basico de avalúos, con Corpolonjas de Colombia en avaluos urbanos y rurales; en el Sena en el area de curso basico de construccion y en el area de interpretacion de planos arquitectonicos..

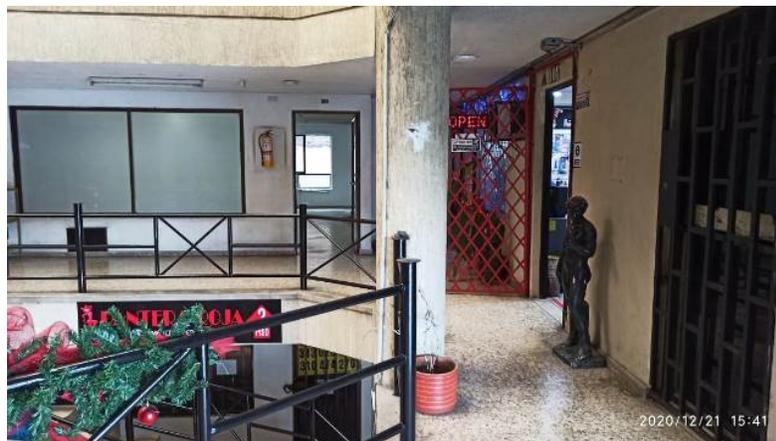
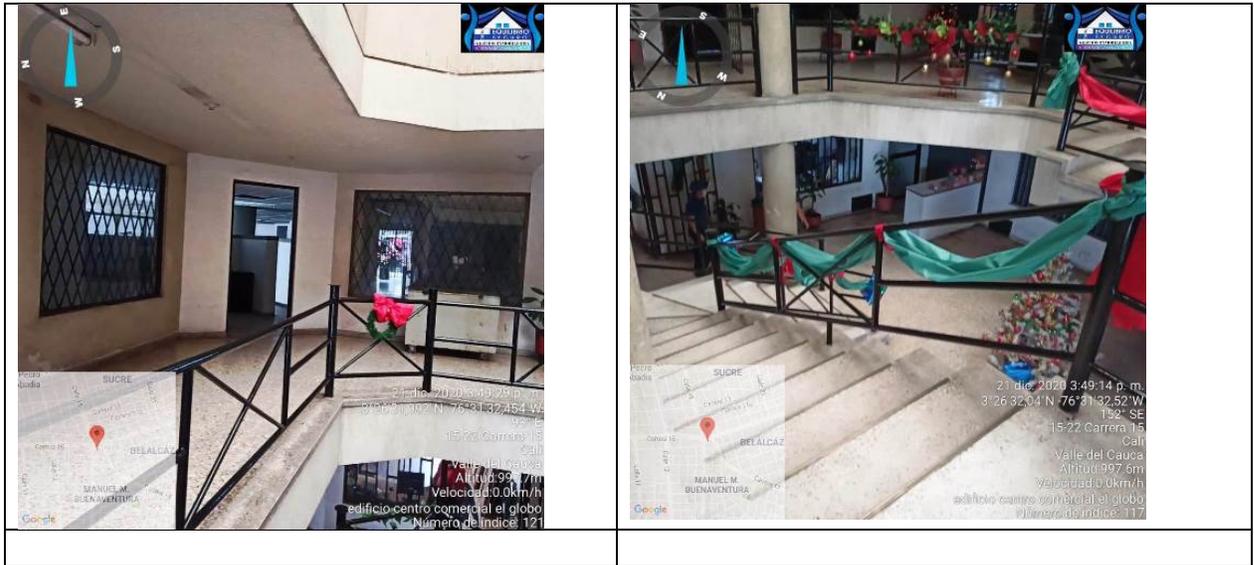
Tecnico Laboral estudios en Academia Scotland Yard de Cali Colombia con las categorias acreditadas con titulos de competencia laboral ante el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR en las categorias AVALUOS ESPECIALES, MAQUINARIA Y EQUIPO, OBRAS DE ARTE, JOYAS, PATRIMONIO ARQUITECTONICO, CENTROS COMERCIALES, CLINICAS, ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, MAQUINARIA FIJA Y MOVIL, LUCRO CESANTE DAÑO EMERGENTE.

LISTADO DE ALGUNOS AVALUOS PRESENTADOS EN PROCESOS JUDICIALES

JUZGADO	RAD.	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO
10 CM	2016-14	VENTA DEL BIEN COMUN	JACOB VIEDMAN	JOSE JAIR VIEDMAN Y OTROS
JUZGADO PROMSCUO MUNICIPAL DE DAGUA	2016-190	PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	FRANCISCO BRAULIO MUÑOZ	IRMA ACEVEDO
7 CM	2016-427	HIPOTECARIO	MARIA SOLEDAD HERRERA ARISTIZABAL	LUIS DENIS QUIÑONEZ QUIÑONEZ
CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2012-000299	EJECUTIVO SINGULAR	BLANCA ENELIA CORDOBA	LUCRECIA MALUCHE CONDE
7 CIVIL DE EJECUSION DE SENTENCIAS	2015-000311	EJECUTIVO HIPOTECARIO	JHON JAIRO GONZALEZ	MARCO TULIO OLARTE

22 REGISTRO FOTOGRAFICO

ZONA SOCIAL



OFICINA – LOCAL 202

