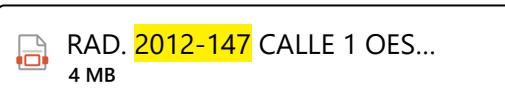


Rodolfo Ruiz
Camargo <rodolfo
uizcamargosas@ho
tmail.com>

...

Para: Juzgado 18 y 2 más

Vie 27/05/2022 14:47



Buenas tardes

Le envío archivo adjunto, dictamen pericial

Juzgado Diez y Ocho del Circuito de Cali

Proceso: Expropiación
Demandante: Municipio de Cali
Demandado: Javier Villán Marín y Otros
Radicación No.: 76001-3103-012-2012-00147-00

Atentamente

VICTORIA GARCIA

Santiago de Cali, marzo 14 de 2022

Juzgado Diez y Ocho del Circuito de Cali

Proceso: Expropiación

Demandante: Municipio de Cali

Demandado: Javier Villán Marín y Otros

Radicación No.: 76001-3103-012-2012-00147-00

RODOLFO RUIZ CAMARGO, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 16.721.061, en mi calidad de **PERITO FINANCIERO**, y **VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA** identificada con C.C. 31270731, nombrados y debidamente posesionados en el proceso de la referencia, respetuosamente se presenta el dictamen pericial para determinar el valor comercial de la cosa expropiada y la indemnización que comprenden el daño emergente derivados de los canon de arrendamiento originados por el desplazamiento de la Sra. **GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN** identificada con cedula de ciudadanía No. 29.562.619 de Jamundí (Valle) y lucro cesante, causados a la Sra. **GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN** identificada con cedula de ciudadanía No. 29.562.619 de Jamundí (Valle) derivados del cierre del establecimiento de comercio **PELUQUERIA Y CENTRO DE BELLEZA GLORIA JIMENEZ** y establecimiento de comercio **COMUNICACIONES SERVILLAN** de propiedad del hijo señor **JAVIER ARMANDO VILLAN JIMENEZ**, prueba solicitada dentro del proceso de Expropiación parcial, demanda instaurada por el MUNICIPIO DE CALI., al inmueble ubicado en la calle 1 Oeste No. 70-12, Barrio Lourdes, con Numero de predial F01170006000, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-77932 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Cali.

Ajustado a las exigencias del artículo 226 del CGP, como peritos evaluador- financiero, se adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Rodolfo Ruiz Camargo Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con Aval No. 16721061, perito evaluador certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas con tarjeta profesional No. 31020 del C.P.A.E. de la Universidad Santiago de Cali, Magister en Gestión Empresarial de la Universidad Libre, Especialista en Gerencia Financiera de la Universidad Santiago de Cali, Cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Inmuebles Urbanos, Rurales, Avalúos especiales y Maquinaria Planta y Equipo. Docente de la Universidad Santiago de Cali y Universidad Libre en pregrado y postgrado en las asignaturas de matemática Financiera, Finanzas, Mercado de capitales, valoración de empresas y normas NIIF.

Victoria Eugenia García Arizabaleta arquitecta de la Universidad del Valle con carnet de Fedelonjas: No. 852 RNA Registro Nacional de Avaluadores Certificación Internacional en Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, acreditado por ONAC No. INTER-CO 0101 No URB -0384 vigencia: 30-11-2023, RAA: avalúos inmuebles urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, RAA No. AVAL-31270731, Certificación de la Superintendencia de Industria y Comercio - registro nacional de avaluadores, Consejo valle del cauca: folio 279 y 280 del 4 de octubre de 2002, con Maestría en Valoración y Tasación de Bienes, Universidad del Valle 2022.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad de los Peritos.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

Como perito no he realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional, relacionada con avalúos de predios o liquidaciones de créditos, en los últimos 10 años.

La lista de los casos en que he sido designado como perito especializado, se puede consultar en los Juzgados de Reparto, sin embargo, en el adjunto, relaciono algunos de ellos.

Manifiesto, además que, no he sido designado en ningún caso anterior como auxiliar de la justicia, por ninguna de las partes determinadas en este litigio.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales, ante la entidad judicial competente, si se considera necesario, igualmente todos mis antecedentes como perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en avalúos y liquidación de perjuicios materiales.

**Capítulo 1. AVALUO COMERCIAL, TERRENO, CONSTRUCCIONES, ANEXOS
CONSTRUCTIVOS.**

**TIPO DE ESTUDIO:
AVALÚO COMERCIAL**

**TIPO DE INMUEBLE:
EDIFICACION MEDIANERA CON
LOCALES COMERCIALES**

**SOLICITADO POR:
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL CIRCUITO DE CALI**

**UBICACIÓN:
CALLE 1 OESTE No. 70 – 12
BARRIO LOURDES
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

**FECHA DEL ESTUDIO:
SANTIAGO DE CALI – MARZO 14 DE 2022**

Contenido

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:.....	5
2.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:	5
3.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:	6
4.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:	6
5.	BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:	6
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:	7
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	8
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:	25
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:.....	26
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:.....	26
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES - INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:	27
12.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:.....	27
13.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:.....	34
14.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:	35
15.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:.....	35
16.	ANEXOS FOTOGRÁFICOS	37
17.	UBICACIÓN EN LA CIUDAD.....	40
18.	UBICACIÓN EN EL SECTOR.....	40
19.	ADJUNTO 1: COMPARATIVO MERCADO INMUEBLES.....	41

1.0. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

Este avalúo fue solicitado por JUZGADO DIECIOCHO CIVIL

Nota:

Informamos que el proceso de selección de la persona a ejecutar este informe no ha sido delegado por la Lonja de propiedad Raíz de Santiago de Cali, sino directamente del juzgado.

Nos basamos en el decreto 1420 en su capítulo segundo que se transcribe aquí:

De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.

Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

Artículo 9º.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Artículo 10º.- Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 11º.- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Cedula de ciudadanía No. CC

2.0 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:

2.1 TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

Avalúo Comercial que es la tasación del valor de un predio a precios comerciales realizada por un perito pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores – RNA, al Registro Abierto de Avaluadores RAA y que pretende establecer un precio razonable y comercial en el cual podría ser realizada una transacción en condiciones normales entendidas estas como aquellas que el vendedor y comprador operan libres de presión.

Objeto de la valuación: Según lo manifestado por el solicitante, el objeto de esta valuación es la identificación del valor comercial del bien inmueble para venta comercial sometida a proceso de expropiación de acuerdo a la caracterización de procesos debidamente reglamentado.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL.

2.3. TIPO DE AVALUO:

Urbano.

3.0 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

Se excluye de nuestra responsabilidad los aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). La información aquí establecida, sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio le será rebelada y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4.0 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

Febrero once (11) del año dos mil veintidós (2022).

4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:

Marzo catorce (14) del año dos mil veintidós (2022).

5.0 BASES DE LA VALUACIÓN - TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

La base de esta valuación es el **valor de mercado** que tendría un Inmueble consistente en terreno y construcción existente sobre él que más adelante describiremos.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Se entiende por **Valor de Mercado** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) **“la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.**

Nota: Es pertinente informar que las condiciones o premisas de valor que se desarrollan a continuación, corresponden a condiciones normales del mercado inmobiliario, registradas antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a la decretada emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, con respecto al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

6.0 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

Según la información consignada en la fotocopia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria número **370-77932** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, con fecha **10 de febrero de 2022**, el 100% de los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son de JIMENEZ MARIA GLORIA ASCENETH; VILLAN DE PRIETO DORA AMPARO; VILLAN DE VIDAL BETTY BIBIANA; VILLAN JIMENEZ BRAYAN FELIPE; VILLAN JIMENEZ CARMEN LORENO; VILLAN JIMENEZ ERIC HUXLET; VILLAN JIMENEZ FRANK ARTURO; VILLA JIMENEZ JAVIER ARMANDO; VILLAN JIMENEZ LUZ ILIANA; VILLAN JIMENEZ RUTH CAROLINA; VILLAN MARIN CARLOS HOLMES; VILLAN MARIN HAROL ARTURO Y VILLAN MARIN JAVIER ARMANDO

DIRECCIÓN	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
CALLE 1 OESTE No. 70 – 12 B/ LOURDES	370-77932	760010100181100020006000000000

6.1. MARCO JURIDICO:

Todas las anotaciones especiales encontradas en la matricula inmobiliaria serán objeto de análisis de estudio de títulos de competencia sin solicitar y requerida para el objeto del peritaje. Nuestro informe es únicamente para determinar el valor del predio al día de hoy y en las circunstancias actuales que son las que se reportan en la visita actual.

6.2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Los documentos suministrados para realizar el presente avalúo son: certificado de tradición.

6.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escribir número 4699 de fecha 29 de agosto de 1979 de la notaria segunda del círculo notarial de Santiago de Cali, documento de adquisición del inmueble anotando, que se determina en documento de la anotación N° 002 del Certificado de tradición, documento aportado y disponible en físico. Esta información no constituye análisis jurídico, que es de otra competencia.

7.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

7.2. DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca.

7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Santiago de Cali.

7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Calle 1 oeste No. 70 – 12

Fuente: Tomado de Certificado De Tradición No 370-77932 de 10 de febrero de 2022.

7.5. NOMBRE DEL BARRIO:

LOURDES

COD 1811

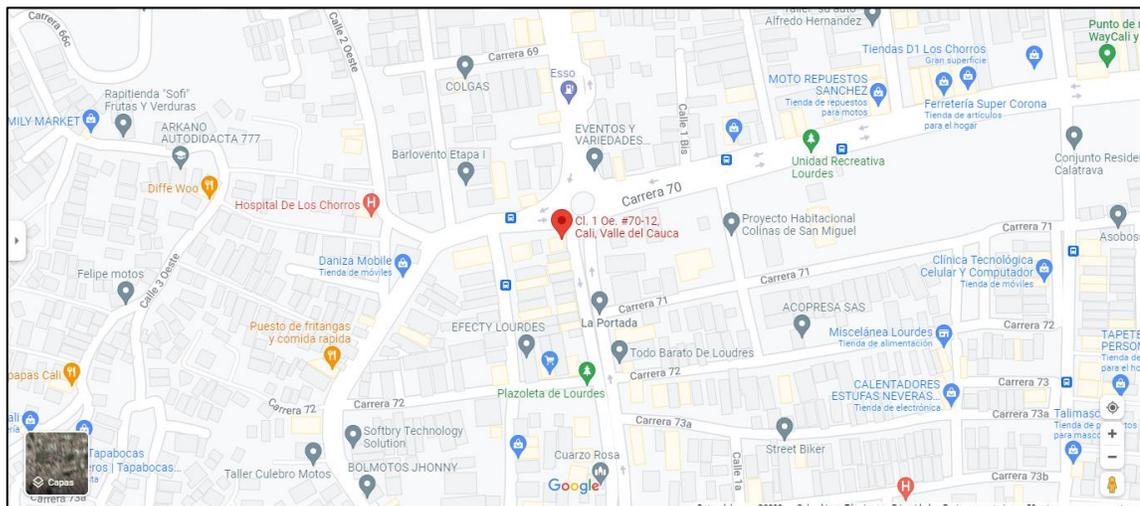
7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

El barrio LOURDES hace parte de la comuna 18, la cual se encuentra en el sur-occidente de la ciudad. Delimita por el sur oriente con la Comuna 22, por el oriente con la Comuna 17 y por el norte con la Comuna 19. Al sur y occidente de esta Comuna se encuentra el límite del perímetro urbano de la ciudad. La comuna 18 cubre el 4.5% del área total del municipio de Santiago de Cali con 542.9 hectáreas, ubicándose un poco por encima del área promedio por comuna de Santiago de Cali.

La comuna 18 está compuesta por 14 barrios y seis Urbanizaciones y sectores.

Código	Barrio, Urbanización, Sector	Código	Barrio, Urbanización, Sector
1801	Buenos Aires	1812	Colinas del Sur
1802	Barrio Caldas	1813	Alfárez Real
1803	Los Chorros	1814	Nápoles
1804	Meléndez	1815	El Jordán
1805	Los Farallones	1816	Cuarteles Nápoles
1807	Francisco Eladio Ramírez	1890	Sector Alto de los Chorros
1808	Prados del Sur	1891	Polvorines
1809	Horizontes	1896	Sector Meléndez
1810	Mario Correa Rengifo	1897	Sector Alto Jordán
1811	Lourdes	1898	Alto Nápoles

7.6.1. LOCALIZACIÓN:



FACHADA

COD 1811 ID 33594

Página 9 de 73

<u>Energía:</u>	Redes de EMCALI.
<u>Telefonía:</u>	Convencional - redes de EMCALI. Celular - antenas para cobertura de varios operadores.
<u>Salud:</u>	La comuna 18 cuenta 3 hospitales y clínicas, con 5 puestos de salud, 1 centro de salud y CAB, para una atención especial y de complejidades leves para beneficio de la población.
<u>Recreación:</u>	La comuna 18 cuenta con 5 bibliotecas que están abiertas al público de manera constante para la consulta de textos y servicios digitales y 1 grupo de teatro.
<u>Transporte:</u>	Sector bien servido por sistema de transporte masivo MIO.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES:

El uso predominante del sector es vivienda, con comercio en ejes perimetrales.

El Tipo de edificaciones que predominan en el sector son casas con locales en primer piso y con uso, habitacional especialmente, con 2 o 3 pisos, en buen estado de conservación y con características constructivas de su estrato, el cambio de uso se presenta para generar renta.

