



760014003-005-2010-00527-00

706-21082409

abogada@marthadaza.com <abogada@marthadaza.com>

Vie 20/08/2021 9:51

Para: Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

REPAROS Y DICTAMEN.pdf;

Respetado señor juez:

Adjunto en formato PDF, el documento por medio del cual descorro el traslado, que ordenó el juzgado en el auto del 04 de agosto hogaño, notificado en el estado número 058 del 05 del mes y año en curso en el proceso de la referencia; el juzgado de origen es el 5 civil municipal, relacionado con el avalúo catastral de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 370-480864 y 370-480895 allegado al despacho judicial por el apoderado de la parte actora; también acompaño el dictamen que realizó una entidad especializada.

Del señor juez con todo respeto,

Martha Lucía Daza Rengifo

Señor doctor
JOSÉ RICARDO TORRES CALDERÓN
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Santiago de Cali.

Referencia: Radicación número 760014003-005-2010-00527-00
Proceso ejecutivo con título hipotecario
Juzgado de origen: Quinto civil municipal
Demandante: Banco AV Villas S.A.
Demandado: Alberto Mosquera Mosquera.

MARTHA LUCIA DAZA RENGIFO, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.835.657 expedida en Santiago de Cali, con tarjeta profesional número 50847 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del mandato otorgado por el señor Alberto Mosquera Mosquera, con todo respeto señor juez, descorro el traslado ordenado en el auto del 04 de agosto hogaño, notificado en el estado número 058 del 05 del mes y año en curso, relacionado con el avalúo catastral de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 370-480864 y 370-480895 allegado al despacho judicial por el apoderado de la parte actora; a continuación los reparos:

LA NORMA APLICABLE:

Refiere el artículo 444, del Código General del Proceso:

“Avalúo y pago con productos. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

(...)

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. (Subrayas y negrillas ex texto).

La Corte Constitucional en sede tutela, con relación al avalúo de inmuebles, ha dicho:

“PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO-Fijación del precio real del inmueble

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante.

(...)

*Ahora bien, con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. **Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla.***

(...)

La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real".

*Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues **la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.*** (Subrayas y negrillas ex texto)¹

En ese orden, con fundamento en lo dispuesto en la disposición legal antes transcrita en la parte pertinente; al extracto de la sentencia de amparo de la Corte Constitucional, a la doctrina constitucional y al dictamen contratado directamente con una entidad especializada, el cual lo realizó la LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA, suscrito por la doctora GRACIELA MOSQUERA MENA, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.908.606 RAA AVAL-66908606, situados en la calle 2 Oeste número 2 - 21 oficina 401, edificio La Estaca, barrio El Peñón, Santiago de Cali; teléfono número 3749770; celular número (311) 769 2281; E-mail: lonjadeavaluadores@hotmail.com; queda claro que si bien es cierto que el legislador permitió el *aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley*; no es menos cierto, que no es idóneo, porque el valor registrado en el avalúo comercial allegado por la parte actora siguiendo tales reglas, éste no corresponde al valor real del bien inmueble, en consecuencia aporto el dictamen que practicó y realizó la especialista encaminado a establecer el valor real de aquel.

Al actualizar dicho valor, la señora apoderada judicial registró lo siguiente:

"El valor del avalúo catastral de los inmuebles identificados con FMI No.370-480864 y 370-480895 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali incrementado en un 50% es la suma de \$138.784.500.00 MCTE y 21.165.000.00 MCTE respectivamente."

Mediante auto del 11 de abril de 2018, notificado en el estado número 063 del 17 de abril de 2018, el juzgado resolvió "APROBAR el Avalúo comercial de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 370-480864 y 370-480895 por el valor de \$200.956.600 pesos m/cte."

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-531 de 2010. M. P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo; ver también sentencias de la Alta Corporación: T-973 de 2004. M. P. Luís Ernesto Vargas Silva; T-1045 de 2008. M. P. Rodrigo Escobar Gil; T-264 de 2009. M. P. Luís Ernesto Vargas Silva.

Inexplicablemente en este momento, después de haber transcurrido tres (3) años, cuatro (4) meses, los mismos inmuebles en lugar de aumentar su valor, **se depreciaron según el avalúo comercial que muestra la parte actora** *-\$138.784.500.00 MCTE y 21.165.000.00*, para un precio total de \$159.949.500, tal depreciación es de **\$41.007.100,00** con relación al valor comercial que aprobó el despacho judicial.

Reparos:

El avalúo comercial de la orilla demandante, reitero, se limitó a tomar el avalúo catastral aumentado en 50%; limitándose a la regla del Estatuto General del Proceso en su artículo 444, oteada la doctrina constitucional tenemos que la Corte Constitucional, en estos eventos precisó: *“Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues **la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor**”*)Subrayas y negrillas ex texto)

Así las cosas, revisemos los diferentes aspectos que rodean el inmueble, que permiten determinar su valor real, veamos:

La experta en la materia precisó, entre otros, los siguientes aspectos en el dictamen:

1) Punto 5.2.3.

“Detalle de la Construcción / Acabados:

Se trata de dos lotes de terreno donde se construyó una institución educativa de cuatro pisos, con las siguientes especificaciones:

Cimentación en losa de concreto, estructura de concreto, muros en ladrillo.

En el primer se encuentra el área administrativa, la cual ocupa la mitad de la construcción; la otra mitad corresponde a un área con 3 baños, un lavamanos lineal pequeño y un espacio para jardín infantil. Tiene cuatro puertas de acceso metálicas, dos cortinas metálicas y seis ventanas metálicas, todo con reja de seguridad; puertas y cortinas.

El segundo piso consta de cuatro aulas de clase del mismo tamaño, con sus respectivos cerramientos, equipadas con sillas y tableros para ese propósito. Tiene nueve ventanas metálicas, con sus vidrios respectivos.

El tercer piso consta de cuatro aulas del mismo tamaño. Tiene nueve ventanas metálicas sin vidrio, en su mayoría.

El cuarto piso consta de una terraza con cerramiento total en todo su perímetro, con antepecho de ladrillo limpio levantado a la altura de un metro y complementado con 50 centímetros de altura de tubo metálico. Tiene nueve baños, donde solo 3 son funcionales, un lavamanos lineal de 10 grifos, donde solo 5 son funcionales, y una poceta. Tiene una cubierta de estructura metálica y en teja de zinc.

La construcción se encuentra terminada estructuralmente, la fachada es en ladrillo limpio, los cielorrasos de los tres primeros pisos están repellados y con una capa regular de pintura blanca. Las paredes de los tres primeros pisos están repelladas y pintadas de blanco de forma regular, las paredes internas que colindan con el exterior del inmueble no están repelladas, pero tienen pintura sobre el ladrillo limpio. Las escaleras de acceso a los diferentes niveles se construyeron centradas al interior del inmueble y en granito rústico.

El piso de los dos primeros niveles está en baldosa antigua y el piso del tercero y cuarto nivel está en cemento a la vista.” (Subrayas ex texto)

2) **En el punto 6.1., indicó:**

“UTILIZACION ACTUAL Y RENTABILIDAD

Institucional. Funcionan aquí las instalaciones del Colegio Liceo Manuela Beltrán #2”

3) **La profesional experta, al referirse a los aspectos que tuvo en cuenta para obtener el valor del bien inmueble, en el numeral 6.5, señaló:**

“ESTUDIO DE MERCADO LOTE Y CONSTRUCCIONES.

Para obtener el valor del inmueble se estudiaron los siguientes elementos:

- ◆ *Zona de influencia o sector donde se encuentra*
- ◆ *Características intrínsecas en comparación con el predio tipo*
- ◆ *Obtención del lote tipo y las posibilidades de desarrollo*
- ◆ *Análisis de las circunstancias del mercado*
- ◆ *Base de datos interna*
- ◆ *Consulta con profesionales del sector*
- ◆ *Verificación a predios de la zona y valor de la Zona Homogénea*
- ◆ *Costos de construcción de Camacol, Construdata, etc., para el uso del método residual o por simulación*
- ◆ *Estado de las construcciones*
- ◆ *Materiales y acabados*
- ◆ *Funcionalidad y servicios*
- ◆ *Comparaciones con negociaciones de predios similares”*

4) **En el capítulo VII del dictamen, con relación al valor del inmueble, concluyó lo siguiente:**

“CONCLUSIONES DEL VALOR

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, además del Factor de Comercialidad, se pueden concluir los siguientes valores unitarios y totales así:

ITEMS	AREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
LOTE No. 1	75,993	\$300.000	\$22.797.900
LOTE No. 32	75,993	\$300.000	\$22.797.900
CONSTRUCCIONES			
Primer piso	80,00	\$950.000	\$76.000.000
Segundo piso	93,50	\$880.000	\$82.280.000
Tercer piso	93,50	\$700.000	\$65.450.000
Cuarto piso (baterías de baños)	20,00	\$450.000	\$9.000.000
Cuarto piso (terraza cubierta)	73,50	\$330.000	\$24.255.000
	360,50	\$839.336	
	Total Area Construida	Promedio m²	\$302.580.800

Aporto el dictamen, mediante el cual se determinó el valor comercial real del bien inmueble, que corresponde a la suma de: **TRESCIENTOS DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$302.580.800) M/CTE.**

Atendiendo a las particularidades que rodean el inmueble, tenemos que el valor comercial real del inmueble tiene una diferencia abismal con el aportado por la apoderada judicial de la entidad bancaria, realicemos la operación matemática:

$$\$138.784.500.00 + 21.165.000.00 = \$159.949.500,00$$

VALOR TOTAL DICTAMEN	VALOR TOTAL DEMANDANTE	DIFERENCIA
\$302.580.800	- \$159.949.500,00	= \$142.631.300

Así las cosas, su Señoría, estamos frente a una diferencia a favor de la parte deudora de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS**; y retomando lo dicho por la Alta Corporación "*el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a duda, le pertenece.*"

Del señor juez, con toda consideración,

Santiago de Cali, 19 de agosto de 2021,



MARTHA LUCÍA DAZA RENGIFO



DICTAMEN PERICIAL

LOTES DE TERRENO – CONSTRUCCIONES

LOTE 1 MANZANA C-2

LOTE 32 MANZANA C-2

Calle 120P No. 23 – 61

Urbanización Desepaz Invicali

Municipio de Cali

Valle del Cauca – Colombia



**ELABORADO POR:
LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA S.A.S.
Nit. 900.492.478-1**

**SUSCRITO POR:
GRACIELA MOSQUERA MENA, CC. 66.908.606
RAA AVAL-66908606**

**A SOLICITUD DE:
Dra. MARTHA DAZA
Apoderada del Sr. Alberto Mosquera Mosquera**

Santiago de Cali, Agosto 18 de 2021

CONTENIDO DICTAMEN

A. OBJETO DEL DICTAMEN.....	5
B. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	5
B.1 Ubicación.....	5
C. AVALUO COMERCIAL.....	6
CAPITULO I – GENERALIDADES	6
1.1. OBJETO DEL AVALUO	6
1.2. AVALUO COMERCIAL	6
1.3. LOCALIZACION.....	7
1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO	7
CAPITULO II – ASPECTO JURIDICO	7
2.1. PROPIETARIO	7
2.2. TITULO DE ADQUISICION.....	7
2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.....	7
2.4. CEDULA CATASTRAL	7
2.5. OBSERVACIONES JURIDICAS	7
CAPITULO III - CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR	8
3.1. SECTOR	8
3.2. VECINDARIO	8
3.3. VIAS DE ACCESO O INFLUENCIA.....	8
3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.....	9
3.5. TRANSPORTE PUBLICO.....	9
3.6. ESTRATIFICACION SOCIO – ECONOMICA	9
CAPITULO IV - REGLAMENTACION URBANISTICA.....	9
4.1. CLASIFICACION: Predio urbano	9
4.2. USOS DEL SECTOR:	10
CAPITULO V - DETERMINACION FISICA DEL INMUEBLE AVALUADO	10
5.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO	10
5.1.1. Cabida superficial:	10