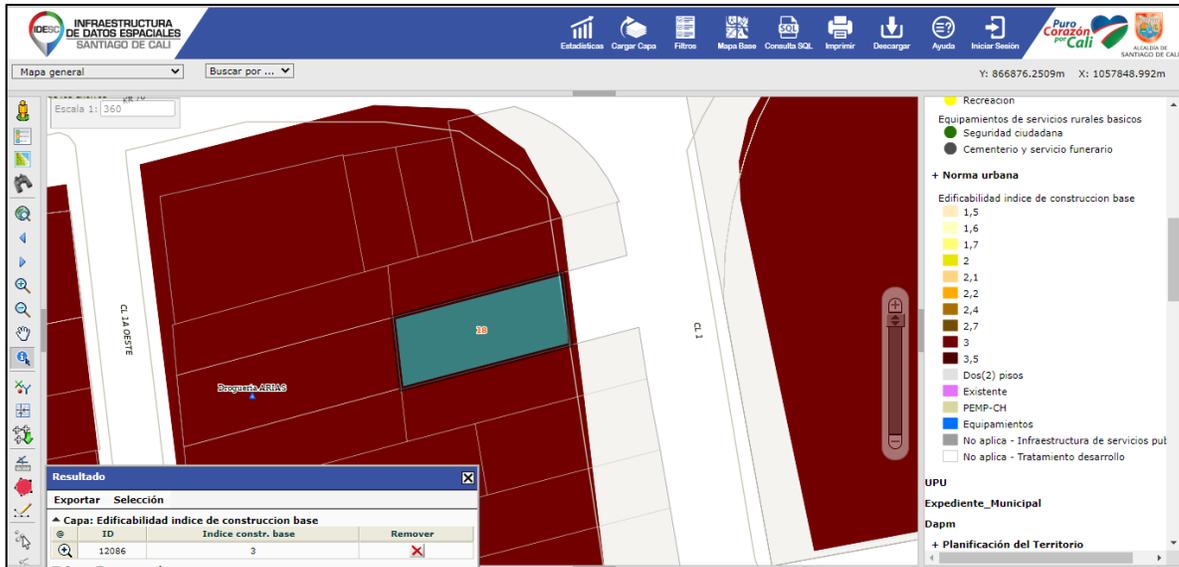
7.6.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El Predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el barrio LOURDES - comuna 18 y está regido bajo esta reglamentación urbanística según Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2014 decreto 0373.

Índice de Construcción (I.C.B): 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.

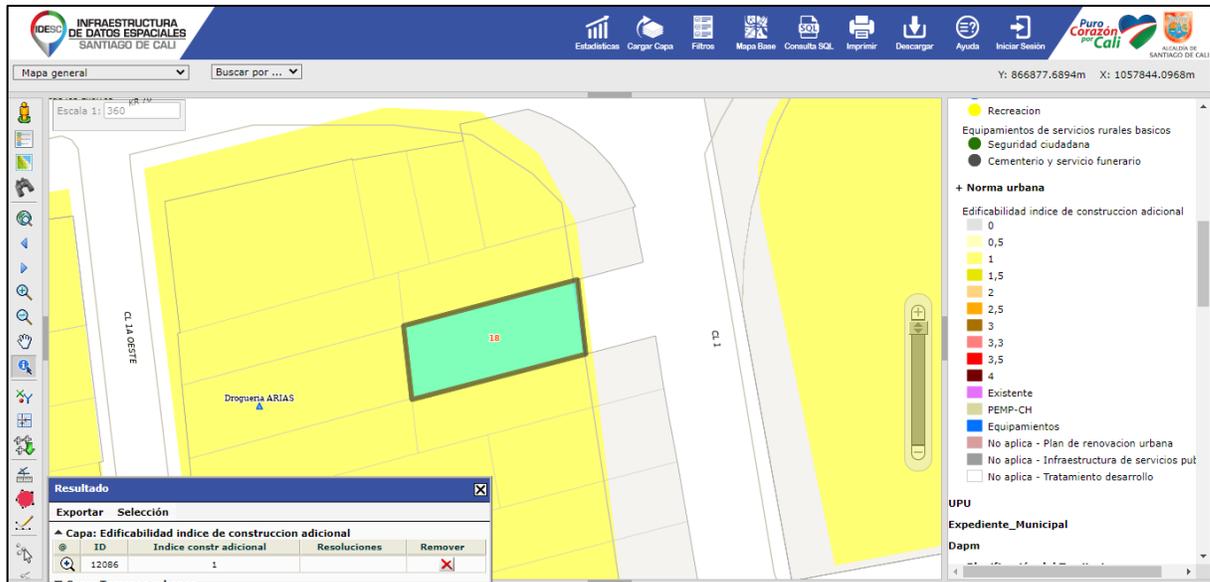
Índice de construcción base. Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad.

Índice de Construcción Base aplicado al predio corresponde a 3



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

Índice de construcción Adicional (I.C.T): Corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

Índice de construcción Adicional aplicado al predio corresponde a 1

Índice de Ocupación permitidos (IO): Corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.

Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. (Aclarado por la Circular No 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular No 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular No 4132.050.22.1.1019.004287 del 21 de mayo de 2018). Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

Parágrafo. Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria y equipamientos de bajo impacto. El desarrollo de este tipo de proyectos en áreas de actividad residencial deberá destinar como mínimo un área equivalente al treinta por ciento (30%) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área total construida del proyecto. Lo anterior en aras de garantizar el uso principal y en especial la finalidad del área de actividad residencial neta. En área de actividad mixta y en nodos de equipamientos existentes, el desarrollo de proyectos mixtos deberá destinar como mínimo un área equivalente el treinta por ciento (30%) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del área total construida del proyecto.

ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Tamaño de predios (m ²)				
Hasta 80	0,8			
81 – 250	0,7	0,7	0,75	0,8
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8
1001 – 3000	N.A.		0,6	0,7
3001 – 5000	N.A.		0,5	0,6
5001 – 10000	N.A.		0,5	0,5
10001 - 20000	N.A.		0,5	0,5
más de 20000	N.A.		0,5	

Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Acuerdo 0373 Artículo 506.

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.

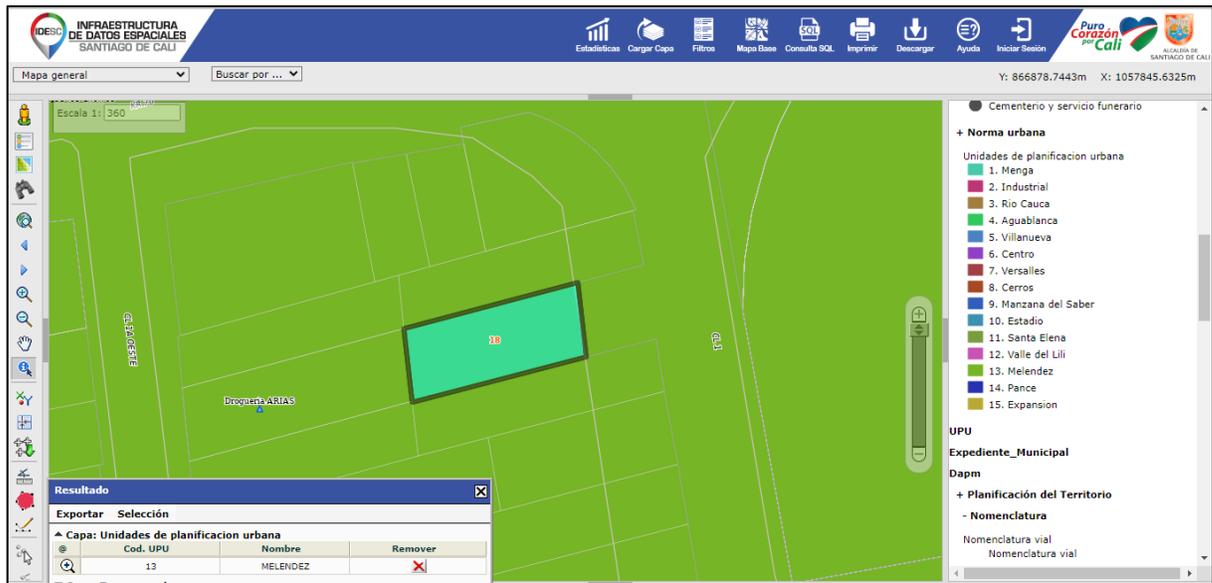
PAPEL EN EL MODELO

Área residencial periférica del suroccidente de la ciudad que cumple el papel de borde urbano del sur occidente limitado por los cerros tutelares. Carece en algunos casos de condiciones urbanas adecuadas para su funcionamiento.

LINEAMIENTO DE POLÍTICA

1. Consolidar el área como borde urbano del suroccidente de la ciudad a través de la articulación con el Ecoparque cerro la bandera y la reubicación de los asentamientos humanos de desarrollo informal localizados sobre el área de amenaza alta y riesgo no mitigable por remoción en masa, en el marco de la ejecución de programas y proyectos de mejoramiento integral.
2. Priorizar áreas identificadas con déficit de equipamientos colectivos con el fin de definir programas para su desarrollo.
3. Incorporar áreas para la consolidación de nodos potenciales identificados como “Polvorines” y consolidar los existentes como “Nápoles”.
4. Disminuir el déficit de espacio público efectivo mediante la recuperación del área de terrenos ocupados indebidamente, su adecuación paisajística, con senderos peatonales, reforestación de las zonas protectoras de la ronda de las quebradas, de la zona de laderas y el corredor ambiental del Rio Meléndez.

UPU 13 – MELENDEZ



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

Tratamiento Urbanístico:

Acuerdo 0373 de 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:

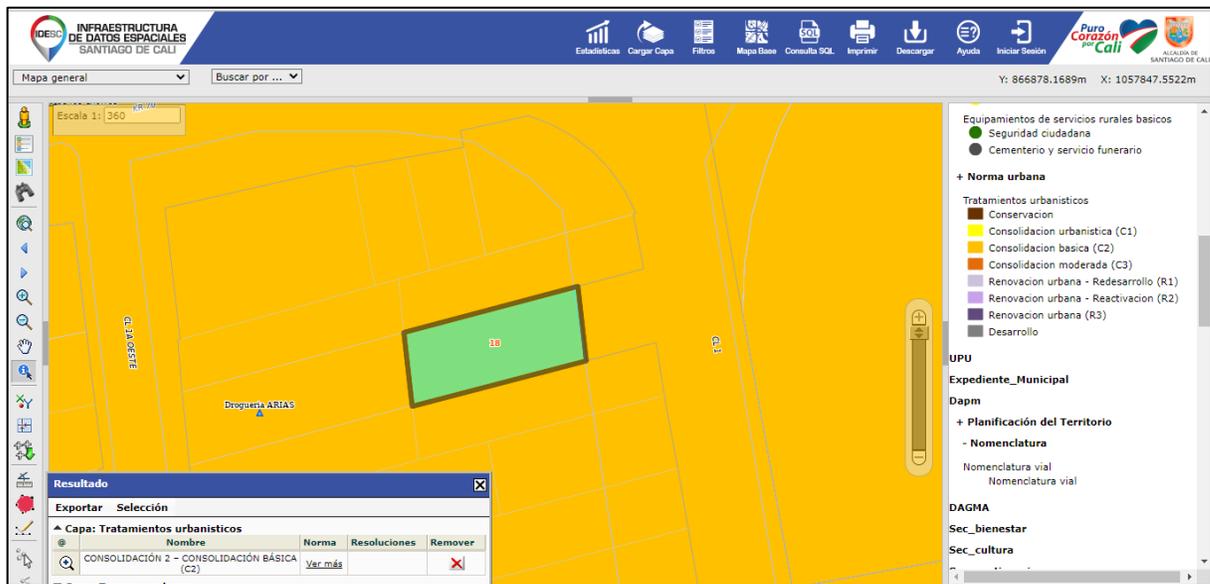
1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

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).

CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

7.6.5. VÍAS DE ACCESO:

Al inmueble se accede a través de la calle 1 que es una de las vías más importantes en la zona y a nivel de la Ciudad. Actualmente en buen estado
COD 1811 ID 33594

7.6.5.1. ELEMENTOS:

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

7.6.5.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El estado de las vías, mobiliario y dotaciones del sector es bueno.

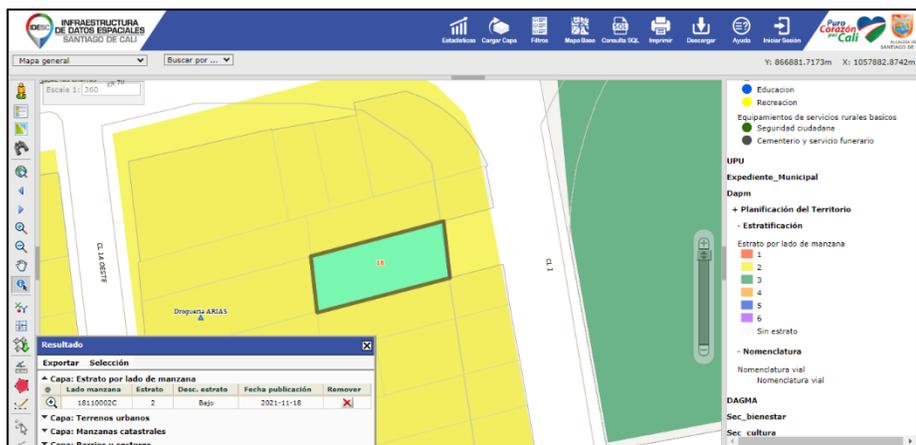
7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO:

El sector cuenta con infraestructura de andenes, sardineles, vías, parques, paraderos, zonas verdes, arborización e iluminación.