5.1.2. Linderos:	10
5.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION	10
5.2.3. Detalle de la Construcción / Acabados:	11
CAPITULO VI - ASPECTO ECONOMICO.....	12
6.1. UTILIZACION ACTUAL Y RENTABILIDAD.....	12
6.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	12
6.3. ESTUDIO DE MERCADO LOTE Y CONSTRUCCIONES.....	12
6.4. TÉCNICAS VALUATORIAS.	13
6.4.1 Técnica estudio de mercado.....	15
6.4.2. Método costo de reposición.....	18
6.5. CRITERIOS Y COMENTARIOS	20
CAPITULO VII - CONCLUSIONES DEL VALOR.....	21

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1. Registro Fotográfico

ANEXO 2. Hoja de vida perito evaluador GRACIELA MOSQUERA MENA

ANEXO 3. Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-66908606

ANEXO 4. Copia Certificados de tradición Nos. 370 – 480864 y 370-480895

ANEXO 5. Copia Escritura Pública No. 4.721 del 20 de Agosto de 1996 de la
Notaría TERCERA del círculo de Cali.

A. OBJETO DEL DICTAMEN

- 1- Efectuar la plena identificación de los lotes de terreno identificados como Lote #1, Lote #32 de la Manzana C2 de la Urbanización Desepaz Invicali, predios unidos físicamente pero no jurídicamente, predios urbanos ubicados Calle 120P No. 23 – 61, municipio de Cali, Valle del Cauca – Colombia, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370 – 480864 y 370-480895.
- 2- Efectuar el avalúo comercial de los inmuebles.

B. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Para la plena identificación de los inmuebles, el perito efectuó visita y reconocimiento del mismo, el día 13 de Agosto de 2021. Por lo tanto, se efectuó reconocimiento de la zona de influencia y se realizó un estudio de mercado de unidades de edificaciones similares en el sector.

B.1 Ubicación

Los predios se encuentran ubicados en el sector oriental de Cali llamado Urbanización Desepaz – Invicali, y los predios que hacen parte de la zona de influencia de los barrios Marroquín, Compartir, Pízamos, Alirio Mora Beltrán, etc., han experimentado una normal valorización generada especialmente por el desplazamiento de comercio, bancos, centros de salud y negocios varios, etc., desde el centro de la ciudad hacia sectores como éste, que están densamente poblados, en donde se han ubicado centenares de familias, requiriendo de servicios y productos.

De acuerdo con las normas urbanísticas de Planeación, el sector está catalogado como de actividad Residencial Predominante, que se destina especialmente para edificaciones unifamiliares, bifamiliares, mixtas (viviendas, comercio – servicios) conjuntos y agrupaciones compatibles con los usos principales.

Todo el sector está dotado con los servicios del Municipio, transporte de carácter masivo y abastecimiento cercano.



Con lo anterior y la respectiva visita, los predios fueron debidamente ubicados e identificados.

C. AVALUO COMERCIAL

Se presenta a continuación el informe de avalúo comercial elaborado por la **LOJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA, suscrito por la perito GRACIELA MOSQUERA MENA.**

CAPITULO I – GENERALIDADES

El siguiente es el informe del avalúo Comercial practicado a dos lotes de terreno identificados como Lote #1, Lote #32 de la Manzana C2, predios urbanizados, ubicados en la Calle 120P No. 23 – 61 Urbanización Desepaz Invicali del municipio de Cali, para llegar a su valor comercial en Agosto de 2021.

1.1. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial de los inmuebles descritos en el numeral anterior, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de mercado, valorización y Normas Urbanísticas Municipales que inciden en el valor de los mencionados inmuebles.

1.2. AVALUO COMERCIAL

Se entiende por avalúo comercial la estimación del valor de mercado que tendría un inmueble en un momento determinado, el cual deberá sustentarse por escrito, teniendo en cuenta puntos como la ubicación, estado físico, mantenimiento, acabados, áreas, comercialidad, etc., para determinar un valor.

La definición de valor de mercado, es el estimado comercial para una serie de activos que se presume, sería el precio de venta a la fecha del avalúo que lo determina, si transcurriese un tiempo razonable para encontrar un comprador y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado.

Estos participantes son compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo que tienen todas las características siguientes:

- a. Son independientes el uno del otro
- b. Están debidamente informados
- c. Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.
- d. Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo.

1.2.1. Solicitante ALBERTO MOSQUERA MOSQUERA

1.2.2. Clase de avalúo Comercial

1.2.3. Tipo de Inmueble Lotes de Terreno – Construcciones

1.3. LOCALIZACION.

1.3.1. Dirección Calle 120P No. 23 – 61, Lotes #1 y #32 Mz C2

1.3.2. Barrio Urbanización Desepaz – Invicali

1.3.3. Ciudad Santiago de Cali

1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Certificado de tradición, escritura de compraventa.

CAPITULO II – ASPECTO JURIDICO

2.1. PROPIETARIO

ALBERTO MOSQUERA MOSQUERA

2.2. TITULO DE ADQUISICION

Escritura Pública No. 4.721 del 20 de Agosto de 1996 de la Notaría TERCERA del círculo de Cali.

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

370 – 480864 y 370-480895

2.4. CEDULA CATASTRAL

Sin información

2.5. OBSERVACIONES JURIDICAS

No se ha hecho un estudio de títulos del inmueble por no ser de nuestra competencia.

CAPITULO III - CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. SECTOR

El sector oriental de Cali llamado Urbanización Desepaz – Invicali, y los predios que hacen parte de la zona de influencia de los barrios Marroquín, Compartir, Pízamos, Alirio Mora Beltrán, etc., han experimentado una normal valorización generada especialmente por el desplazamiento de comercio, bancos, centros de salud y negocios varios, etc., desde el centro de la ciudad hacia sectores como éste, que están densamente poblados, en donde se han ubicado centenares de familias, requiriendo de servicios y productos.

De acuerdo con las normas urbanísticas de Planeación, el sector está catalogado como de actividad Residencial Predominante, que se destina especialmente para edificaciones unifamiliares, bifamiliares, mixtas (viviendas, comercio – servicios) conjuntos y agrupaciones compatibles con los usos principales.

Todo el sector está dotado con los servicios del Municipio, transporte de carácter masivo y abastecimiento cercano.

FACTORES EXTERNOS

ACUEDUCTO DE EMCALI el sistema existente cuenta con disponibilidad para servir la demanda de este servicio.

ALCANTARILLADO este servicio tiene suficiente capacidad para la evacuación pluvial como para aguas negras.

ENERGIA ELECTRICA este servicio está instalado con una capacidad suficiente para atender la demanda del sector y de hecho la del inmueble.

PARQUEADEROS el parqueo para vehículos en el sector es suficiente, y se efectúa principalmente en los costados de las vías.

3.2. VECINDARIO

El vecindario es de tipo mixto con vivienda y comercio de todo tipo en los alrededores.

3.3. VIAS DE ACCESO O INFLUENCIA

El sector tiene un consolidado sistema vial, con buenas vías de acceso, especialmente con la Carrera 25 y la Calle 122.

3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

3.4.1. **Vías:** Con pavimento.

3.4.2. **Andenes:** Con cordón de protección.

3.4.3. **Alumbrado:** Exterior público.

3.5. TRANSPORTE PUBLICO

De carácter suficiente, con buena comunicación en la ciudad.

3.6. ESTRATIFICACION SOCIO - ECONOMICA

Estrato 2, Comuna 21

CAPITULO IV - REGLAMENTACION URBANISTICA

Mapa General [v] [v] Buscar por ...

Resultado

Exportar Selección

▲ **Capa: Unidades de planificación urbana**

Cod. UPU	Nombre	Adoptada	Acuerdo	Remove
4	AGUABLANCA	Acuerdo 0433 de 2017	Ver más	X

▲ **Capa: Edificabilidad**

Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
3	1	Ver más	Ver más	Ver más		X

▲ **Capa: Tratamientos urbanísticos**

Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ver más		X

▲ **Capa: Areas de actividad**

Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	X

▲ **Capa: Manzanas catastrales**

Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove
01	00	21	06	0050	X

▲ **Capa: Barrios y sectores**

Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove
2106	Desepaz Inivali	292006.128	2649.883	X

▲ **Capa: Comunas**

Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove
21	Comuna 21	4828926.999	16149.224	X

<http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>

4.1. CLASIFICACION: Predio urbano

Artículo 290 Acuerdo 0373 de 2014. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 M²) metros cuadrados.

De igual forma se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

4.2. USOS DEL SECTOR:

Residencial - Comercial - Institucional.

CAPITULO V - DETERMINACION FISICA DEL INMUEBLE AVALUADO

5.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1.1. Cabida superficial:

Lote 1: 75,993 M²
Lote 32: 75,993 M²

5.1.2. Linderos:

Los linderos se encuentran debidamente descritos en la escritura de compraventa correspondiente.

5.1.3. Forma Geométrica: Rectangular

5.1.4. Perímetro: Adecuado

5.1.5. Topografía: Plana

5.1.6. Cerramientos: Muros perimetrales y fachada.

5.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

5.2.1. No. de pisos: 4

5.2.2. Cuadro de Areas:

DETALLE	AREA M²
LOTE DE TERRENO No. 1	75,993 M ²
LOTE DE TERRENO No. 32	75,993 M ²
CONSTRUCCIONES	
Primer piso	80.00 M ²
Segundo piso	93.50 M ²
Tercer piso	93.50 M ²
Cuarto piso (baterías de baños y cocineta)	20.00 M ²
Cuarto piso (terraza cubierta)	73.50 M ²

5.2.3. Detalle de la Construcción / Acabados:

Se trata de dos lotes de terreno donde se construyó una institución educativa de cuatro pisos, con las siguientes especificaciones:

Cimentación en losa de concreto, estructura de concreto, muros en ladrillo.

En el primer se encuentra el área administrativa, la cual ocupa la mitad de la construcción; la otra mitad corresponde a un área con 3 baños, un lavamanos lineal pequeño y un espacio para jardín infantil. Tiene cuatro puertas de acceso metálicas, dos cortinas metálicas y seis ventanas metálicas, todo con reja de seguridad; puertas y cortinas.

El segundo piso consta de cuatro aulas de clase del mismo tamaño, con sus respectivos cerramientos, equipadas con sillas y tableros para ese propósito. Tiene nueve ventanas metálicas, con sus vidrios respectivos.

El tercer piso consta de cuatro aulas del mismo tamaño. Tiene nueve ventanas metálicas sin vidrio, en su mayoría.