7.6.7. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:

El estrato más común (estrato moda) de la comuna 18 es el 1, ya que la mayor proporción de lados de manzanas en esta comuna corresponde a estrato:

Estrato del inmueble en estudio es 2



7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:

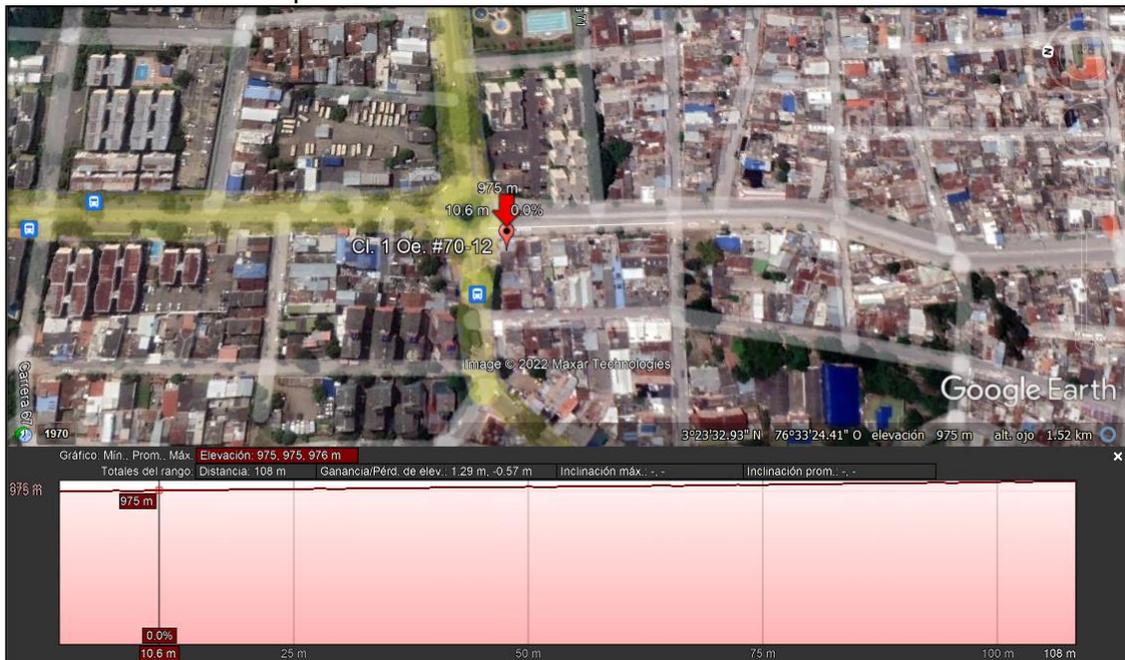
La Comuna 18 debe su desarrollo a diversos procesos de conformación urbanística, en principio hacia los años treinta en la vía a Jamundí y la zona rural de los ríos Pance, Meléndez y Lili, iniciando un poblamiento incipiente en esta dirección, así como en los caminos a las minas ubicadas en la parte alta de la cordillera.

Con el paso del tiempo, se consolida la formación de los barrios Meléndez, Buenos Aires y Caldas en la parte plana y el barrio Los Chorros en la parte alta de la Comuna. El poblamiento se presentó inicialmente en la parte baja, con el establecimiento de sectores anexos o expansiones de estos barrios, en especial la zona de lo que ahora son los barrios Alférez Real, Horizontes y los Farallones, hacia finales de los años cuarenta. Simultáneamente, se inicia un permanente poblamiento de los sectores al sur de la Comuna en su parte alta, lo que da origen al barrio El Jordán que se fue consolidando lentamente.

CODIGO	NOMBRE	ACUERDO	DIA-MES-AÑO
1811	Lourdes	002	10-01-1991

7.6.9. TOPOGRAFÍA:

El sector cuenta con un relieve plano.



7.6.10. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público masivo MIO, el cual es prestado por METROCALI.

7.6.10.1. TIPO DE TRANSPORTE:

El servicio de transporte público masivo urbano (Sistema Integrado de Transporte Masivo mejor conocido como Masivo Integrado de Occidente MIO) se presta mediante buses padrones.

7.6.10.2. CUBRIMIENTO:

ALIMENTADOR:

- A71 – A78A

7.6.10.3. FRECUENCIA:

Las rutas alimentadoras cuentan con frecuencias que fluctúan entre 10 y 15 minutos.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Se pueden mencionar como edificaciones importantes del sector y la distancia al predio:

EDIFICACIONES RELEVANTE DEL SECTOR	DISTANCIA
Hospital	150 Mt
Unidad Recreativa	180 Mt
Universidad cooperativa de Colombia	800 Mt
Centro comercial	1.7 Km
Estación de gasolina	98 Mt
Escuela	500 Mt

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Casa subdividida, medianera de tres niveles, con locales en primer piso, peluquería en segundo piso y en Tercer piso, con apto, en parte del segundo piso, con obra inconclusa.

Nota:

- En reporte fotográfico de avalúo 0159 de Gerardo Cobo Caballero para el año 2011 el predio es de dos pisos y dispone de locales.
- En anotación N°9 se legaliza resolución N°4151021389 con oferta de compra

7.7.2. USO ACTUAL:

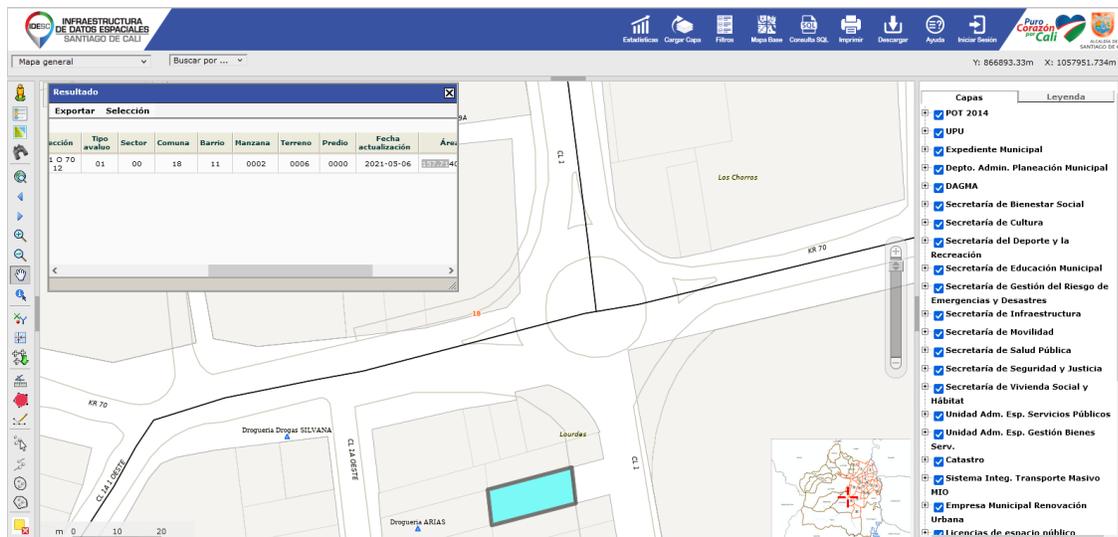
Actualmente el inmueble tiene el uso de vivienda y comercio – Ocupado.

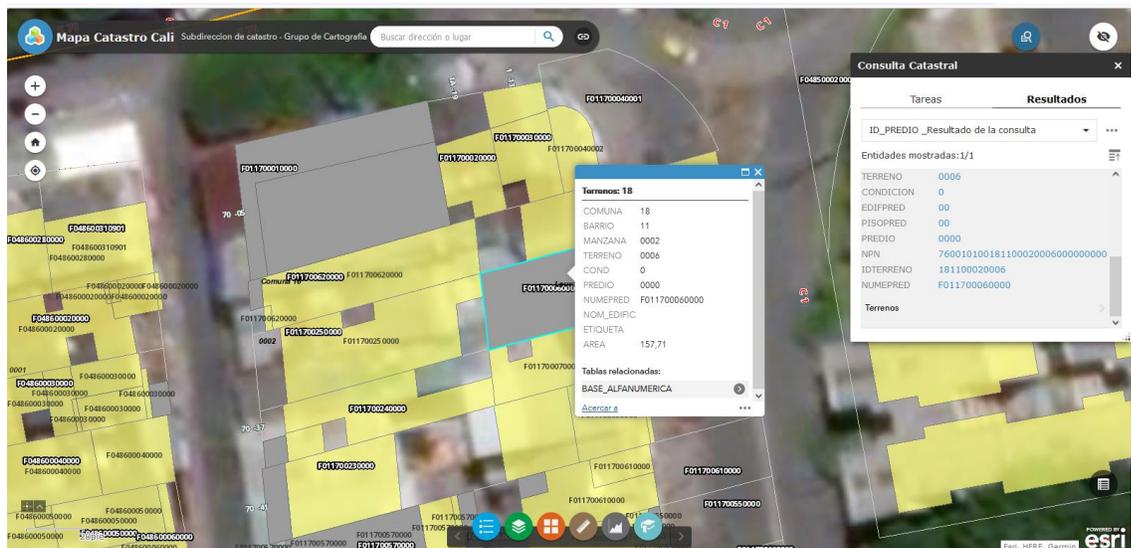
7.7.3. UBICACIÓN:

La edificación, tiene una localización medianera en manzana con forma regular.
La vía que es su frente en la calle 1 oeste entre carreras 70 y 71.

7.7.4. TERRENO:

La Edificación está construida sobre un lote de 157.71 m2. Área de acuerdo a información del Geovisor:





Nota: El área del lote de acuerdo al certificado de tradición es de 200 M2. El área legalizada en Catastro es de 157.71 M2. **Fuente:** Certificado de Tradición No. 370-77932 del 10 de febrero de 2022.

7.7.4.1. LINDEROS:

LINDEROS GENERALES	
NORTE:	En extensión de 25.00 metros con propiedad del vendedor.
SUR:	En extensión de 25.00 metros con lote de Tito Moreno Rengifo.
ESTE:	En extensión de 8.00 metros con la calle 1 oeste.
OESTE:	En extensión de 8.00 metros con lote de Benjamín Parra Valencia.

Fuente: Certificado de Tradición No. 370-77932 del 10 de febrero de 2022.

NOTA:

- Área física actual, de acuerdo a medición con metro laser en visita: Fondo de 15ml
- Área de oferta de venta de 101.64m2

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA:

El sector cuenta con relieve plano.

7.7.4.3. CERRAMIENTOS:

El predio cuenta con cerramiento en fachada en muros en ladrillo, cortinas enrollables y rejas de seguridad, en segundo piso con ventanería metálica y vidrio translucido.

7.7.4.4. FORMA:

Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE:

Lote de 157.71 m2.

Fuente: Área de acuerdo a Geovisor, diferente a la del Certificado de Tradición No. 370-77932 del 10 de febrero de 2022.

7.7.4.6. FRENTE:

La distancia en metros lineales sobre la vía de acceso al inmueble es de 8.00 ml

7.7.4.7. FONDO:

Distancia en metros lineales del fondo del inmueble es de 19.71 ml
Medición en sitio actual de 15.00ml

7.7.4.8. RELACION FRENTE-FONDO:

En formato de escala. De 1 a 2.4 de acuerdo a medidas en documentos

7.7.4.9. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO:

AREAS DE ACTIVIDAD

Acuerdo 0373 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.

Acuerdo 0373 Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad.

Las áreas de actividad se clasifican en:

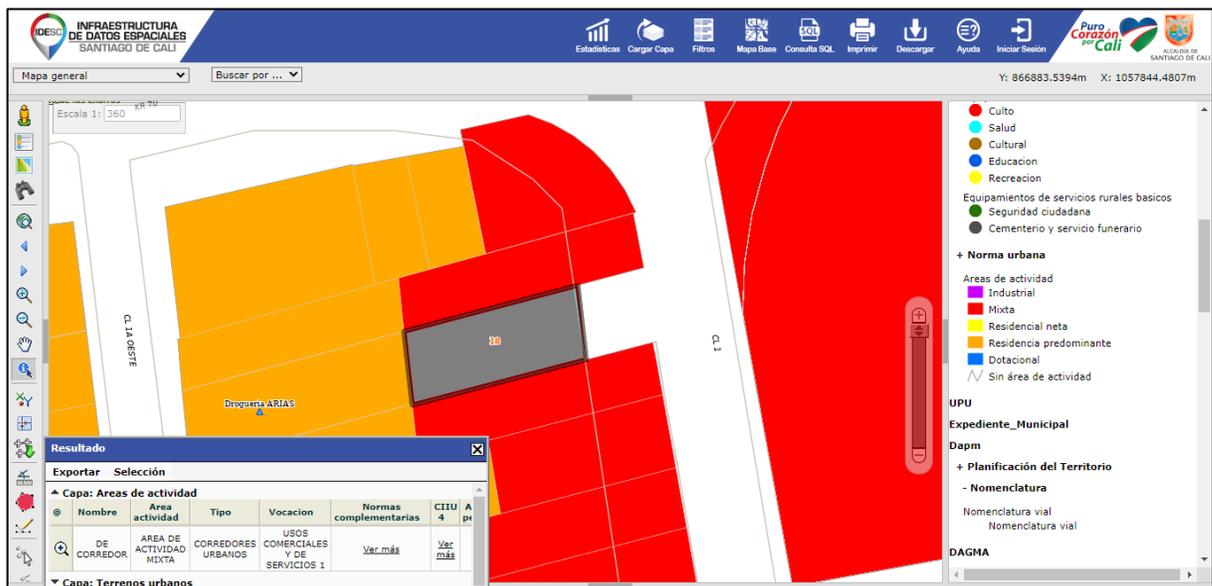
1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.
- 3. Área de actividad mixta.**
4. Área de actividad industrial.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad. El área de actividad mixta se encuentra
COD 1811 ID 33594

constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales

Área de Actividad: Aplicado al predio corresponde a MIXTA



Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali IDESC

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

7.7.5. CONSTRUCCIÓN:

7.7.5.1. NUMERO DE PISOS:

La edificación cuenta con tres (3) pisos.

7.7.5.2. NÚMERO DE SÓTANOS:

N/A

7.7.5.3. ÁREA CONSTRUIDA:

Área construida total m2 compuestos así:

DESCRIPCION	ÁREA M2	AREA LEGAL M2
Primer piso Comercial	44.00	44.00
Primer piso sin acabados	113.71	82.17
Segundo Piso Comercial	50.40	50.40
Segundo Piso sin acabados	110.88	85.74
Tercer Piso sin acabados	50.40	50.40
TOTAL	369.39	312.71

Fuente: Datos tomados en sitio de medición en sitio, con medida laser. Y área legal permitida por índice de construcción.