El cuarto piso consta de una terraza con cerramiento total en todo su perímetro, con antepecho de ladrillo limpio levantado a la altura de un metro y complementado con 50 centímetros de altura de tubo metálico. Tiene nueve baños, donde solo 3 son funcionales, un lavamanos lineal de 10 grifos, donde solo 5 son funcionales, y una poceta. Tiene una cubierta de estructura metálica y en teja de zinc.

La construcción se encuentra terminada estructuralmente, la fachada es en ladrillo limpio, los cielorrasos de los tres primeros pisos están repellados y con una capa regular de pintura blanca. Las paredes de los tres primeros pisos están repelladas y pintadas de blanco de forma regular, las paredes internas que colindan con el exterior del inmueble no están repelladas, pero tienen pintura sobre el ladrillo limpio. Las escaleras de acceso a los diferentes niveles se construyeron centradas al interior del inmueble y en granito rústico.

El piso de los dos primeros niveles está en baldosa antigua y el piso del tercero y cuarto nivel está en cemento a la vista.

En términos generales el inmueble tiene buena iluminación y ventilación. La parte metálica de las puertas y ventanas de todo el inmueble se encuentra en buenas condiciones y estéticamente los pisos, muros, techos y baños, se ven en regulares condiciones.

5.2.4. Años de construcción: 23 años aproximadamente.

5.2.5. Vida Útil: Se estima una vida útil de 47 años a partir de la elaboración del presente informe. Obviamente el alargue de la misma depende del mantenimiento que se le dé a las construcciones.

5.2.6. Estado de conservación: Estéticamente aceptable. Requiere enlucimiento en pisos y paredes del primer y segundo piso. No tiene enchapes en pisos del tercer y cuarto nivel. Adicionalmente, se requiere readecuar los baños y las ventanas. Estructuralmente no presenta riesgo aparente.

CAPITULO VI - ASPECTO ECONOMICO

6.1. UTILIZACION ACTUAL Y RENTABILIDAD

Institucional. Funcionan aquí las instalaciones del Colegio Liceo Manuela Beltrán #2.

6.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Estables.

6.3. ESTUDIO DE MERCADO LOTE Y CONSTRUCCIONES.

Para obtener el valor del inmueble se estudiaron los siguientes elementos:

- ◆ Zona de influencia o sector donde se encuentra
- ◆ Características intrínsecas en comparación con el predio tipo
- ◆ Obtención del lote tipo y las posibilidades de desarrollo
- ◆ Análisis de las circunstancias del mercado
- ◆ Base de datos interna
- ◆ Consulta con profesionales del sector
- ◆ Verificación a predios de la zona y valor de la Zona Homogénea
- ◆ Costos de construcción de Camacol, Construdata, etc., para el uso del método residual o por simulación
- ◆ Estado de las construcciones
- ◆ Materiales y acabados
- ◆ Funcionalidad y servicios
- ◆ Comparaciones con negociaciones de predios similares

Al medir el Valor Razonable, se tiene también en cuenta las **características del activo** de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo. Estas características son:

- a) La condición y localización del activo, y
- b) Restricciones sobre la venta o uso del activo

6.4. TÉCNICAS VALUATORIAS.

En el presente avalúo se utiliza la técnica de enfoque de mercado, la cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio. Igualmente se utiliza el método de costo de reposición para las construcciones.

Así mismo, se tiene en cuenta el Máximo y Mejor Uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

Es altamente relevante el mercado activo del bien, que es mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

De igual manera, se enfatiza en el mercado más ventajoso, que maximiza el importe que se recibiría por vender el activo o minimiza el importe que se pagaría por transferir el pasivo, después de tener en cuenta los costos de transacción y los costos de transporte.

Si existe un mercado principal para el activo o el pasivo, la medición del Valor Razonable representará el precio en ese mercado, incluso si el precio en un mercado diferente es potencialmente más ventajoso en la fecha de medición.

La medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta:

a) Un uso que es físicamente posible tendrá en cuenta las características físicas del activo, al fijar su precio

b) Un uso que es legalmente permisible tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo, al fijar su precio.

c) Un uso que es financieramente factible tendrá en cuenta si una utilización del activo genera un ingreso para producir una rentabilidad.

Una entidad puede pretender no utilizar de forma activa un Activo no Financiero o puede no utilizarlo con su máximo y mejor uso. No obstante, se

mide el Valor Razonable de dicho activo no financiero suponiendo su máximo y mejor uso.

Como principio general, se utilizan las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Existen tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas, que son:

1. Enfoque del mercado: Utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables, tales como un negocio.

2. Enfoque del ingreso: Convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único. Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen: *técnicas de valor presente; modelos de fijación de precios de opciones y el método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el Valor Razonable de algunos activos intangibles.*

3. Enfoque del Costo: Refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).

Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia.

Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo.

VARIABLES PARA LAS TECNICAS DE VALORACION

La NIIF-13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles las variables de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, los cuales son:

Variables de Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Variables de Nivel 2: Variables observables en el mercado, distintas a las del nivel 1. Las variables de Nivel 2 incluyen:

- a) Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- b) Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- c) Variables distintas de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo.
- d) Variables corroboradas por el mercado

3. Variables de Nivel 3: Son variables **NO observables** en el mercado. Las variables no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esas variables observables relevantes no estén disponibles; teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición.

6.4.1 Técnica estudio de mercado (Medición: Agosto de 2021).

ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS.