7.7.5.4. VETUSTEZ:

La edificación se estima como construida hace 11 Años y en proceso de ampliación, hoy obra negra al fondo del predio, con ampliación inconclusa en tercer piso.

Nota:

Se identifica por verificación de informe del reporte fotográfico de avalúo 0159 de Gerardo Cobo Caballero para el año 2011 que el predio es de dos pisos y dispone de locales.

7.7.5.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Construcción – Usada.

COD 1811 ID 33594

Página 23 de 73

7.7.5.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Para el predio se adoptó que el predio es de clase 3.00 (buen estado) sobre la fachada y a 5.5 ml de la misma. Y 4.00 (Regular) para la zona sin remodelación predio en obra negra.

7.7.5.7. ESTRUCTURA:

La edificación está conformada por sistema aporticado

7.7.5.8. FACHADA:

La fachada está compuesta en muros en ladrillo y puertas metálicas enrollables y rejas de seguridad

7.7.5.9. CUBIERTA:

Cubierta teja de asbesto cemento heterogénea, con zinc

7.7.5.10. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

Son buenas para la edificación, las que tienen vista con frente a la calle, Al interior sin diseño con cumplimiento de la norma y que requiere aprobación para la legalidad de la misma.

Se requiere planos para la legalización y aporte del mismo con vigencia actual

7.7.5.11. CONDICIONES DE VENTILACIÓN:

Son buenas para toda la edificación con uso actual.

Sin verificación de planos aprobados para ampliación en curso

7.7.5.12. ACABADOS:

Pisos:	Enchape en cerámica en primer y en segundo, en zona comercial. En el tercer piso y ampliación en curso en obra pendiente de acabados
Muros:	Mampostería en ladrillo con acabado en estuco y pintura, en parte sobre el frente
Cielorraso:	Acabado en estuco y pintura, en parte panel yeso, en parte de locales
Iluminación:	Natural a través de las ventanas. Artificiales lámparas
Puertas:	Naves en Madera, marcos en lámina metálica. En parte con naves y puertas en madera.
Ventanas:	Metálicas + vidrio plano
Baños:	Enchape con acabado en cerámica para pisos y muros, aparatos sanitarios porcelana.

Cocina:	Semi integral. Mesón con enchape en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, fuente de energía eléctrica y a gas.
parqueaderos:	Sin.
Otros:	

7.7.5.13. DESCRIPCION CONTENIDO DE LA EDIFICACION:

Piso 1:

Predio con dos locales que generan renta y acceso al segundo piso

Piso 2:

Con local y ampliación para vivienda prevista sin acabados, acceso a:

Piso 3:

Con vivienda con buenos acabados

7.7.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

Acueducto:	Si.
Alcantarillado sanitario:	Si.
Alcantarillado pluvial:	Si.
Energía:	Si.
Telefonía:	Si.
Gas domiciliario:	Si.
Aseo:	Si.

8.0 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

8.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

DIRECCIÓN	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
CALLE 1 OESTE No. 70 – 12 B/ LOURDES	370-77932

Fuente: Tomado de Certificado De Tradición No **370-77932** de **10 de febrero de 2022**

8.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:

SIN INFORMACION

8.3. NÚMERO CATASTRAL:

DESCRIPCION	NÚMERO
CALLE 1 OESTE No. 70 – 12 B/ LOURDES	760010100181100020006000000000

8.4. CHIP:

N/A

8.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

No suministrada.

9.0 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

9.1. INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:

Según lo manifestado por el solicitante, el objeto de esta valuación es la valorización del inmueble para fines de determinación del valor comercial del bien inmueble.

10.0 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

No presenta ningún tipo de riesgo.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se presenta ningún tipo de impacto ambiental.

10.3. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El inmueble analizado en este estudio no soporta servidumbres de ninguna naturaleza.

10.4. SEGURIDAD:

No se presentan riesgos diferentes a los normales.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se observan problemáticas socioeconómicas que puedan afectar estos bienes.

11.0 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES - INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

La valoración del predio en las circunstancias actuales, está enmarcada en incertidumbres y niveles de afectación que a la fecha aún no están identificados a plenitud y que tiene incidencia igualmente indeterminada, en la valoración de inmuebles.

Hacemos referencia con ello a los efectos aun indeterminados actuales y mundiales generados por la Covid 19.

Hoy se observan condiciones socioeconómicas exógenas que están afectando el mercado inmobiliario y consecuentemente la determinación del valor comercial de estos bienes.

Es pertinente informar que las condiciones o premisas de valor que se desarrollan a continuación, corresponden a condiciones normales del mercado inmobiliario, registradas antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a la decretada emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, con respecto al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún no refleja una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y de impacto mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente informe de valoración pueden estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

12.0 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:

12.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para determinar el valor comercial del predio objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta las características físicas, comportamientos de mercado y condiciones particulares del predio objeto del encargo valuatorio, además se tuvo en cuenta el análisis de datos del mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) aplicando el Método Comparativo o de Mercado. Según la Resolución 0620 de 2008 del IGAC, en su Artículo primero define lo siguiente: Método de comparación o de mercado, es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para el caso de la(s) construcción(es), se decidió utilizar el **Método del Costo de Reposición**, el cual consiste en conocer el costo o costos actuales de reemplazo de la(s) edificación(es) existente(s), de acuerdo a sus características constructivas generales. Este costo se obtuvo consultando presupuestos de obra de proyectos similares construidos en la Ciudad de Santiago de Cali y de otras fuentes de información, tales como publicaciones especializadas en costos de construcción y presupuestos. Referencia de trabajos de auditoría en estudios de factibilidad y viabilidad en desarrollo de proyectos inmobiliarios, en los cuales ha participado el equipo de evaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca. Documento “Costos de reposición de obras para metodologías valuatorias”. Se tuvieron en cuenta tipologías constructivas de inmuebles similares con acabados constructivos característicos del mercado inmobiliario.

Una vez obtenido el valor comercial total del inmueble a partir de estos métodos, se busca descomponer este valor en la componente lote de terreno y en la componente construcción (con su respectiva comercialidad) con el fin de poder presentar de una forma adecuada el avalúo requerido. Para nuestro caso particular, se encontraron datos de lotes de terreno de características similares las que posee el lote de terreno que forma parte del inmueble objeto de avalúo. Se determina en primera instancia el valor comercial del lote y para determinar el valor de la construcción, se decidió utilizar el Método del Costo de Reposición, el cual consiste en conocer el costo actual de remplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Método de Fitto y Corvini). Una vez obtenido el valor de la componente construcción, se otorga el valor más probable del total del inmueble y su probable valor comercial.

12.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE COMPARACION:

Se utiliza la metodología de comparación o de mercado ya que existe una suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2.008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 2.008. Las ofertas que se analizan para realizar el presente avalúo, son de inmuebles localizados dentro del mismo sector con similares características a las del inmueble objeto de estudio, con distribuciones, áreas y acabados de características similares.

DESARROLLO DEL METODO.

Se realizó estudio de mercado en la zona inmediata, agrupando inmuebles comparables según sea el caso. Se encontraron **tres (3)** datos de mercado, dentro del mismo sector, los cuales fueron depurados por área, localización, proximidades y entorno.

Los datos muestran al final del estudio estadístico que tenemos un coeficiente de variación igual a **4.74%** (menor al 7.5%), lo que significa que las muestras tomadas sirven para la definición del valor comercial en la zona de estudio, para los inmuebles como el valorado.

Los valores de **CASAS Y LOTES**, observados en el mercado inmobiliario van desde **\$ 350.000.000**, hasta el límite superior de **\$ 1.500.000,000** Teniendo en cuenta que las ofertas corresponden a inmuebles con acabados similares y en el entorno cercano.

Para la fecha del estudio de mercado de oferta de ventas, se encontraron **tres (3)** datos de ventas inmobiliarias, similares, otros se descartaron por ser edificaciones de mayor escala: Los valores de **Lotes**, observados del mercado inmobiliario van desde el promedio metro cuadrado de **\$1.143.088** hasta el límite superior de **\$1.277.630** y límite inferior de **\$1.008.546** las muestras tienen características comparables al lote objeto de estudio y se encuentran en la zona y la misma comuna. Utilizamos el **LIMITE INFERIOR**, para nuestro inmueble que se ubica al interior del barrio. Se aproxima el valor a la suma de **\$1.000.000**.

CUADRO COMPARATIVO

ANEXO - MERCADO INMUEBLES														
N o.	DIRECCION	UBICACION	FUENTE	TELEFONO / CODIGO	VALOR OFERTA	AREA LOTE M2	VALOR CONSTRUCCION	% DEPUR AC.	VALOR DEPURADO	AREA CONSTRUIDA	VALOR LOTE M2	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	IMAGEN (PANTALLAZO DE INTERNET O FOTO)	DESCRIPCION
1	PRADOS DEL SUR	SUR	https://www.fincasur.com.co/inmuebles/casa-venta-barridoscali/6187056	602-6594786	\$ 350.000.000	97,50	\$ 807.684,91	15,00%	\$ 297.500.000	234,00	\$ 1.112.838	\$ 188.998.269		VENDO EXCELENTE CASA BIFAMILIAR DE 3 PISOS CON UN AREA 270M2 EN EL BARRIO PRADOS DEL SUR GENERA RENTA, SERVICIOS CENTURY 21 VCo ofrece casa en venta Barrio Caldas al sur de la ciudad, vehicular. Consta de dos apartamentos independientes. Primer piso: se vende lote esquinero en buenos aires al sur de cali de 1150 m2 para inversion vivienda o comercio son dos lotes los cuales se vende juntos tienen
2	BARRIO CALDAS	SUR	https://www.fincasur.com.co/inmuebles/casa-venta-barridoscali/77028220	6024051400	\$ 260.000.000	75,00	\$ 925.453,46	15,00%	\$ 221.000.000	140,00	\$ 1.219.154	\$ 129.563.485		
3	BUENOS AIRES	SUR	https://www.puntopropiedad.com/inmuebles/1844378	312 8655565	\$ 1.420.000.000	1.100,00	\$ -	15,00%	\$ 1.207.000.000	0,00	\$ 1.097.273			
											PROMEDIO M2	\$ 1.143.088		
											DESVIACION	54.160,42		
											COEFICIENTE DE VARIACION	4,74%		
											NÚMERO DE DATOS	3		
											RAIZ	1,732		
											t(N)	4,303		
											LIMITE SUPERIOR	\$ 1.277.630		
											LIMITE INFERIOR	\$ 1.008.546		

Cuadro de análisis de la muestra.

Descripción Muestra No 1:

VENDO EXCELENTE CASA BIFAMILIAR DE 3 PISOS CON UN AREA 270M2 EN EL BARRIO PRADOS DEL SUR GENERA RENTA, SERVICIOS INDEPENDIENTES, CONSTA DE 6 HABITACIONES, 4 BAÑOS, COCINA SENCILLA, LOCAL PARA NEGOCIO, CON MUY BUENOS ACABADOS. ZONA VEHICULAR CERCA AVENIDA PRINCIPAL, SUPERMERCADOS, GIMNASIO, CENTROS COMERCIALES, BANCOS. TE ESPERAMOS.

Descripción Muestra No 2:

Century 21 VCo ofrece casa en venta Barrio Caldas al sur de la ciudad, vehicular. Consta de dos apartamentos independientes. Primer piso: dos alcobas dos baños sala comedor, patio, y zona de lavandería. Segundo piso: dos alcobas un baño, sala comedor, patio. Todo en buen estado y con excelente tradición. A pocas cuadras de la calle quinta y de la universidad Cooperativa. Renta mensual de los dos pisos \$1.200.000.

Descripción Muestra No 3:

Se vende lote esquinero en buenos aires al sur de Cali de 1150 m2 para inversión vivienda o comercio son dos lotes los cuales se vende juntos tienen escrituras y pago de impuestos al día permiso de construcción por curaduría

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En el cálculo de la depreciación se utilizó el método Fitto y Corvinni, debido a que este, tiene en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita.

Este método es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
5. Clase 5: Sin valor.

Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:

Clase 1:	$0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$
Clase 1.5:	$0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B) +0.0288$
Clase 2:	$0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B) +2.5341$
Clase 2.5:	$0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B) +8.0919$
Clase 3:	$0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B) +18.097$
Clase 3.5:	$0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B) +33.199$
Clase 4:	$0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B) +52.614$
Clase 4.5:	$0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B) +75.200$
Clase 5:	100%

En donde A es igual a la edad de la edificación y B es igual a la vida técnica de la edificación.

Para el predio se adoptó que el predio es de clase 3.00 (buen estado). Y 4.00 (Regular) para la zona sin remodelación.

USO EN PERIODO JUL 21- NOV 21	DOC 003 21	BASE DE DATOS 03/2021
-------------------------------	------------	-----------------------

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 3 TRIM 2021 CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AU)
ACTUALIZADO 3 TRIMESTRE 2021 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VP	VS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO 3 TRIM 2021 (INCLUYE AU)	\$968.982 /m ²	\$1.150.879 /m ²	\$1.242.961 /m ²	\$1.458.201 /m ²	\$1.580.106 /m ²	\$1.881.448 /m ²	\$2.515.521 /m ²	\$3.845.338 /m ²
% CI (INCLUIDO)	18,71%	20,85%	22,94%	24,09%	24,82%	28,66%	28,54%	28,16%

Nota. El ítem **estrato 6 – lujo**, se trata de casas con enchape de alta gama (mayores a 200M/m²) en casi todas sus áreas, puertas en cedro, puerta principal con blindaje y chapas especiales de seguridad, ventanas en aluminio tipo pesado arquitectónico, cielo falso arquitectónico, sistema integrado inteligente de iluminación y eléctrico, closets en cedro, aparatos sanitarios de última generación, cocina integral de última generación más área con piscina jacuzzi y baño turco.