Se denomina aquel espacio dentro del perímetro urbano con características similares en cuanto a topografía, usos del suelo, tipo de actividad que puede ejecutarse en los predios, vías, cobertura de servicios públicos, tipificación de la vivienda, estratificación socioeconómica y otros. Tales como tamaño del lote, densidad de las construcciones y calidad de los suelos. Para cada una de estas variables deberá realizarse un estudio e investigación detallada, registrándose cada una en planchas o planos de conjunto por comunas o sectores para con la superposición de los respectivos calcos obtener la zona homogénea física urbana. (fuente <http://www.cali.gov.co/loader.php?lServicio=Glosario&letra=Z>)

A partir de las zonas homogéneas físicas, de acuerdo con el artículo 75 de la Resolución 2555 de 1988 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define la zona homogénea geoeconómica así:

Artículo 75°. *Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.*

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural del municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

“Parágrafo. *Para los fines a que se refiere esta resolución, se entiende por zona homogénea geoeconómica, el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio”.*

CALCULOS ESTADISTICOS

Después de recolectar y analizar los datos de avalúos efectuados a inmuebles similares al que nos ocupa, se desarrollan los cálculos estadísticos con el objetivo de obtener un valor promedio del metro cuadrado en inmuebles de este tipo, y para la correcta aplicación de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para realizar avalúos.

A continuación se calcula una medida de tendencia central (media aritmética). Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión, por lo cual, seguidamente se calculará el coeficiente de variación.

MEDIA ARITMETICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

\bar{X} = indica media aritmética
 \sum = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta

DESVIACION ESTANDAR

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde,

\bar{X} = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta

COEFICIENTE DE VARIACION

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

FUENTE	DESCRIPCION	VALOR PREDIO	AREA (M ²)	VALOR x M ²	
https://www.olx.com.co/item/vendo-casa-esquinera-trifamiliar-en-calimio-decepaz-cv-3667948-g--iid-1109683489	Vendo casa de 3 pisos esquinera trifamiliar sobre via vehicular y peatonal con 2 parqueaderos muy cerca al polideportivo de calimio Consta de: 1 piso: 2 parqueaderos, 2 habitaciones, sala, cocina, comedor, 1 baño, lavadero y piso en mármol. 2 piso: 2 habitaciones, estudio, sala, cocina integral, lavadero, 1 baño y piso en mármol. 3 piso: 3 habitaciones, sala, cocina integral, lavadero, 1 baño y piso en cerámica. Ideal para montar negocio o alquilar, rentando 1'300_000 mensual. A dos cuadras del autoservicio el Jardín y a una cuadra de las piscinas de calimio, muy cerca al colegio Santa Isabel de Hungría. Ubicada en una zona muy tranquila	\$180.000.000	225	\$800.000	
https://www.fincaraiz.com.co/inmuble/casa-en-venta/calimio-decepaz/cali/6076666	PRPIEDAD UBICADA EN EL BARRIO CALIMIO DESEPAZ, ZONA ORIENTE, vías principales carrera 27, calle 123, transporte publico, autoservicios el jardín, CONSTA en el primero de sala comedor, estudio, baño, cocina, patio. segundo piso tres alcobas una con closet, baño, tercer piso apartamento independiente dos alcobas principal con baño y closet, sala comedor, cocina, servicios independientes	\$150.000.000	170	\$882.353	
https://www.olx.com.co/item/casa-en-venta-en-cali-calimio-decepaz-codvbkwc11907080-iid-1111900920	Vendo casa esquinera en el barrio Decepez Calimio, de 200 mts2, ideal para inversionista, consta de apartamento con terraza y parqueadero, apartaestudio independiente, y dos locales comerciales, para un total de 4 unidades de vivienda. Venta solo de contado. Acceso vehicular, cerca a la estacion de policia Decepez, parques recreativos, colegios, supermercados de cadena Comfandi y comercio en general	\$180.000.000	200	\$900.000	
https://www.olx.com.co/item/vendo-casa-unifamiliar-de-tres-niveles-al-oriente-b-calimio-decepaz-iid-1111701605	Vendo casa unifamiliar de 60m2 de lote es decir 6mts de frente por 12 mts de fondo y 180m2 de construidos al oriente de cali, barrio Decepez. La casa es de tres niveles. En el primer piso consta de ante jardin, sala, 2 habitaciones, cocina, baño social, patio de ropas. En el segundo pidso tiene 3 habitaciones grandes con closet y en el tercer piso 2 habitaciones amplias con ventanales, el techo es de PVC.En total tiene 7 habitaciones, 2 baños, 2 cocinas, antejardin y un patio de ropas. Esta ubicada en una via vehicular, la calle	\$160.000.000	180	\$888.889	
PROMEDIO	\$867.810	DESVIACION ESTANDARD	\$45.790	VARIACION (%)	5%
NUMERO DE DATOS	3	RAIZ	-1,85		
LIMITE SUPERIOR	\$913.601	LIMITE INFERIOR	\$822.020		

En el presente caso el coeficiente de variación es inferior a 7.5, por lo que se puede tener la media como el valor probable a asignar, teniendo en cuenta el límite superior e inferior, teniendo en cuenta los límites superior e inferior.