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora, se deduce que la oferta y la demanda en la zona es estable. Las características constructivas del predio valorado son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las áreas y la antigüedad y estado. La oferta existente corresponde a tipo similar de inmueble, que se valora. La demanda de inmuebles similares en la zona se satisface en plazos normales (en las circunstancias actuales cerca de 12 a 18 meses) de acuerdo con el mercado inmobiliario de la zona. En la actualidad hay condiciones de incertidumbre que deberán ser analizadas en periodos de los siguientes 6 y 8 meses.

12.3 MÉTODO RESIDUAL DE TASACIÓN CONSTRUCCIONES:

Fórmula de cálculo:

CONSTRUCCION		
DESCRIPCION	CASA	CASA TIPO ACABADOS
Edad del Inmueble	11 Años	29 Años
Vida Técnica	70 Años	70 Años
% de Vida	16%	41%
Clase del Inmueble	3,0	4,0
Valor de Reposición	\$ 1.242.961,/m2	\$ 1.242.961,/m2
Depreciación	25,54%	66,53%
Valor Depreciado	\$ 925.453,/m2	\$ 416.006,/m2
Factor de Comercialidad	1	1
Valor Final Unitario	\$ 925.453,/m2	\$ 416.006,/m2
SE APROXIMA A	\$ 925.455,/m2	\$ 416.000,/m2
	2	3
Clase	% Depreciación	% Depreciación
1	9,09	29,30
1,5	9,12	29,31
2	11,39	31,11
2,5	16,45	35,02
3	25,54	42,10
3,5	39,26	52,70
4	56,92	66,53
4,5	77,44	82,39
5	100,00	100,00

12.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Estables, pero con posible desarrollo de incertidumbres por las condiciones actuales y mundiales del COVID 19.

12.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

Accesibilidad: Buena, con diversas vías que comunican fácilmente la edificación hacia los distintos extremos de la ciudad.

Servicios públicos básicos: Completos, con cobertura.

Servicios complementarios: Sin servicios complementarios propios.

La edificación cuenta cercanía con servicios públicos complementarios como: centros médicos, deportivos, educativos, comerciales.

Aspectos funcionales: La edificación actualmente cuenta con los servicios de predios de la zona y básicos

Aspectos formales y físicos: Predio sobre lote de conformación regular.

Aspectos normativos: En cuanto a los Aspectos Normativos del sector, se rige bajo el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Santiago de Cali Decreto 0373 del 2014.

Edificación: Como mencionamos, en general se trata de un inmueble medianero de tres pisos de altura.

12.6. VALUACIÓN:

Para la evaluación y tasación del avalúo se toma el método de COMPARACION DE MERCADO esto se debe a que cumple con las características reales de mercado a fecha de hoy y hay mercado disponible en la zona que nos permite el análisis.

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚO COMERCIAL			
TIPO DE INMUEBLE: EDIFICACION CON LOCALES COMERCIALES			
DIRECCION: CALLE 1 OESTE No. 70 – 12 BARRIO: LOURDES MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	157.71	\$ 1.008.000	\$158.971.680
CONSTRUCCION			

LOCALES 1ER PISO	44.00		\$ 925.455	\$40.720.020
1ER PISO SIN ACABADOS	82.17		\$416.000	\$34.182.720
LOCAL 2DO PISO	50.40		\$925.455	\$46.642.932
2 PISO SIN ACABADOS	85.74		\$416.000	\$35.667.840
TERCER PISO	50.40		\$925.455	\$46.642.932
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO:				\$ 362.828.124
SON:TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO VEINTE Y CUATRO PESOS COLOMBIANOS M/CTE.				

Con base en este avalúo comercial procedemos a calcular el valor comercial de las afectaciones realizadas al predio, arrojándonos las siguientes cifras:

AÑO 2022	AREA	VALOR 2022	TOTALES
AREA DE LOTE AFECTADO	101,64	\$ 1.008.000,00	\$ 102.453.120
AREA CONSTRUCCION AFECTADA			
VIVIENDA	120,46	\$ 416.000,00	\$ 50.111.360
COMERCIO	72,62	\$ 925.455,00	\$ 67.206.542
	193,08		\$ 169.659.662

Avaluó área afectada por expropiación: \$ 169.659.662

13.0 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, sin el consentimiento, del solicitante.

14.0 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. El equipo de profesionales valuadores no tienen interés en el bien inmueble objeto de estudio.
4. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
5. Cumplimos los requisitos de formación profesional y técnicas requeridos y tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
6. La visita fue realizada por la arquitecta Victoria Eugenia Garcia Arizabaleta c.c. 31.270.731 de Santiago de Cali
7. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
8. Manifestamos no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la(s) misma(s), ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.
9. Se contabilizan las áreas legales permitidas de acuerdo a normativa de la ciudad.

15.0 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:

15.1. NOMBRE Y REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL VALUADOR:

ARQ. VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA.

15.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:

R.A.A. No. AVAL-31270731. RNA 852

15.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

- Manifestamos que no tenemos relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble, objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- Manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo;
- Se firma a los 14 días del mes de marzo del año 2022, en formato físico, sellado y exigible para el trámite aquí expuesto.

15.4. FIRMA DEL VALUADOR:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Garcia Arizabaleta', with a large, sweeping flourish extending to the right.

**Arquitecta Avaluadora
VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL-31270731
URBANOS – RURALES – ESPECIALES**

16.0 ANEXOS FOTOGRÁFICOS

	
<p>FACHADA</p>	<p>VISTA PANORAMICA</p>
	
<p>FACHADA</p>	<p>NOMENCLATURA</p>
	
<p>ACCESO</p>	<p>LOCAL</p>



ACCESO 2 PISO



PELUQUERIA 2 PISO



VISTA DESDE PELUQUERIA



ATENCION AL CLIENTE

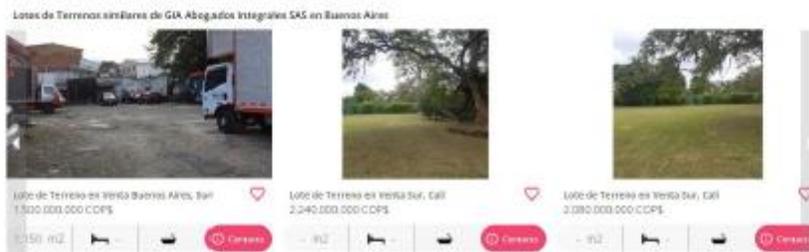
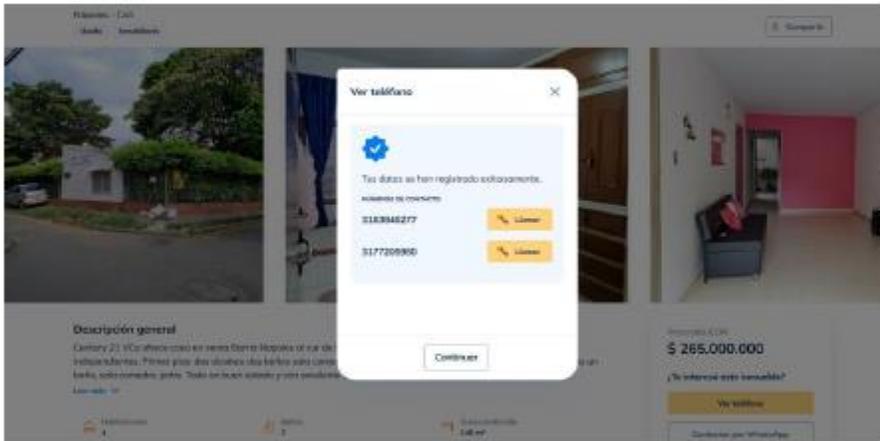
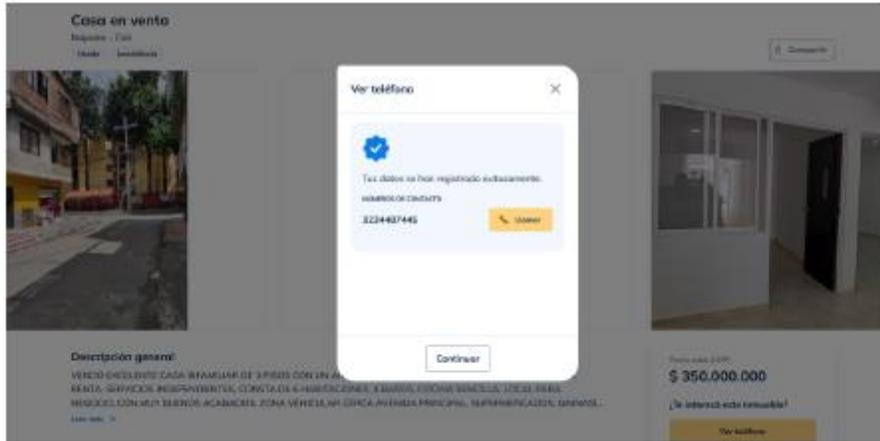


LOCAL 2 PISO



	
<p align="center">VISTA CALLE</p>	<p align="center">BAÑO LOCAL</p>
	
<p align="center">ESPACIOS EN OBRA</p>	<p align="center">OBRA SIN CONCLUIR</p>
	 
<p align="center">ACCESO APTO 3 PISO</p>	

19.0 ADJUNTO 1: COMPARATIVO MERCADO INMUEBLES



Si prefiere aquí tiene un listado de todos los resultados para Buenos Aires

[Ver listado](#)

1.420.000.000 COP\$

1.100m2

Capítulo 2. INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

2.1 Objetivo del Presente Informe

El objetivo del presente informe es el de establecer el cálculo o estimativo del **DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE**, causados a la Sra. **GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN** identificada con cedula de ciudadanía No. 29.562.619 de Jamundí (Valle) y **JAVIER ARMANDO VILLAN JIMENEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.741.084 de Cali (Valle), derivados del cierre de los establecimientos de comercio **PELUQUERIA Y CENTRO DE BELLEZA GLORIA JIMENEZ y COMUNICACIONES SERVILLAN** y cánones de arrendamiento de los locales 101 y 102 originados por la expropiación parcial realizada por el **MUNICIPIO DE CALI**.

2.2 Fundamentos jurídicos

Para la elaboración de este dictamen se elaboró bajo los siguientes lineamientos o parámetros jurídicos:

- Artículo 58 de la Constitución Nacional.
- Artículo 29 y 30 de la ley 9 de 1.989 donde contiene disposiciones para indemnizar propietarios por expropiación de bienes.
- Ley 388 de 1997, Artículo 61, numeral 6º del Artículo 62 y artículo 67: modifica el procedimiento de enajenación voluntaria y dispone que el precio de adquisición será el valor comercial del inmueble tasado por el IGAC o por peritos privados y que la indemnización comprende daño emergente y lucro cesante.
- Ley 1450 de 2011, Artículos 83, 122 y 246: Declara la utilidad pública o interés social de los bienes inmuebles para la ejecución de proyectos de infraestructura del transporte, para efectos de decretar la expropiación (art. 83); adiciona el art. 61A a la Ley 388 de 1997, condiciones para la concurrencia de terceros en el pago del precio de adquisición de los inmuebles adquiridos por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa (art. 122); y autoriza al Gobierno Nacional para reglamentar las condiciones para determinar el valor del precio de adquisición o precio indemnizatorio en los procesos de expropiación y enajenación voluntaria (art. 246).
- Sentencia de la Corte Constitucional C-1074 De 2002, esta sentencia define la expropiación “como una operación de derecho público por la cual el estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público, de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa.” y concluye que no puede haber expropiación sin indemnización y la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatoria. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas

circunstancias, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros casos, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva.

- Sentencia de la Corte Constitucional C-476 De 2007, precisa que, en el trámite de la expropiación por vía administrativa, se fije previamente la justa indemnización/precio indemnizatorio, en la etapa de la oferta, de acuerdo a avalúo comercial del bien. "...De tal manera que el requisito constitucional de que la indemnización sea justa, lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado. En ciertas ocasiones, dicha indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria que comprenda tanto el daño emergente como el lucro cesante y ocasionalmente una función restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizarle efectividad de derechos especialmente a los protegidos en la Carta". "...Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria (...), ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización. (subrayado fuera de texto).

LEY 1682 de 2013 y la Indemnización, Artículo 23: Avaluadores y metodología de avalúo. ordena incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si estas son procedentes y autoriza al IGAC para adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización; Artículo 37: señala que el precio de adquisición del inmueble, será igual al valor comercial, el cual se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluye el valor del inmueble objeto de adquisición (terreno, construcción y/o cultivos). El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición, hasta por un término de seis meses (o en el término que el perito considere y la entidad solicitante).

Resolución del IGAC No. 898 De 2014: Fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013 y el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014 modifica y adiciona el Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 y ordena concordancia con la Ley 1683 de 2013 la Ley del Avaluador y los artículos 23 y 37 da facultades al IGAC para reglamentar la metodología de los avalúos comerciales derivados de la aplicación de la Ley 1682 de 2013 y presenta las reglas para la indemnización en los proyectos de infraestructura de transporte en Colombia, en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la ley 1682 de 2013 y fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos

COD 1811 ID 33594

comerciales, incluyendo el valor de las indemnizaciones o compensaciones desde el momento en que se realiza la oferta, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1682 de 2013.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Artículo 16. Componentes y Procedencia de la Indemnización

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

Parágrafo 1. En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, estos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

Parágrafo 2. Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo esté conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

Lucro Cesante (Art. 18)

- Pérdida de utilidad en contratos corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados del inmueble objeto de adquisición, tales como el de arrendamiento o aparcería sobre parte o la totalidad del inmueble.
- Pérdida de utilidades dejadas de percibir por otra actividad (en el NEGOCIO) No se refiere a arriendos de inmuebles como derecho de uso sino a la utilidad de contratos.
- Tener en cuenta la información tributaria y contable
- Tener en cuenta los gastos y costos. Se debe determinar la utilidad neta o líquida.