CALIFICACION Y AVALUO		
CONSTRUCCIONES		
FACTORES		
	IDEAL	REAL
EDAD DE CONSTRUCCION	100	90
DISTRIBUCION	100	100
ALTURA	100	100
ACABADOS	100	77
TOPOGRAFIA	100	100
TAMAÑO	100	100
TOTAL	100	95
VALOR M2 DE LA CONSTRUCCION	\$867.810	\$820.080
COMERCIALIDAD		
OFERTA (PREDIOS INSTITUCIONALES)	BAJA	1,1
DEMANDA	BAJA	0,93
VOLUMEN DE CLIENTES	MEDIANO	
SECTOR	URBANO	
LIMITACIONES	NINGUNA	
VALORIZACION	ESTABLE	
FACTOR DE COMERCIALIDAD		1,02
VALOR NETO M2 Construido.....		\$838.942
Aproximación a Miles		\$839.000

6.4.2. Método costo de reposición (Método complementario para las Construcciones)

Resolución 620/08 IGAC. Artículo 13°.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, universidades, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Para la valoración de las construcciones se tomó como referencia los valores de la revista Construdata 199 (asimilándola a Multifamiliar VIP) y la correspondiente depreciación según la clase de clasificación del inmueble:



TABLAS FITTO Y CORVINI. Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

- Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
- Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
- Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
- Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
- Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
- Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
- Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
- Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Este inmueble se cataloga como de Clase 3.5. En consecuencia:

Clase 3. $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) entre la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

X =	23 / 70 * 100
X =	33
X ² =	1.080

Y =	47,74
-----	-------

Vn = Valor m ² Construcción:		\$ 1.606.042
Y = Depreciación:	47,74%	\$ 766.724
Total m ² Depreciado:		\$ 839.318 (Valor prom. Const. X m ²)

6.5. CRITERIOS Y COMENTARIOS

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado y vendido. Es de anotar que el valor resultante corresponde a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.

El factor de comercialidad desarrollado por los peritos de la Lonja de Avaluadores es un índice o factor determinado por sus experiencias valuatorias, en el cual se conjugan variables de inflación, índice de precios, devaluación, alternativas de inversión, tasas de interés, tipos de inmuebles, capacidad de compra, liquidez, posibilidades de desarrollo, normas municipales, políticas nacionales y municipales, etc., que afectan el resultado final de los métodos valuatorios utilizados.

Vale la pena recordar que un avalúo no es un ejercicio de quiromancia o adivinación, sino un proceso que se sigue, tomando decisiones razonables y basándose en la información disponible (W. Ventorolo Jr., M. Williams – Real Estate E.C., Olga Cuéllar de G., Sistema Financiero, González Rubio, Pellegrini, AGM, etc.).

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

CAPITULO VII - CONCLUSIONES DEL VALOR

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, además del Factor de Comercialidad, se pueden concluir los siguientes valores unitarios y totales así:

ITEMS	AREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
LOTE No. 1	75,993	\$300.000	\$22.797.900
LOTE No. 32	75,993	\$300.000	\$22.797.900
CONSTRUCCIONES			
Primer piso	80,00	\$950.000	\$76.000.000
Segundo piso	93,50	\$880.000	\$82.280.000
Tercer piso	93,50	\$700.000	\$65.450.000
Cuarto piso (baterías de baños)	20,00	\$450.000	\$9.000.000
Cuarto piso (terraza cubierta)	73,50	\$330.000	\$24.255.000
	360,50	\$839.336	
VALOR TOTAL	Total Area Construida	Promedio m²	\$302.580.800

NOTA: Este informe es un Avalúo Comercial, pero en ningún caso se realiza el Estudio de los Títulos de Propiedad, ni se certifican las Áreas y los Linderos, los cuales son suministrados por el Solicitante y/o Propietario.

El presente avalúo fue sometido a análisis del comité de Avalúos de la Lonja de Avaluadores cuando se dio su aprobación final.

La LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA certifica que no posee interés alguno en el inmueble avaluado.

En nuestro concepto el presente inmueble tiene un Valor Comercial en Agosto de 2021 de: **TRESCIENTOS DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$302.580.800) M/CTE.**



GRACIELA MOSQUERA MENA

Comité de Avalúos

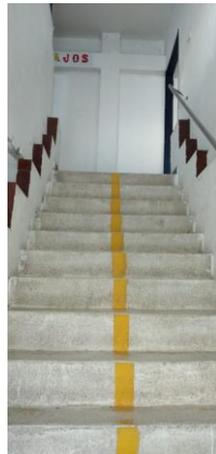
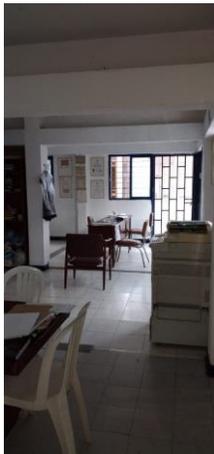
RAA AVAL-66908606

Ava.Predio Desepaz – Mosquera

ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRAFICO FACHADAS



PISO 1

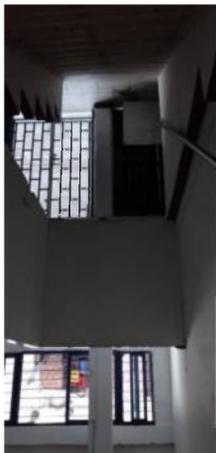


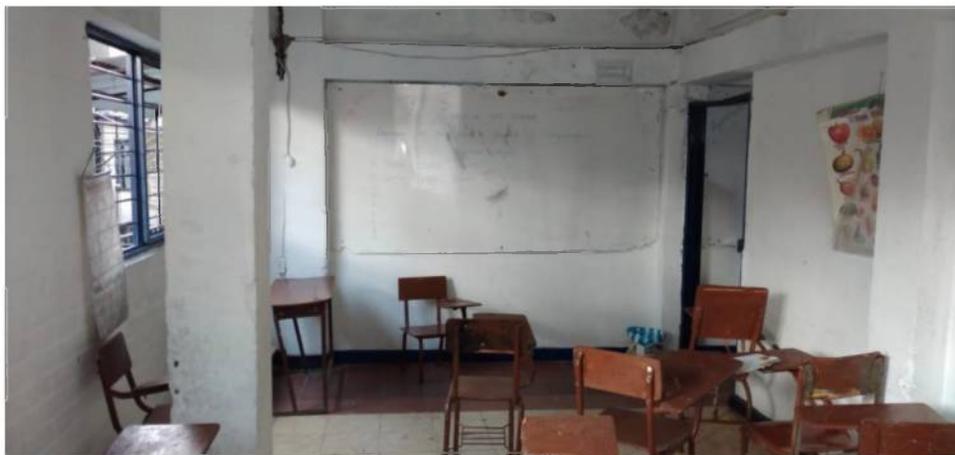




PISO 2









PISO 3







PISO 4









PIN de Validación: aeda0ad4



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) GRACIELA MOSQUERA MENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66908606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66908606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRACIELA MOSQUERA MENA 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. 	22 Nov 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	30 Abr 2021	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. 	30 Abr 2021	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<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. 	30 Abr 2021	Régimen Académico	