CORTE CONSTITUCIONAL

SENTENCIA 750 D ICIEMBRE 2015

Declara inexecutable el término de los 6 meses para calcular el lucro cesante y el evaluador debe determinar este plazo de acuerdo con la Ley y esta Sentencia, declara executable los demás puntos del Avalúo en la ley 1742 14 y 1682 13, El daño emergente y el lucro cesante deben ser ciertos, la indemnización puede pagarse teniendo en cuenta el avalúo catastral. El ente constitucional concluyó que la restricción a un término de seis 6 meses para la tasación del daño por lucro cesante, fijado por el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 quebranta el artículo 58 de la Constitución, porque impone un límite abstracto de cuantificación del perjuicio que impide al juez ponderar los intereses del expropiado y de la comunidad para calcular una indemnización justa.

2.3 Daño Emergente

2.3.1 Canon de arrendamiento originados por el desplazamiento de la Sra. GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN.

La liquidación del canon de arrendamiento se hace teniendo presente que este pago se realiza de manera anticipada y se presenta a continuación las fechas de los contratos de arrendamiento y su valor pagado por canon de arrendamiento:

- Carrera 66 No. 2 C- 42 – Fecha inicio: 20-12-2012, Fecha Terminación: 20-12-2013, Canon de Arrendamiento: \$ 920.000. Ver Folio 261.

- Carrera 1 No. 70-30 – Apto.: 301-B - Fecha inicio: 20-12-2013, Fecha Terminación: 20-12-2014, Canon de Arrendamiento: \$ 560.000. Ver Folio 269.

- Calle 1 Oeste No. 70-56 Fecha inicio: 01-02-2015, Fecha Terminación: 31-07-2015, Canon de Arrendamiento: \$ 350.000. Ver Folio 275.

A continuación, se anexa el canon de arrendamiento liquidado con frutos civiles e indexado a la fecha de presentación del dictamen. Ver precios índice - Anexo 1.

Interes Legal Anual	6%
InteresLegal Mensual	0,48676%

FRUTOS CIVILES CANON DE ARRENDAMIENTO					
Mes causado	Periodos	Canon Mensual	Interes Mensual	Interes causado	Capital mas Interes
20/12/2012	30	920.000	4.478	134.344	1.054.344
20/01/2013	29	920.000	4.478	129.866	1.049.866
20/02/2013	28	920.000	4.478	125.388	1.045.388
20/03/2013	27	920.000	4.478	120.910	1.040.910
20/04/2013	26	920.000	4.478	116.432	1.036.432
20/05/2013	25	920.000	4.478	111.954	1.031.954
20/06/2013	24	920.000	4.478	107.476	1.027.476
20/07/2013	23	920.000	4.478	102.997	1.022.997
20/08/2013	22	920.000	4.478	98.519	1.018.519
20/09/2013	21	920.000	4.478	94.041	1.014.041
20/10/2013	20	920.000	4.478	89.563	1.009.563
20/11/2013	19	920.000	4.478	85.085	1.005.085
20/12/2013	18	560.000	2.726	49.065	609.065
20/01/2014	17	560.000	2.726	46.339	606.339
20/02/2014	16	560.000	2.726	43.613	603.613
20/03/2014	15	560.000	2.726	40.887	600.887
20/04/2014	14	560.000	2.726	38.162	598.162
20/05/2014	13	560.000	2.726	35.436	595.436
20/06/2014	12	560.000	2.726	32.710	592.710
20/07/2014	11	560.000	2.726	29.984	589.984
20/08/2014	10	560.000	2.726	27.258	587.258
20/09/2014	9	560.000	2.726	24.532	584.532
20/10/2014	8	560.000	2.726	21.807	581.807
20/11/2014	7	560.000	2.726	19.081	579.081
1/02/2015	6	350.000	1.704	10.222	360.222
1/03/2015	5	350.000	1.704	8.518	358.518
1/04/2015	4	350.000	1.704	6.815	356.815
1/05/2015	3	350.000	1.704	5.111	355.111
1/06/2015	2	350.000	1.704	3.407	353.407
1/07/2015	1	350.000	1.704	1.704	351.704
FRUTOS CIVILES LIQUIDADOS DE DICIEMBRE 20 DEL 2012 HASTA JULIO 31 DEL 2015					21.621.226

A continuación, se presenta la metodología y su fundamentación técnica, para la INDEXACION o ACTUALIZACIÓN MONETARIA del valor del DAÑO EMERGENTE, correspondiente a los cánones de arrendamiento histórico, para expresarlos a precios constantes a la fecha de la elaboración de este informe (último mes certificado por el DANE). Ver Anexo 1.

Sobre el método o procedimiento seguido para actualizar una suma de dinero pasada - reconocimiento de la pérdida del poder adquisitivo del dinero (inflación) - se utiliza como indicador estadístico, el más indicado, representativo y confiable que existe en el momento, como es el índice de precios al consumidor certificado por el DANE.

En cuanto al INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, su aplicabilidad para estos casos de actualización monetaria, radica en que refleja, más que cualquier otro indicador estadístico, el comportamiento económico de la “canasta familiar” y es un indicador del grado de envilecimiento de nuestra moneda; esto es, muestra la pérdida del poder adquisitivo del dinero al interior del país (inflación). Es tal su importancia como cuantificador que es tomado como parámetro para regular los salarios mínimos de cada año, para conocer los valores de la UVR para créditos hipotecarios, para proyecciones matemáticas, cálculos actuariales, variables macroeconómicas etc.

Entrando en materia, se calcula la pérdida del poder adquisitivo, mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática.

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \text{V H} \times \left(\frac{\text{IPC FINAL AL CONSUMIDOR}}{\text{I P C INICIAL AL CONSUMIDOR}} \right)$$

Donde:

V H: Valor Histórico, que para nuestro caso es \$ 21.621.226

I P C FINAL: IPC – FINAL, para nuestro caso es el de abril de 2022 = 117,71

I P C INICIAL: IPC – INICIAL, para nuestro caso septiembre del año 2016 = 78,05

REEMPLAZANDO SE TIENE:

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 21.621.226 \times \left(\frac{117,31}{85,37} \right)$$

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 29.811.813$$

2.4 Lucro Cesante

2.4.1. Utilidades frustradas – Comunicaciones Servillan - Javier Armando Villán Jiménez

Para el caso que nos ocupa el **LUCRO CESANTE** corresponde al valor de las utilidades que no pudo obtener o percibir, el señor **JAVIER ARMANDO VILLAN JIMENEZ**, a consecuencia del cierre del establecimiento de comercio **COMUNICACIONES SERVILLAN**, ubicado en la calle 1 Oeste No. 70- 12, estas utilidades corresponden al periodo comprendido entre el 2 de enero de 2.012, fecha correspondiente al cierre de establecimiento de comercio, y el 31-07-2015 fecha de ingreso a la casa, actualizado al 30 de abril de 2.022, fecha de elaboración de este informe.

La liquidación de La utilidad promedio se hace teniendo en cuenta el certificado de cámara de comercio y las declaraciones de renta presentados dentro del proceso. Ver Folio 215, 216 y 217.

CONCEPTO	VALOR EN \$
Renta Liquida Gravable de 2.009	26.165.000
Renta Liquida Gravable de 2.010	27.136.000
Renta Liquida Gravable de 2.011	20.342.000
Utilidad Promedio Anual	24.547.667
Utilidad Promedio Mensual Historica	2.045.639

Interes Legal Anual	6%
Interes Legal Mensual	0,48676%

Mes causado	Periodos	Utilidad Promedio Mensual Historica	Interes Mensual	Interes causado	Capital mas Interes
31/01/2012	43	2.045.639	9.957	428.162	2.473.801
29/02/2012	42	2.045.639	9.957	418.205	2.463.843
31/03/2012	41	2.045.639	9.957	408.247	2.453.886
30/04/2012	40	2.045.639	9.957	398.290	2.443.929
31/05/2012	39	2.045.639	9.957	388.333	2.433.972
30/06/2012	38	2.045.639	9.957	378.376	2.424.014
31/07/2012	37	2.045.639	9.957	368.418	2.414.057
31/08/2012	36	2.045.639	9.957	358.461	2.404.100
30/09/2012	35	2.045.639	9.957	348.504	2.394.143
31/10/2012	34	2.045.639	9.957	338.547	2.384.185
30/11/2012	33	2.045.639	9.957	328.589	2.374.228
31/12/2012	32	2.045.639	9.957	318.632	2.364.271
31/01/2013	31	2.045.639	9.957	308.675	2.354.314
28/02/2013	30	2.045.639	9.957	298.718	2.344.356
31/03/2013	29	2.045.639	9.957	288.760	2.334.399
30/04/2013	28	2.045.639	9.957	278.803	2.324.442
31/05/2013	27	2.045.639	9.957	268.846	2.314.485
30/06/2013	26	2.045.639	9.957	258.889	2.304.527
31/07/2013	25	2.045.639	9.957	248.931	2.294.570
31/08/2013	24	2.045.639	9.957	238.974	2.284.613
30/09/2013	23	2.045.639	9.957	229.017	2.274.656
31/10/2013	22	2.045.639	9.957	219.060	2.264.698
30/11/2013	21	2.045.639	9.957	209.102	2.254.741
31/12/2013	20	2.045.639	9.957	199.145	2.244.784
31/01/2014	19	2.045.639	9.957	189.188	2.234.827
28/02/2014	18	2.045.639	9.957	179.231	2.224.869
31/03/2014	17	2.045.639	9.957	169.273	2.214.912
30/04/2014	16	2.045.639	9.957	159.316	2.204.955
31/05/2014	15	2.045.639	9.957	149.359	2.194.998
30/06/2014	14	2.045.639	9.957	139.402	2.185.040
31/07/2014	13	2.045.639	9.957	129.444	2.175.083
31/08/2014	12	2.045.639	9.957	119.487	2.165.126
30/09/2014	11	2.045.639	9.957	109.530	2.155.169
31/10/2014	10	2.045.639	9.957	99.573	2.145.211
30/11/2014	9	2.045.639	9.957	89.615	2.135.254
31/12/2014	8	2.045.639	9.957	79.658	2.125.297
31/01/2015	7	2.045.639	9.957	69.701	2.115.340
28/02/2015	6	2.045.639	9.957	59.744	2.105.382
31/03/2015	5	2.045.639	9.957	49.786	2.095.425
30/04/2015	4	2.045.639	9.957	39.829	2.085.468
31/05/2015	3	2.045.639	9.957	29.872	2.075.511
30/06/2015	2	2.045.639	9.957	19.915	2.065.553
31/07/2015	1	2.045.639	9.957	9.957	2.055.596
FRUTOS CIVILES LIQUIDADOS DE ENERO 1 DEL 2012 HASTA JULIO 31 DEL 2015					\$ 97.382.031

Es importante resaltar que seguiremos utilizando la misma metodología y su fundamentación técnica descrito en el punto 2.3 Daño Emergente.

Entrando en materia, se calcula la pérdida del poder adquisitivo, mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática.

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \text{V H} \times \left(\frac{\text{IPC FINAL AL CONSUMIDOR}}{\text{IPC INICIAL AL CONSUMIDOR}} \right)$$

Donde:

V H: Valor Histórico, que para nuestro caso es \$ 97.382.031

IPC FINAL: IPC – FINAL, para nuestro caso es el de abril de 2022 = 117,71

IPC INICIAL: IPC – INICIAL, para nuestro caso julio del año 2015 = 85,37

REEMPLAZANDO SE TIENE:

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 97.382.031 \times \left(\frac{117,71}{85,37} \right)$$

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 134.272.448$$

2.4.2. Utilidades frustradas – Gloria Asceneth Jiménez Marín - Peluquería y Centro De Belleza Gloria Jiménez.

Para el caso que nos ocupa el **LUCRO CESANTE** corresponde al valor de las utilidades que no pudo obtener o percibir, la Sra. **GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN**, a consecuencia del cierre del establecimiento de comercio **PELUQUERIA Y CENTRO DE BELLEZA GLORIA JIMENEZ**, ubicado en la calle 1 Oeste No. 70- 12, estas utilidades corresponden al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2.011, fecha correspondiente al cierre de establecimiento de comercio, y el 31-07-2015 fecha de ingreso a la casa, actualizado al 30 de abril de 2.022, fecha de elaboración de este informe.

La liquidación de La utilidad promedio se hace teniendo en cuenta los libros fiscales, certificado de cámara de comercio y los estados de resultados comparativos presentados dentro del proceso y firmados por el contador Oscar Marino Zea Cobo. Con T.P. No. 42-331-T. Ver Folio 286 y libros fiscales; Ver folio 365.

ESTADO DE RESULTADOS AÑO 2009-2010		
	Año 2009	Año 2010
Ingresos Operacionales	45.894.200	48.450.000
Servicios de Belleza	45.894.200	48.450.000
Total Ingresos	45.894.200	48.450.000
Costo de Venta		
Servicios de Belleza	7.489.933	7.383.780
Actividades Empresariales	4.446.000	4.386.720
Total Costo de venta	11.935.933	11.770.500
Utilidad en Ventas	33.958.267	36.679.500
Gastos Operacionales	7.845.900	8.576.608
Gastos NO Operacionales	4.100.212	3.895.201
Utilidad Neta Antes de Impuestos	22.012.155	24.207.691
Impuesto (33%)	7.264.011	7.988.538
Utilidad neta	14.748.144	16.219.153

Utilidad Promedio Anual	\$ 15.483.648
Utilidad Promedio Mensual Historica	\$ 1.290.304

Interes Legal Anual	6%
Interes Legal Mensual	0,48676%

Mes causado	Periodos	Utilidad Promedio Mensual	Interes Mensual	Interes causado	Capital mas Interes
30/01/2011	55	1.290.304	6.281	345.434	1.635.738
28/02/2011	54	1.290.304	6.281	339.153	1.629.458
30/03/2011	53	1.290.304	6.281	332.873	1.623.177
30/04/2011	52	1.290.304	6.281	326.592	1.616.896
30/05/2011	51	1.290.304	6.281	320.312	1.610.616
30/06/2011	50	1.290.304	6.281	314.031	1.604.335
30/07/2011	49	1.290.304	6.281	307.750	1.598.054
30/08/2011	48	1.290.304	6.281	301.470	1.591.774
30/09/2011	47	1.290.304	6.281	295.189	1.585.493
30/10/2011	46	1.290.304	6.281	288.909	1.579.213
30/11/2011	45	1.290.304	6.281	282.628	1.572.932
30/12/2011	44	1.290.304	6.281	276.347	1.566.651
30/01/2012	43	1.290.304	6.281	270.067	1.560.371
29/02/2012	42	1.290.304	6.281	263.786	1.554.090
30/03/2012	41	1.290.304	6.281	257.505	1.547.809
30/04/2012	40	1.290.304	6.281	251.225	1.541.529
30/05/2012	39	1.290.304	6.281	244.944	1.535.248
30/06/2012	38	1.290.304	6.281	238.664	1.528.968
30/07/2012	37	1.290.304	6.281	232.383	1.522.687
30/08/2012	36	1.290.304	6.281	226.102	1.516.406
30/09/2012	35	1.290.304	6.281	219.822	1.510.126
30/10/2012	34	1.290.304	6.281	213.541	1.503.845
30/11/2012	33	1.290.304	6.281	207.260	1.497.564
30/12/2012	32	1.290.304	6.281	200.980	1.491.284
30/01/2013	31	1.290.304	6.281	194.699	1.485.003
28/02/2013	30	1.290.304	6.281	188.419	1.478.723
30/03/2013	29	1.290.304	6.281	182.138	1.472.442
30/04/2013	28	1.290.304	6.281	175.857	1.466.161
30/05/2013	27	1.290.304	6.281	169.577	1.459.881
30/06/2013	26	1.290.304	6.281	163.296	1.453.600
30/07/2013	25	1.290.304	6.281	157.016	1.447.320
30/08/2013	24	1.290.304	6.281	150.735	1.441.039
30/09/2013	23	1.290.304	6.281	144.454	1.434.758
30/10/2013	22	1.290.304	6.281	138.174	1.428.478
30/11/2013	21	1.290.304	6.281	131.893	1.422.197
30/12/2013	20	1.290.304	6.281	125.612	1.415.916
30/01/2014	19	1.290.304	6.281	119.332	1.409.636
28/02/2014	18	1.290.304	6.281	113.051	1.403.355
30/03/2014	17	1.290.304	6.281	106.771	1.397.075
30/04/2014	16	1.290.304	6.281	100.490	1.390.794
30/05/2014	15	1.290.304	6.281	94.209	1.384.513
30/06/2014	14	1.290.304	6.281	87.929	1.378.233
30/07/2014	13	1.290.304	6.281	81.648	1.371.952
30/08/2014	12	1.290.304	6.281	75.367	1.365.671
30/09/2014	11	1.290.304	6.281	69.087	1.359.391
30/10/2014	10	1.290.304	6.281	62.806	1.353.110
30/11/2014	9	1.290.304	6.281	56.526	1.346.830
30/12/2014	8	1.290.304	6.281	50.245	1.340.549
30/01/2015	7	1.290.304	6.281	43.964	1.334.268
28/02/2015	6	1.290.304	6.281	37.684	1.327.988
30/03/2015	5	1.290.304	6.281	31.403	1.321.707
30/04/2015	4	1.290.304	6.281	25.122	1.315.427
30/05/2015	3	1.290.304	6.281	18.842	1.309.146
30/06/2015	2	1.290.304	6.281	12.561	1.302.865
30/07/2015	1	1.290.304	6.281	6.281	1.296.585
FRUTOS CIVILES LIQUIDADOS DE ENERO 1 DEL 2011 HASTA JULIO 31 DEL 2015					\$ 80.638.877

Es importante resaltar que seguiremos utilizando la misma metodología y su fundamentación técnica descrito en el punto 2.3 Daño Emergente.

Entrando en materia, se calcula la pérdida del poder adquisitivo, mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática.

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \text{V H} \times \left(\frac{\text{IPC FINAL AL CONSUMIDOR}}{\text{I P C INICIAL AL CONSUMIDOR}} \right)$$

Donde:

V H: Valor Histórico, que para nuestro caso es **\$ 80.638.877**

I P C FINAL: IPC – FINAL, para nuestro caso es el de abril de 2022 = **117,71**

I P C INICIAL: IPC – INICIAL, para nuestro caso julio del año 2015 = **85,37**

REEMPLAZANDO SE TIENE:

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 80.638.877 \times \left(\frac{117,71}{85,37} \right)$$

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 111.186.625$$

2.4.3. Utilidades frustradas -- Canon de arrendamiento originados por el cese de ingresos de los locales 101 y 102, de propiedad de la Sra. GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN.

La liquidación del canon de arrendamiento se hace teniendo presente que este pago se realiza de manera anticipada y se presenta a continuación los arrendatarios y su valor pagado por canon de arrendamiento:

Contrato de arrendamiento – Javier Armando Villán Jiménez, Valor Canon de arrendamiento \$ 550.000. Ver folio 199.

Contrato de arrendamiento – Roberto Carlos García Castañeda, c.c. 94.446.895, Valor Canon de arrendamiento \$ 450.000. Ver folio 201.

Estos cánones de arrendamiento corresponden al periodo comprendido entre el 21 de enero de 2.013, fecha correspondiente a la entrega del inmueble y el 31-07-2015 fecha de ingreso a la casa, actualizado al 30 de abril de 2.022, fecha de elaboración de este informe.

Utilidades Frustradas originadas por contrato de arrendamiento por valor de \$ 550.000

Interes Legal Anual	6%
Interes Legal Mensual	0,48676%

FRUTOS CIVILES CANON DE ARRENDAMIENTO					
Mes causado	Periodos	Canon Mensual	Interes Mensual	Interes causado	Capital mas Interes
21/01/2013	31	550.000	2.677	82.992	632.992
21/02/2013	30	550.000	2.677	80.315	630.315
21/03/2013	29	550.000	2.677	77.637	627.637
21/04/2013	28	550.000	2.677	74.960	624.960
21/05/2013	27	550.000	2.677	72.283	622.283
21/06/2013	26	550.000	2.677	69.606	619.606
21/07/2013	25	550.000	2.677	66.929	616.929
21/08/2013	24	550.000	2.677	64.252	614.252
21/09/2013	23	550.000	2.677	61.575	611.575
21/10/2013	22	550.000	2.677	58.897	608.897
21/11/2013	21	550.000	2.677	56.220	606.220
21/12/2013	20	550.000	2.677	53.543	603.543
21/01/2014	19	550.000	2.677	50.866	600.866
21/02/2014	18	550.000	2.677	48.189	598.189
21/03/2014	17	550.000	2.677	45.512	595.512
21/04/2014	16	550.000	2.677	42.834	592.834
21/05/2014	15	550.000	2.677	40.157	590.157
21/06/2014	14	550.000	2.677	37.480	587.480
21/07/2014	13	550.000	2.677	34.803	584.803
21/08/2014	12	550.000	2.677	32.126	582.126
21/09/2014	11	550.000	2.677	29.449	579.449
21/10/2014	10	550.000	2.677	26.772	576.772
21/11/2014	9	550.000	2.677	24.094	574.094
21/12/2014	8	550.000	2.677	21.417	571.417
21/01/2015	7	550.000	2.677	18.740	568.740
21/02/2015	6	550.000	2.677	16.063	566.063
21/03/2015	5	550.000	2.677	13.386	563.386
21/04/2015	4	550.000	2.677	10.709	560.709
21/05/2015	3	550.000	2.677	8.031	558.031
21/06/2015	2	550.000	2.677	5.354	555.354
21/07/2015	1	550.000	2.677	2.677	552.677
FRUTOS CIVILES LIQUIDADOS DE DICIEMBRE 20 DEL 2012 HASTA JULIO 31 DEL 2015					\$ 18.377.868

Es importante resaltar que seguiremos utilizando la misma metodología y su fundamentación técnica descrito en el punto 2.3 Daño Emergente.

Entrando en materia, se calcula la pérdida del poder adquisitivo, mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática.

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = V H \times \left(\frac{\text{IPC FINAL AL CONSUMIDOR}}{\text{IPC INICIAL AL CONSUMIDOR}} \right)$$

Donde:

V H: Valor Histórico, que para nuestro caso es **\$ 18.377.868**

I P C FINAL: IPC – FINAL, para nuestro caso es el de abril de 2022 = **117,71**

I P C INICIAL: IPC – INICIAL, para nuestro caso julio del año 2015 = **85,37**

REPLAZANDO SE TIENE:

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 18.377.868 \times \left(\frac{117,71}{85,37} \right)$$

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 25.339.801$$

Utilidades Frustradas originadas por contrato de arrendamiento por valor de \$ 450.000

Interes Legal Anual	6%
Interes Legal Mensual	0,48676%

FRUTOS CIVILES CANON DE ARRENDAMIENTO					
Mes causado	Periodos	Canon Mensual	Interes Mensual	Interes causado	Capital mas Interes
21/01/2013	31	450.000	2.190	67.902	517.902
21/02/2013	30	450.000	2.190	65.712	515.712
21/03/2013	29	450.000	2.190	63.522	513.522
21/04/2013	28	450.000	2.190	61.331	511.331
21/05/2013	27	450.000	2.190	59.141	509.141
21/06/2013	26	450.000	2.190	56.950	506.950
21/07/2013	25	450.000	2.190	54.760	504.760
21/08/2013	24	450.000	2.190	52.570	502.570
21/09/2013	23	450.000	2.190	50.379	500.379
21/10/2013	22	450.000	2.190	48.189	498.189
21/11/2013	21	450.000	2.190	45.998	495.998
21/12/2013	20	450.000	2.190	43.808	493.808
21/01/2014	19	450.000	2.190	41.618	491.618
21/02/2014	18	450.000	2.190	39.427	489.427
21/03/2014	17	450.000	2.190	37.237	487.237
21/04/2014	16	450.000	2.190	35.046	485.046
21/05/2014	15	450.000	2.190	32.856	482.856
21/06/2014	14	450.000	2.190	30.666	480.666
21/07/2014	13	450.000	2.190	28.475	478.475
21/08/2014	12	450.000	2.190	26.285	476.285
21/09/2014	11	450.000	2.190	24.094	474.094
21/10/2014	10	450.000	2.190	21.904	471.904
21/11/2014	9	450.000	2.190	19.714	469.714
21/12/2014	8	450.000	2.190	17.523	467.523
21/01/2015	7	450.000	2.190	15.333	465.333
21/02/2015	6	450.000	2.190	13.142	463.142
21/03/2015	5	450.000	2.190	10.952	460.952
21/04/2015	4	450.000	2.190	8.762	458.762
21/05/2015	3	450.000	2.190	6.571	456.571
21/06/2015	2	450.000	2.190	4.381	454.381
21/07/2015	1	450.000	2.190	2.190	452.190
FRUTOS CIVILES LIQUIDADOS DE DICIEMBRE 20 DEL 2012 HASTA JULIO 31 DEL 2015					\$ 15.036.437

Es importante resaltar que seguiremos utilizando la misma metodología y su fundamentación técnica descrito en el punto 2.3 Daño Emergente.

Entrando en materia, se calcula la pérdida del poder adquisitivo, mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática.

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \text{V H} \times \left(\frac{\text{IPC FINAL AL CONSUMIDOR}}{\text{IPC INICIAL AL CONSUMIDOR}} \right)$$

Donde:

V H: Valor Histórico, que para nuestro caso es \$ 18.377.868

IPC FINAL: IPC – FINAL, para nuestro caso es el de abril de 2022 = 117,71

IPC INICIAL: IPC – INICIAL, para nuestro caso julio del año 2015 = 85,37

REEMPLAZANDO SE TIENE:

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 20.732.565 \times \left(\frac{117,71}{85,37} \right)$$

$$\text{ACTUALIZACIÓN} = \$ 20.732.565$$

Utilidades frustradas -- Canon de arrendamiento originados por el cese de ingresos de los locales 101 y 102 por valor de \$ 25.339.801 + 20.732.565 = \$ 46.072.366.

4. Conclusión

ITEMS	CONCEPTO	VALOR EN \$
I	DAÑO EMERGENTE	
A	Canon de arrendamiento originados por el desplazamiento de la Sra. GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN.	29.811.813
	TOTAL DAÑO EMERGENTE	29.811.813
II	LUCRO CESANTE	
A	Utilidades frustradas – Comunicaciones Servillan - Javier Armando Villán Jiménez	134.272.448
B	Utilidades frustradas – Gloria Asceneth Jiménez Marín - Peluquería y Centro De Belleza Gloria Jiménez.	111.186.625
C	Utilidades frustradas - Canon de arrendamiento originados por el cese de ingresos de los locales 101 y 102, de propiedad de la Sra. GLORIA ASCENETH JIMENEZ MARIN.	46.072.366
	TOTAL LUCRO CESANTE	291.531.439
	TOTAL DAÑOS MATERIALES	\$ 321.343.252

Atentamente



RODOLFO RUIZ CAMARGO
T.P. 31020 del C.P.A.E.
R.A.A - AVAL – 16721061

Anexo 1.

Inflación total al consumidor 1/

1.2.5. Serie histórica_periodicidad mensual

Información disponible desde Julio de 1954.

Nota: De acuerdo con el literal j) del artículo 2 del Decreto 3167 de 1968 le corresponde al DANE "Establecer índices de precios a nivel del productor, del distribuidor y del consumidor (...)", y el literal l) del numeral 1 del artículo 2 del Decreto 262 de 2004 según el cual el DANE debe "certificar la información estadística, siempre que se refiera a resultados generados, validados y aprobados por el Departamento".