PIN de Validación: aeda0ad4



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<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 30 Abr 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<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 30 Abr 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<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 30 Abr 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA



PIN de Validación: aeda0ad4



Dirección: CALLE 2 OESTE NO. 2 - 21 OF. 401

Teléfono: 3117692281

Correo Electrónico: gracielamosq@gmail.com

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

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) GRACIELA MOSQUERA MENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66908606.

El(la) señor(a) GRACIELA MOSQUERA MENA 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

aeda0ad4

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

GRACIELA MOSQUERA M.
Abogada. T.P. 256283 C.S.J.
Avaluadora RAA AVAL-66908606
Avenida 10 Oeste No. 10C – 15
Celular 311 7692281
Cali, Valle - Colombia

HOJA DE VIDA

DATOS PERSONALES

NOMBRES Y APELLIDOS: GRACIELA MOSQUERA MENA
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. 66.908.606 de Cali
LUGAR DE NACIMIENTO: Cali, Valle
FECHA DE NACIMIENTO: Mayo 14 de 1974
PROFESION: Abogada Especialista en Derecho Urbano
Avaluadora de bienes
DIRECCION CORRESPONDENCIA: Avenida 10 Oeste No. 10C Oeste – 15
Apto. 301-3 C.R. Senderos del Aguacatal
311 769 2281
CELULAR: 311 769 2281
E-MAIL: gracielamosq@gmail.com
RAA: AVAL-66908606
TARJETA PROFESIONAL: 256283 del C.S.J.

ESTUDIOS REALIZADOS

ACADEMIA SCOTLAND YARD – CALI

Avaluador de Bienes
Inscrito en la ANA bajo el RAA AVAL-66908606

UNIVERSIDAD DEL ROSARIO EXTENSION CALI – CONVENIO CAMACOL Facultad de Jurisprudencia

Título obtenido: Especialista en Derecho Urbano
Junio de 2019

UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI

Facultad de Derecho

Título obtenido: Abogada
Diciembre de 2014

CORPORACION UNIVERSITARIA DE LOS ANDES

Finanzas y Negocios Internacionales

Título obtenido: Técnica en Finanzas y Negocios Internacionales
Diciembre de 2008

COLEGIO CIUDAD DE CALI

Título obtenido: Bachiller Comercial
1991

GRACIELA MOSQUERA M.
Abogada. T.P. 256283 C.S.J.
Avaluadora RAA AVAL-66908606
Avenida 10 Oeste No. 10C – 15
Celular 311 7692281
Cali, Valle - Colombia

OTROS

CURSO EL METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS

Lonja de Propiedad Raíz de Cali
Marzo de 2018

CURSO INMOBILIARIO EXITOSO I

Lonja de Propiedad Raíz de Cali
Mayo de 2017

SABER LONJA CERTIFICACIONES

Perito evaluador de bienes inmuebles urbanos
RAA AVAL-66908606
Agosto de 2017

CORTE CONSTITUCIONAL DE COLOMBIA

IX Conversatorio de la Jurisdicción Constitucional
“Diálogo Constitucional para la Paz”
Septiembre de 2013

UNIVERSIDAD ICESI

Seminario Fortalecimiento Institucional
2010

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Seminario Integral de Avalúos
Actualización 2008
Auditorio Universidad Santiago de Cali
Julio de 2008

EXPERIENCIA LABORAL

LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA

Comité de Avalúos – Subgerente
Enero de 2012 – Actual
Jefe Inmediato: Alvaro Gaviria Mora
Tel. 374 9770

LONJA DE AVALUADORES DE CALI Y DEL OCCIDENTE COLOMBIANO

Comité de Avalúos
Noviembre 1997 – Enero 2012
Jefe Inmediato: Alvaro Gaviria Mora
Tel. 374 9770

REFERENCIAS FAMILIARES

CARMEN ELVIRA MOSQUERA : Abogada (Hermana)
Tel. 552 6167 – 554 6883

GRACIELA MOSQUERA M.
Abogada. T.P. 256283 C.S.J.
Avalnadora RAA AVAL-66908606
Avenida 10 Oeste No. 10C – 15
Celular 311 7692281
Cali, Valle - Colombia

NURIAN INES MOSQUERA : Licenciada (Hermana)
COLEGIO JOSE RAMON BEJARANO
Tel. 316 0967

JUAN MANUEL CARMONA : Contador Público (Esposó)
Tel. 314 6031706

REFERENCIAS PERSONALES

LUIS EDUARDO SAA : Asistente Administrativo
Bancolombia
Tel. 315 2339575

NESTOR RAUL CARABALI : Abogado
Contratista - Departamento
Administrativo de Hacienda Mpal.
Cel. 321 8449858

ANGELA MARIA URRIAGO : Arquitecta
Contratista – Secretaría de Gestión
de Riesgos de Emergencias y
Desastres – Alcaldía de Cali
Cel. 311 3838742



GRACIELA MOSQUERA M.
C.C. 66.908.606 de Cali
T.P. 256283 del C.S. de la J.
RAA AVAL-66908606