[Consulte la plataforma que ha dispuesto el DANE por medio de la cual expide y certifica los Índices de Precios al Consumidor.](#)

Año(aaaa)-Mes(mm)	Índice	Inflación anual %	Inflación mensual %	Inflación año corrido %
2011-01	74,12	3,40	0,91	0,91
2011-02	74,57	3,17	0,60	1,52
2011-03	74,77	3,19	0,27	1,79
2011-04	74,88	2,84	0,12	1,91
2011-05	75,07	3,02	0,28	2,20
2011-06	75,31	3,23	0,32	2,53
2011-07	75,42	3,42	0,14	2,67
2011-08	75,39	3,27	-0,03	2,64
2011-09	75,62	3,73	0,31	2,95
2011-10	75,77	4,02	0,19	3,15
2011-11	75,87	3,98	0,14	3,29
2011-12	76,19	3,73	0,42	3,73
2012-01	76,75	3,54	0,73	0,73
2012-02	77,22	3,55	0,61	1,35
2012-03	77,31	3,40	0,12	1,47
2012-04	77,42	3,43	0,14	1,62
2012-05	77,68	3,44	0,30	1,92
2012-06	77,72	3,20	0,08	2,01
2012-07	77,70	3,03	-0,02	1,98
2012-08	77,73	3,11	0,04	2,03
2012-09	77,96	3,08	0,29	2,32
2012-10	78,08	3,06	0,16	2,48
2012-11	77,98	2,77	-0,14	2,34
2012-12	78,05	2,44	0,09	2,44
2013-01	78,28	2,00	0,30	0,30
2013-02	78,63	1,83	0,44	0,74
2013-03	78,79	1,91	0,21	0,95
2013-04	78,99	2,02	0,25	1,21
2013-05	79,21	2,00	0,28	1,49
2013-06	79,39	2,16	0,23	1,73
2013-07	79,43	2,22	0,04	1,77
2013-08	79,50	2,27	0,08	1,86
2013-09	79,73	2,27	0,29	2,16
2013-10	79,52	1,84	-0,26	1,89
2013-11	79,35	1,76	-0,22	1,67
2013-12	79,56	1,94	0,26	1,94
2014-01	79,95	2,13	0,49	0,49
2014-02	80,45	2,32	0,63	1,12
2014-03	80,77	2,51	0,39	1,52
2014-04	81,14	2,72	0,46	1,98
2014-05	81,53	2,93	0,48	2,48
2014-06	81,61	2,79	0,09	2,57

2014-07	81,73	2,89	0,15	2,73
2014-08	81,90	3,02	0,20	2,84
2014-09	82,01	2,86	0,14	3,08
2014-10	82,14	3,29	0,16	3,25
2014-11	82,25	3,65	0,13	3,38
2014-12	82,47	3,66	0,27	3,66
2015-01	83,00	3,82	0,64	0,64
2015-02	83,96	4,36	1,15	1,80
2015-03	84,45	4,56	0,59	2,40
2015-04	84,90	4,64	0,54	2,85
2015-05	85,12	4,41	0,26	3,22
2015-06	85,21	4,42	0,10	3,33
2015-07	85,37	4,46	0,19	3,52
2015-08	85,78	4,74	0,48	4,02
2015-09	86,39	5,35	0,72	4,76
2015-10	86,98	5,89	0,68	5,47
2015-11	87,51	6,39	0,60	6,11
2015-12	88,05	6,77	0,62	6,77
2016-01	89,19	7,45	1,29	1,29
2016-02	90,33	7,59	1,28	2,59
2016-03	91,18	7,98	0,94	3,55
2016-04	91,63	7,93	0,50	4,07
2016-05	92,10	8,20	0,51	4,60
2016-06	92,54	8,60	0,48	5,10
2016-07	93,02	8,97	0,52	5,65
2016-08	92,73	8,10	-0,32	5,31
2016-09	92,68	7,27	-0,05	5,25
2016-10	92,62	6,48	-0,08	5,19
2016-11	92,73	5,96	0,11	5,31
2016-12	93,11	5,75	0,42	5,75
2017-01	94,07	5,47	1,02	1,02
2017-02	95,01	5,18	1,01	2,04
2017-03	95,46	4,69	0,47	2,52
2017-04	95,91	4,66	0,47	3,00
2017-05	96,12	4,37	0,23	3,23
2017-06	96,23	3,99	0,11	3,35
2017-07	96,18	3,40	-0,05	3,30
2017-08	96,32	3,87	0,14	3,44
2017-09	96,36	3,97	0,04	3,49
2017-10	96,37	4,05	0,02	3,50
2017-11	96,55	4,12	0,18	3,69
2017-12	96,92	4,09	0,38	4,09
2018-01	97,53	3,68	0,63	0,63
2018-02	98,22	3,37	0,71	1,34
2018-03	98,45	3,14	0,24	1,58
2018-04	98,91	3,13	0,46	2,05
2018-05	99,16	3,16	0,25	2,31
2018-06	99,31	3,20	0,15	2,47
2018-07	99,18	3,12	-0,13	2,34
2018-08	99,30	3,10	0,12	2,46
2018-09	99,47	3,23	0,16	2,63
2018-10	99,59	3,33	0,12	2,75
2018-11	99,70	3,27	0,12	2,87
2018-12	100,00	3,18	0,30	3,18
2019-01	100,60	3,15	0,60	0,60

2019-02	101,18	3,01	0,57	1,18
2019-03	101,62	3,21	0,43	1,62
2019-04	102,12	3,25	0,50	2,12
2019-05	102,44	3,31	0,31	2,44
2019-06	102,71	3,43	0,27	2,71
2019-07	102,94	3,79	0,22	2,94
2019-08	103,03	3,75	0,09	3,03
2019-09	103,26	3,82	0,23	3,26
2019-10	103,43	3,86	0,16	3,43
2019-11	103,54	3,84	0,10	3,54
2019-12	103,80	3,80	0,26	3,80
2020-01	104,24	3,62	0,42	0,42
2020-02	104,94	3,72	0,67	1,09
2020-03	105,53	3,86	0,57	1,67
2020-04	105,70	3,51	0,16	1,83
2020-05	105,36	2,85	-0,32	1,50
2020-06	104,97	2,19	-0,38	1,12
2020-07	104,97	1,97	0,00	1,12
2020-08	104,96	1,88	-0,01	1,12
2020-09	105,29	1,97	0,32	1,44
2020-10	105,23	1,75	-0,06	1,38
2020-11	105,08	1,49	-0,15	1,23
2020-12	105,48	1,81	0,38	1,81
2021-01	105,91	1,60	0,41	0,41
2021-02	106,58	1,56	0,64	1,05
2021-03	107,12	1,51	0,51	1,56
2021-04	107,76	1,95	0,59	2,16
2021-05	108,84	3,30	1,00	3,18
2021-06	108,78	3,63	-0,05	3,13
2021-07	109,14	3,97	0,32	3,47
2021-08	109,62	4,44	0,45	3,93
2021-09	110,04	4,51	0,38	4,33
2021-10	110,06	4,58	0,01	4,34
2021-11	110,60	5,26	0,50	4,86
2021-12	111,41	5,62	0,73	5,62
2022-01	113,26	6,94	1,67	1,67
2022-02	115,11	8,01	1,63	3,33
2022-03	116,26	8,53	1,00	4,36
2022-04	117,71	9,23	1,25	5,66

1 / La inflación se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE (www.dane.gov.co).

Banco de la República - Gerencia Técnica - Información extraída de la bodega de datos -Serankua- el 23/05/2022 17:19:43

Anexo 2. Dictámenes periciales

JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCO AV VILLAS

DEMANDADO: JOSE JAVIER MEDINA CARDONA Y MARIA GLADIS CARDONA DE MEDINA.

RADICACION: 00147-06

OBJETO DEL DICTAMEN: Realizar la reliquidación del crédito hipotecario y determinar si de acuerdo con el pagare y el movimiento histórico de pagos aportado como base de recaudo y los hechos de la demanda, se encuentra conforme a los parámetros legales que rigen el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo en Colombia.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Referencia: Proceso Ordinario

Demandante: Héctor Augusto Vélez Y Otros

Demandado: banco Davivienda s.a.

Radicación: 2008-00448

Objeto: Experticia sobre el error grave formulado al dictamen pericial sobre reliquidación del crédito presentado por los demandantes.

JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Referencia: Verbal responsabilidad Civil extracontractual

Demandante: Jorge Adrián Valencia Piedrahita

Demandado: Harold Herrera – Taxis Valcali S.A.S.

Radicación: 2014 – 367

Objeto: El presente dictamen pericial tiene por objeto determinar, establecer y cuantificar los perjuicios materiales, causados por **INVALIDEZ PARCIAL PERMANENTE** por el 16,19% (Junta Regional) al Sr. **JORGE ADRIAN VALENCIA PIEDRAHITA** consistente en el **LUCRO CESANTE**, perjuicio material éste que se liquida de acuerdo con la vida útil que podía desarrollar la persona y la edad que tenía al momento del accidente.

JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Referencia: Ordinario de Resolución de Contrato

Demandante: Sociedad Agrícola Palace S.A. en Reestructuración

Demandado: Javier Ocampo Osorio – Janet Padilla

Radicación: 2008 – 00482

OBJETO DEL DICTAMEN: Estimar el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario el predio SAN ROQUE I y Determinar el valor de los frutos civiles y naturales del predio y no solo los frutos percibidos, sino los que la demandante hubiera podido percibir del mencionado predio

con mediana diligencia y cuidado, desde el día 18 de febrero del 2006 hasta el 30 de Mayo de 2014.

JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Referencia: Proceso Herencia Adyacente

Demandante: Carmen Elisa Plata Tavera

Causante: Eloísa Noreña Sánchez

Radicación: 2017 - 00646

Objeto: Administrar y mantener en óptimas condiciones el predio ubicado en la Carrera 23B No. 7 – 18 – Apartamento No. 201, que hace parte del Edificio ISABELLA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Proceso: VERBAL DE NULIDAD ABSOLUTA.

Demandante: BEATRIZ ELENA OCAMPO MONTES Y/O.

Demandado: GALLO LONDOÑO Y CIA. S. Y/OS.

Radicación: 760013103003201900002-00

Objeto: El presente dictamen pericial tiene por objeto calcular los **FRUTOS CIVILES - CANON DE ARRENDAMIENTO**, correspondientes a casa de dos pisos con sótano con uso como parqueadero, ubicado en la Avenida 5 Oeste No. 2-13 en el Barrio Normandía de la ciudad de Cali (Valle del Cauca)., e identificado con la **MATRICULA INMOBILIARIA No. 370 – 6518**, para el periodo comprendido entre el 1 de agosto del año 2.016 y 1 de febrero del 2.021.

JUEZ VEINTE Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: FINESA S.A.

DEMANDADO: MARTIN ALONSO CAÑAS VINASCO

RADICACION: 2019-209

Objeto: Liquidación del crédito comercial No. 100131304, concedido por FINESA S.A., el 3 de agosto del 2016, con fecha de desembolso el 16 de agosto de 2016 por valor de \$ 46.800.000 a MARTIN ALONSO CAÑAS VINASCO con c.c. 16.694.119, determinando sí de acuerdo con el pagaré y el movimiento histórico de pagos aportado como base de recaudo y los hechos de la demanda, el mismo se encuentra conforme a los parámetros legales que rigen los préstamos comerciales en Colombia.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Proceso: Ejecutivo Singular

Demandante: GRUPO CAST S.A.S. cesionario de CONJUNTO MULTIFAMILIAR ATABANZA P.H.

Demandado: Sirlen Alejandra Prado Ruiz

Radicación: 76001-40-03-002-2017–00091-00

COD 1811 ID 33594

Objeto: determinar el valor total del crédito o saldo de cuotas de administración NO pagadas, costas procesales e intereses de mora desde enero 30 del 2.013 hasta febrero 28 del 2.021, determinando sí de acuerdo con el movimiento histórico de pagos de cuotas de administración aportado como base de recaudo y los hechos de la demanda, el mismo se encuentra conforme a los parámetros legales que rigen la liquidación de créditos e intereses de mora.



PIN de Validación: b1250a57



<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) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-31270731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 07 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 29 Abr 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción 07 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
--	---

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción 05 Mayo 2022	Regimen Régimen Académico
---	-------------------------------------



PIN de Validación: b1250a57



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1250a57



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0384, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0249, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0031, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2024, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: AVENIDA COLOMBIA NO. 1 - 25 OESTE
Teléfono: 3155500049
Correo Electrónico: auxiliar.avaluos@aurum-garcia.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1998.

-CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-003; INTER-CO 0101, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2017 HASTA EL 30 DE JULIO DE 2024, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE AGOSTO DE 2021

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

Arquitecta- Universidad del valle
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes-Universidad del Valle

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) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731.

El(la) señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b1250a57



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

b1250a57

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 nueve (09) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ad640a86



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) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16721061.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico		
--	-------------------------------------	--	--



PIN de Validación: adb40a86



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico</p>			
<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 de inscripción: 06 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición Fecha de actualización: 17 Feb 2020 Régimen: 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 de inscripción: 06 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición Fecha de actualización: 17 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico</p>			
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico</p>			
Empty row			



PIN de Validación: ad640a66



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos

Fecha de inscripción 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción 24 Ago 2018	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0695, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0597, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: ad640a66



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0085, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 64 B NO. 14 - 24 - CASA 97UNIDAD RESIDENCIAL PARAISO 1 BARRIO EL LIMONAR

Teléfono: 3108229855

Correo Electrónico: rodolfo Ruiz Camargos@hotmaill.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali

Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali

Magister en Gestión Empresarial - Universidad Libre

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) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061.

El(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO 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

ad640a66



PIN de Validación: ad640a86



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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal