

MEMORIAL PARA PRESENTACIÓN DE PRUEBA PERICIAL. Radicado. 2021-00038-00.

harold garces perez <h.garces66@hotmail.com>

Vie 11/11/2022 9:23 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j04ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>;harold garces perez <h.garces66@hotmail.com>;Manuel Mosquera <manuelcure@gmail.com>;jacqueline.molano <jacqueline.molano@gmail.com>

Señores.

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.

Distrito Judicial de Palmira.

Atte. **Dr. HENRY PIZO ECHAVARRIA**

Juez Cuarto Civil del Circuito.

Palmira – Valle del Cauca

E. S. D.

Referencia: PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN JUDICIAL DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE
DOMINIO.PERTENENCIA

Demandante: DUBERLY MOSQUERA
C.C. N° 16'626.524 expedida en Cali (V)

Demandado: FABIO MEJIA JARAMILLO Y CONTRA PERSONAS INCIERTAS E
INDETERMINADAS

Radicación: N° 765203103-004-2021-00038-00.

Buenos días, adjunto envié Memorial para allegar PRUEBA, donde se decreta la práctica de Dictamen Pericial, solicitada por el Curador Ad-Litem, según Auto 301 del Acta de Audiencia Inicial del 13 de mayo de 2.022.

Anexo dos archivos de PDF.

Archivo 1 Memorial para envié de la prueba
Archivo 2 Anexos del estudio realizado por el Perito Evaluador.

Atentamente,

HAROLD GARCES PEREZ
Abogado - Parte Actora
Celular 3167918676

Harold Garcés Pérez.
Abogado.

Santiago de Cali, noviembre 11 de 2.022.

Señores.

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.

Distrito Judicial de Palmira.

Atte. **Dr. HENRY PIZO ECHAVARRIA**

Juez Cuarto Civil del Circuito.

Palmira – Valle del Cauca

E. S. D.

Referencia: PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN JUDICIAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.PERTENENCIA

Demandante: DUBERLY MOSQUERA
C.C. N° 16'626.524 expedida en Cali (V)

Demandado: FABIO MEJIA JARAMILLO Y CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

Radicación: 765203103-004-2021-00038-00.

Asunto: Memorial para allegar PRUEBA, donde se decreta la práctica de Dictamen Pericial, solicitada por el Curador Ad Litem, según Acta de Audiencia Inicial del 13 de mayo de 2.022.

HAROLD GARCÉS PÉREZ, varón, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali – Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16'729.729 de Cali (V), Abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 281643, del Consejo Superior de la Judicatura, quien ACTUO EN EL PROCESO CON RADICADO N° 765203103-004-2021-00038-00.por medio de poder que me confirió el señor **DUBERLY MOSQUERA (Q.E.P.DP)**, quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía N° 16'626.524 de Cali (V), el cual actuaba en la demanda de la referencia como la parte **ACTORA** en éste proceso, cuyos SUCESOR PROCESAL POR MUERTE son los señores, **DUBERLY MOSQUERA RESTREPO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 6'136.779 de Cali (V) y, **MANUEL ALEJANDRO MOSQUERA SALAZAR**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.112'468.195 de Cali (V), respetuosamente me permito presentar ante su despacho, por medio del presente escrito y estando dentro del término,

Harold Garcés Pérez.
Abogado.

Memorial para allegar PRUEBA, donde se decreta la práctica de Dictamen Pericial, solicitada por el Curador Ad Litem, según Acta de Audiencia Inicial del 13 de mayo de 2.022.

AL REQUERIMIENTO DEL PUNTO OCHO: Donde se decretó Prueba Pericial por AUTO N° 301 del 13 de mayo de 2.022, en el Numeral ii) del punto b. la cual se debe presentar a más tardar el 11 de noviembre de 2.022, Anexo los resultados del DICTAMEN PERICIAL realizado por el Ingeniero CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ, de la LONJA AMERICANA DE PROPIEDAD RAÍZ, Avaluador y Perito Certificado por la AVAL-RAA, donde se especifica y se explica todo lo solicitado dentro de la Prueba.

ANEXO.

1. Dictamen Pericial como Prueba solicitada.
2. Certificación AVAL-RAA, Ingeniero CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ.
3. Copia Documento Identidad Avaluador.

De esta manera, acudo a su despacho para presentar este memorial que cumple con lo solicitado como Prueba Pericial de la demanda en referencia, en cumplimiento de los requisitos exigidos mediante Auto Interlocutorio N° 301 del 13 de mayo de 2022.

Con todo lo anterior, solicito Señor Juez, introducir estos documentos de prueba en nombre de los aquí Demandantes señores **DUBERLY MOSQUERA RESTREPO**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 6'136.779 de Cali (V) y, **MANUEL ALEJANDRO MOSQUERA SALAZAR**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.112'468.195 de Cali (V), y dar trámite procesal al respecto,

Del señor Juez,

Atentamente,



HAROLD GARCÉS PÉREZ.

Abogado Apoderado.

C.C. N.º. 16'729.729 de Cali – Valle del Cauca.

T. P. N.º 281643 del C. S. de la J.

AVALUO COMERCIAL RURAL PARCELACION LA DOLORES

**BODEGA INDUSTRIAL LOTE #9 LETRA "E"
CALLE 3 #3-198
PARCELACION LA DOLORES.**



**PALMIRA
VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA
OCTUBRE 29 DEL 2022**

Tabla de contenido

1.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2.	INFORMACION JURIDICA	3
3.	CARACTERISTICAS DEL SECTOR.....	4
4.	NORMA URBANISTICA.....	4
5.	CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE-MEJORAS REALIZADAS	5
6.	CONSIDERACIONES GENERALES	8
7.	MÉTODOLOGIA VALUATORIA.....	9
8.	CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALUO BAJOS NORMAS NIFF:	13
9.	CONCLUSION DEL VALOR	14
10.	ANEXOS.....	17

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. **SOLICITANTE:** Abogado. Harold Garcés Pérez
- 1.2. **OBJETO DEL AVALUO:** Proceso de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio Juzgado 4° Civil del Circulo de Palmira.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Bodega Industrial
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial Rural
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- 1.6. **CIUDAD:** Palmira **CORREGIMIENTO:** Caucaseco
- 1.7. **DIRECCIÓN:** Calle 3 #3-198 Parcelación La Dolores (Zona rural de Palmira)
- 1.8. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Uso Industrial, industria metal-mecánica
- 1.9. **FECHA DE VISITA:** Octubre 29 del 2022 (9.00AM)
- 1.10. **FECHA DEL INFORME:** Noviembre 07 del 2022

2. INFORMACION JURIDICA (Tomado del Certificado de Tradición con fecha Octubre 25 del 2022-Estado del Folio: "Activo")

- 2.1. **PROPIETARIO:** Fabio Mejía Jaramillo C.C.2.423.907
- 2.2. **PROCESO DE PRESCRIPCION:** De: Duberly Mosquera C.C.16.626.524
(Anotación #4) Contra: Fabio Mejía Jaramillo C.C.2.423.524
- 2.3. **POSESION DEL INMUEBLE:** El inmueble esta explotado económicamente por la familia del Sr. Duberly Mosquera y su hijo Manuel Alejandro Mosquera Salazar C.C.1.112.468.195
- 2.5 **MATRICULA INMOBILIARIA:** 378 - 119055
- 2.6 **FOLIO: ACTIVO** **TOTAL DE ANOTACIONES:** 4
- 2.7 **CODIGO CATASTRAL:** 000100000016065400000000
- 2.8 **NUMERO PREDIAL:** 0001000000160654000
- 2.9 **AREA LOTE DEL PROCESO:** 797.63M2 (Frente: 25.73metros sobre Calle 3ª
Fondo: 31.00metros):
- 2.10 **AREA LOTE DE MAYOR EXTENSION:** 2.000.0M2
- 2.11 **AREA CONSTRUIDA:** 797.63m²
- 2.12 **AVALUO CATASTRAL 2022:** \$192.347.000

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

3 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Es un sector industrial ubicado en el Centro Poblado en la Parcelación Industrial La Dolores dentro del Corregimiento de Caucaseco del municipio de Palmira (Valle del Cauca) ubicado en la Margen Norte del Rio Cauca sentido Cali-Palmira con acceso por la Recta Cali-Palmira , sin servicio de alcantarillado el cual debe ser provisto a través de pozos sépticos por cuenta de cada propietario, vías sin pavimentar en regular estado. Compuesto por lotes con destino a uso Industrial para industrias de alto impacto. La bodega esta próxima a la estación de policía del sector.

ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR: Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Media

4 NORMA URBANISTICA PARA LA PARCELACION LA DOLORES

De acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Palmira (Valle del Cauca) **ACUERDO 0028** de Febrero 6 del 2014, a continuación se enuncian los parámetros normativos generales que rigen para el predio motivo de estudio.

Artículo 161. Directrices de Ordenamiento de La Dolores.

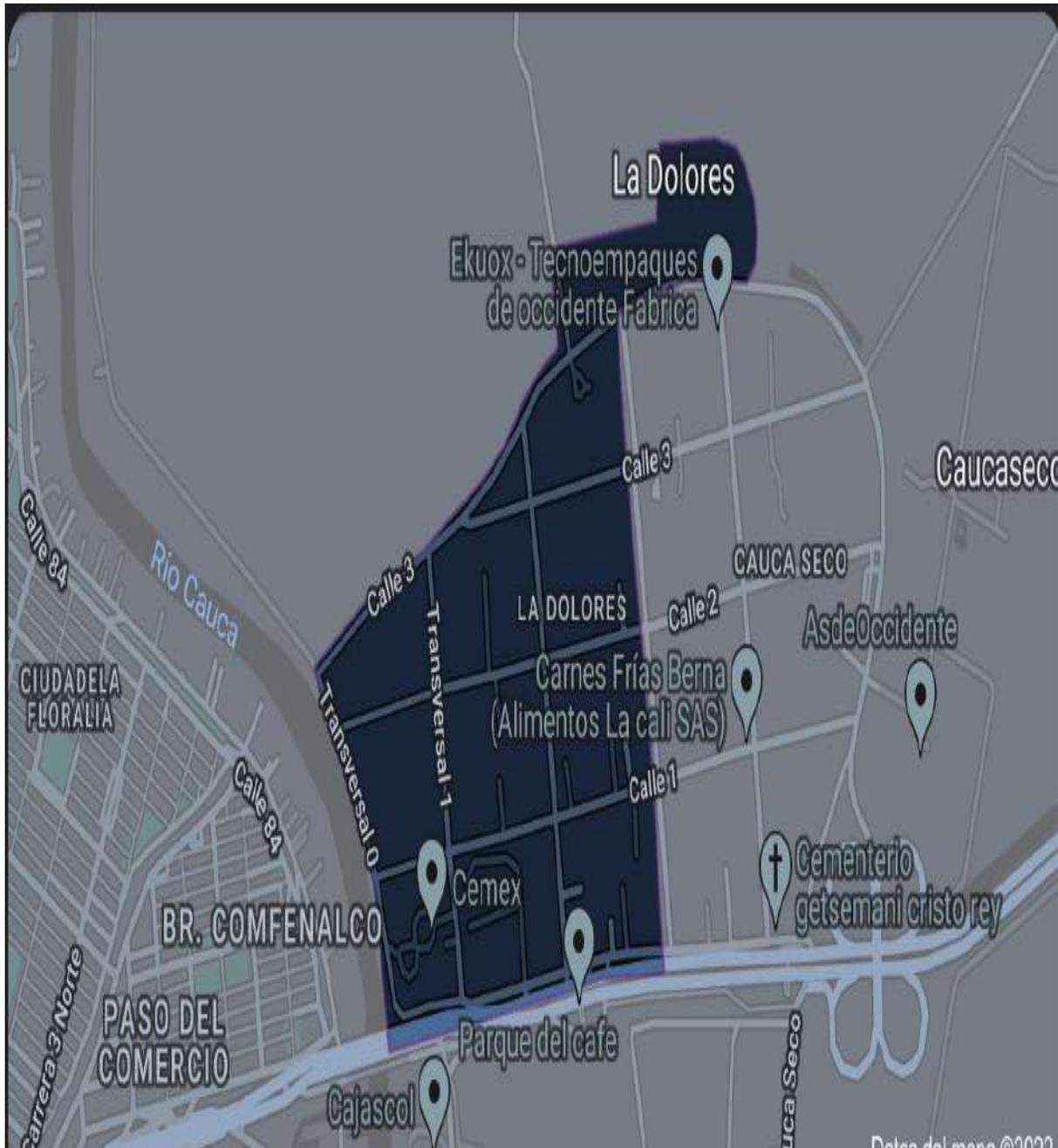
Se determinan para el Centro Poblado La Dolores, las siguientes directrices de ordenamiento:

1. Para los Usos del suelo
 - a) Consolidar el asentamiento con carácter exclusivamente industrial y mantener la ocupación residencial existente.
2. Para los Servicios Públicos
 - a) Mejoramiento, ampliación y potabilización del agua para consumo,
 - b) Construcción de la red de alcantarillado.
 - c) Localización y construcción de un sistema de aguas servidas de acuerdo a las recomendaciones del estudio técnico realizado.
 - d) Protección de las fuentes para abastecimiento de agua.
 - e) Adecuación del dique de protección conforme a las recomendaciones del estudio Técnico realizado
 - f) Adecuación de equipamientos para la recreación de la población actualmente asentada.
 - g) Reordenamiento y consolidación del área de equipamiento comunal para servicios de salud y educación.
- 3) Para el Marco Ambiental:
 - a) Programa de Tratamiento y disposición final de efluentes industriales vertidos actualmente a los ríos Cauca y Frayle.
 - b) Conservación de las grandes arboledas existentes.
 - c) Plan de Mitigación ambiental para las obras civiles que se construyan dentro de la pieza industrial.

5. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

5.1. IDENTIFICACION FISICA DEL PREDIO

5.1.1. PLANO DE UBICACIÓN DE LA PARCELACION LA DOLORES



Mapa de Google maps.

CAUCASECO-LA DOLORES

5.1.2. PLANO DE UBICACIÓN DEL PREDIO

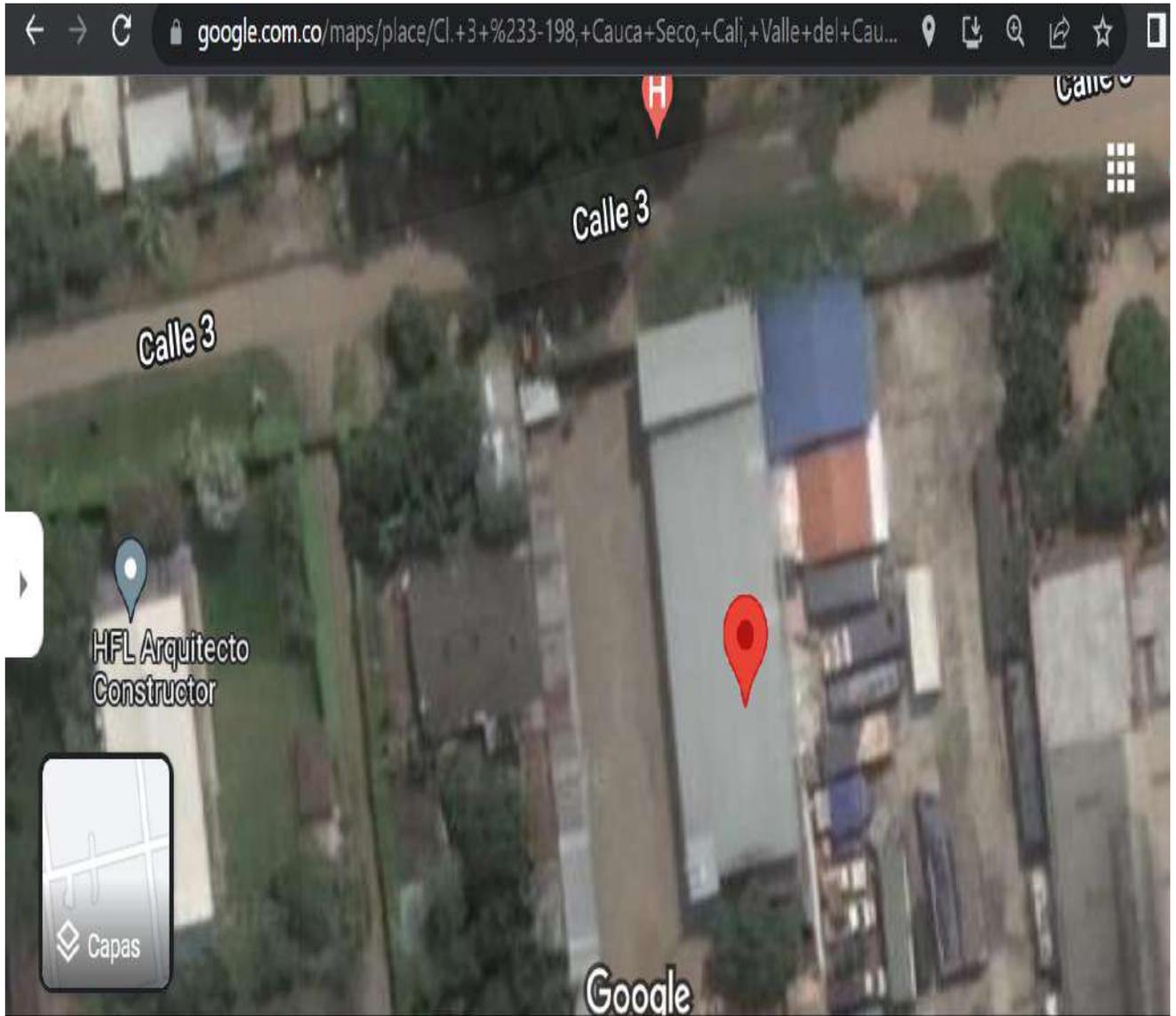


Imagen: Google maps COORDENADAS: X: 3,50042 Y: 76.47465

5.1.3. LINDEROS:

Norte: En 25.73metros con predio de Nory Lozano de Ramírez
Oriente: En 31.00metros con predio de Carlos Enrique Roldan
Sur: En 25.73metros Frente sobre la Calle 3ª de La Dolores.
Occidente: En 31.00metros con predio de la escuela de La Dolores.

- **AREA DEL LOTE:** 797.63M2
 Frente Promedio: 25.73 metros
 Fondo Promedio: 31.00metros
 Relación frente fondo: 1:2
- **AREA CONSTRUIDA:** 797.63m2 (Aproximada)

5.1.4. **TOPOGRAFIA:** Plana, con algunas rampas para circulación vehicular.

5.1.5. **FORMA:** Regular

5.1.6. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Industrial

5.1.7. MEJORAS REALIZADAS POR EL ACTUAL POSEEDOR:

CRONOLOGIA DE MEJORAS Y ADECUACIONES DE LA BODEGA				
FECHA	TIPO DE OBRA	AREA m2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Oct.03/2003	Duberley Mosquera recibe el inmueble	797.63m2		
Descripcion:	Se recibe una ramada con cerramiento en ladrillo, cubierta parcialmente (50%) con estructura metalica y teja de eternit, 1 puerta pequeña para acceso peatonal con una division enladrillo farol, pisos incompletos en regular estado, sin instalaciones electricas ni sanitarias.			
2004/2010	Adecuaciones y Mejoras:			
	Pozo Septico			
	Transformador con instalaciones electricas			
	Instalaciones Electricas y Sanitarias			
	Porton metalico en acero inoxidable 12.0metros ancho por 8.00metros de altura			
	Oficinas de 2 pisos en estructura metalica, pisos en ceramica, paredes repelladas y pintadas, escaleras metalicas, ventas metalicas con vidrio,puertas metalicas con 2 baños.			
2020	Mezanine de bodegas para almacenamiento en estructura metalica, ampliacion de cubierta al 100%			
	Segunda puerta metalica para acceso vehicular a la bodega (12.0x8.0)			

5.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector tiene disponibilidad de energía y, acueducto sin alcantarillado el cual se supe por medio de pozos sépticos construidos por cada predio.

5.1.9. PRINCIPALES VIAS DE ACCESO: El inmueble tiene como principal vía de acceso la Vía Palmira-Cali denominada Recta Cali-Palmira y sus calles y carreras internas propias de la nomenclatura del Corregimiento de Cauceseco como son la Calle 3ª. y la carrera 3ª. **Todas las vías de acceso al sector carecen de capa asfáltica y pavimento, tienen piso en tierra que con la lluvia se convierte en barro que desvalorizan el sector.**

TRANSPORTE PÚBLICO: El transporte en este sector ofrece servicio únicamente sobre el corredor Cali-Palmira. Internamente no hay servicio público de transporte.

5.2. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Se trata de una bodega industrial de la Industria Metal-Mecánica, de doble altura, dotada de Puente grúa y todas las especificaciones técnicas propias del uso para la cual fue construida. Piso en concreto sin reforzamiento en regular estado.

5.2.1. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES:

- Estructura: Metálica en perfilaría de acero
- Muros: En ladrillo, en parte a la vista, en parte repellados y pintados en la zona de oficinas.
- Cubierta: Estructura metálica, teja de Eternit.
- Pisos: Piso en la bodega concreto sin reforzamiento, Pisos en oficinas,
 - y área de administración en cerámica básica.
- Puertas: 2 Puertas de acceso vehicular Metálicas de alta densidad (12.00metros de ancho por 8.00metros de alto), puertas internas metálicas.
- Ventanas: Aluminio + vidrio
- Baños: Enchapes en cerámica
- Casino: Enchape en cerámica
- Cielo raso: Estructura metálica aligerada.
- Escalera: Metálicas

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para obtener el valor del inmueble, se estudia el lugar donde se encuentra, sus características intrínsecas en comparación con el bien tipo del sector, análisis de las circunstancias del mercado, costos de construcción de Camacol y/o Construdata, consulta con profesionales idóneos, etc., a fin de obtener un valor, el cual afectamos

con los puntajes del predio a valuar, costos básicos y totales de construcción, para estimar el valor comercial.

7. METODOLOGIA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 del 2008 del Igac, se deben utilizar los siguientes métodos valuatorios: Método de Comparación o de Mercado, Método de Capitalización o Renta, Método de Costo de reposición y el método residual, utilizando para el presente avalúo los métodos de Investigación de Mercado para el valor del lote y el Método de Costo de reposición para el valor de la construcción.

7.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA O METODO DE MERCADO

De acuerdo con la Resolución 620 del 2008 del Igac, que regula los Avalúos en Colombia, en sus artículos 1, 10, y 23 El Método de Mercado, se aplica especialmente para el lote, en una zona geoeconómica homogénea en sectores similares dentro de la ciudad, bajo las mismas zonas de influencia.

Los criterios de evaluación definidos para la investigación económica son: Forma, ubicación en la zona rural, localización en la cuadra y manzana, topografía y relieve, cercanía a zonas de influencia como facilidad de acceso a centros de servicios, transporte, centros educativos, estaciones de policía, centros de salud etc.

Artículo 1º.- 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.

El avalúo del terreno según los usos de suelo permitidos se determina por este método acorde a la Resolución 620 del 2008 del IGAC para lo cual se define el Mercado o Ley de Oferta y Demanda como:

“El precio más alto en términos de dinero, que una propiedad alcanzaría si se pone a la venta en un Mercado Abierto, en un plazo razonable, ante un comprador que la adquiere y un Propietario que vende libremente, sin presiones anormales.”

METODO DE ESTUDIO DE MERCADO LOTES INDUSTRIALES LA DOLORES-PALMASECA							
ITEM	AREA M2	PRECIO DE VENTA	VALOR X M2	www.	CODIGO	CONTACTO	UBICACIÓN
1	1.900m2	\$380.000.000	\$200.000	www.fincaraiz.com	7442424	314-662 4080	La Dolores
2	34.000m2	\$6.460.000.000	\$190.000	www.fincaraiz.com	7092363	315-575 9263	La Dolores
3	3.000m2	\$500.000.000	\$183.333	www.fincaraiz.com	2578570	602-371 1550	Palmaseca
4	1.800m2	\$380.000.000	\$211.111	www.metrocuadrado.com	3406-2503	313-672 6374	Palmaseca
VALOR PROMEDIO POR M2			\$196.111				
Limite superior			\$210.819	(+7.5%)			
Limite Inferior			\$181.403	(-7.5%)			
Desviacion Estandar			\$12.121	(6.18%)			
VALOR ADOPTADO M2 DEL LOTE			\$208.232	Valor promedio mas desviacion estandar (Res.620/98 del Igac)			

CALCULO ESTADISTICO DE LA DESVIACION ESTANDAR

Tamaño de la muestra: 4	
Media aritmética (\bar{x}): 196111	
Mediana: 195000	
Moda: No	
Menor valor: 183333	
Mayor valor: 211111	
Rango: 27778	
Rango intercuartílico: 23333.5	
Primer cuartil: 184999.75	
Tercer cuartil: 208333.25	
Varianza (s^2): 146915308.66667	
Desviación estándar (s): 12120.862538065	
Desviación cuartil: 11666.75	
Desviación media: 9444.5	

7.2. METODO DEL COSTO DE REPOSICION A NUEVO

Se denomina así al método que parte de presupuestos para obtener el costo de reproducción o de sustitución de un bien inmueble. En general se aplica a las construcciones, mejoras y adiciones. Por el costo, se puede llegar a las mejoras, aplicando los métodos de Depreciación. Es el costo de reproducir el inmueble.

Necesitamos conocer el valor de la Construcción Nueva para avaluar la Construcción Usada.

Las construcciones se clasifican de acuerdo al sistema constructivo, acabados, edad, y al estado de conservación, según la Res. 620 del 2008 del IGAC.

La información sobre los Costos Directos e Indirectos de construcción se toma de publicaciones especializadas como la Revista Construdata, Igac y Camacol, así como

el listado de costos oficiales de la Gobernación del Valle del Cauca según el tipo de construcción.

METODO DE REPOSICION RAMADA CONSTRUIDA INICIALMENTE			
AÑO DE CONSTRUCCION		(Aproximado)	2000
AÑO ACTUAL			2022
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION			70 AÑOS
PORCENTAJE DE EDAD (Fitto & Corvinni) Tabla adjunta			31
ESTADO DE CONSERVACION			4.0
VALOR NETO POR M2 - Revista Construdata #204 (Agosto-Nov.2.022			\$ 1.451.173
PORCENTAJE DE DEPRECIACION (Fitto & Corvinni)			62.22%
VALOR DEPRECIACION POR M2			\$ 902.919
VALOR NETO POR M2 DESPUES DE DEPRECIACION			\$ 548.254

METODO DE REPOSICION A NUEVO BODEGA			OFICINAS
AÑO DE CONSTRUCCION		(Aproximado)	2010
AÑO ACTUAL			2022
VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION			70AÑOS
PORCENTAJE DE EDAD (Fitto & Corvinni) Res.620/2008 IGAC			17
ESTADO DE CONSERVACION			4.0
VALOR NETO POR M2 - Revista Construdata #204 (Agosto-Nov.2.022			\$ 1.451.173
PORCENTAJE DE DEPRECIACION (Fitto & Corvinni)			57.31%
VALOR DEPRECIACION POR M2			\$ 831.667
VALOR NETO POR M2 DESPUES DE DEPRECIACION			\$ 619.506

ANEXO: Precio M2 de construcción nueva Revista Construdata #204 Noviembre 2022



DESCRIPCIÓN	VALOR M²
BODEGA 100 M²	
• Estructura metálica	
• muros en bloque	
• contrapiso en concreto para almacenamiento	
• cerchas y cubierta metálica	
• baño y cocina	
DIRECTO	\$ 1.753.665
TOTAL	\$ 2.016.715
BODEGA 1000 M²	
• Estructura metálica	
• muros en bloque	
• contrapiso en concreto para almacenamiento	
• cubierta metálica autoportante	
• 3 baños y cocina	
DIRECTO	\$ 1.451.173
TOTAL	\$ 1.668.849

ANEXO: Calculo de la depreciación por porcentaje de edad y estado de conservación.

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00

7.3. VALORES ADOPTADOS

Aplicando los valores obtenido por los distintos métodos utilizados para el avalúo, las condiciones del mercado inmobiliario y las características propias del inmueble se adoptan los siguientes valores:

- Valor m2 del terreno \$ 208.232 x m²
- Valor m2 de la construcción realizada por el Poseedor \$ 619.506 x m²
- Valor de la Construcción Inicial ramada año 2003 \$ 548.254 x m²

NOTA: La bodega tiene actualmente un puente grúa de tipo industrial de propiedad de los actuales poseedores, el cual no se incluye en el cálculo del valor comercial del inmueble por tratarse de un sistema removible no adosado a la construcción.

8. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALUO BAJOS NORMAS NIIF:

Para obtener el valor del inmueble, se estudia el lugar donde se encuentra, sus características intrínsecas en comparación con el bien tipo del sector, análisis de las circunstancias del mercado, costos de construcción de Camacol y/o Construdata, consulta con profesionales idóneos, etc., a fin de obtener un valor, el cual afectamos con los puntajes del predio a valuar, costos básicos y totales de construcción, para estimar el valor comercial.

La presente valoración se ejecutó aplicando las **Normas NIIF para Empresas Grupo 1, en especial la NIC 13, Valor Razonable y NIC 16** Propiedad Planta y Equipo, de acuerdo a la **ley 1314 del 2009** y su decreto reglamentario 302 de Febrero del 2015, entendiéndose como Propiedad, Planta y Equipo, los bienes que la empresa posee para su uso en la producción y suministro de bienes y servicios y los cuales se esperan utilizar por más de un periodo contable, para establecer su valor **Razonable** o Realizable.

Se entiende por **Valor Razonable** la medición del valor basada en estudio de mercado, para estimar el valor que es el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de medición en condiciones de mercado.

Las técnicas de valoración convierten importes futuros en un importe presente único. La medición del Valor Razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

Existen **Variables no Observables** para las que los datos del mercado no están disponibles y que se han desarrollado utilizando la mejor información disponible, sobre los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo.

El Precio: El Valor Razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo en una transacción ordenada, en el mercado principal o más ventajoso, en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes. El precio del mercado principal o más ventajoso no se ajustará por los costos de transacción, pues, no son una característica de un activo. Estos se contabilizarán de acuerdo con otras normas NIIF.

9. CONCLUSION DEL VALOR

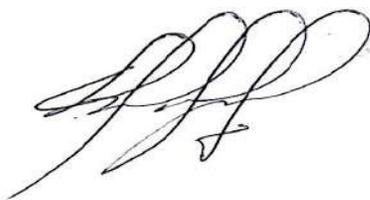
Después de analizadas las diferentes variables que inciden en el valor del predio, como son ubicación, estado general del predio, normas urbanas, oferta y demanda, etc., se concluye que el avalúo comercial es el siguiente:

VALOR DE LA BODEGA EN SU ESTADO ACTUAL AÑO 2022					
ITEM		AREA m2	VALOR m2		VALOR TOTAL
TERRENO		797.63m2	\$ 208.232		\$ 166.092.090
CONSTRUCCION	AÑO 2000	398.82m2	\$ 548.254		\$ 218.654.660
CONSTRUCCION	AÑO 2010	398.81m2	\$ 619.506		\$ 247.065.188
VALOR TOTAL					\$ 631.811.938
VALOR APROXIMADO AL MILLON					\$ 632.000.000

Son: SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/Cte.

CERTIFICACION DEL VALOR DEL AVALUO

La Lonja Americana de Propiedad Raíz en Comité de Avaluadores, CERTIFICA que para la determinación del valor del inmueble, se han observado todas los requerimientos contemplados en la Resolución 620 del 2008 del IGAC siendo el valor comercial actual del inmueble en el estado en que se encuentra actualmente SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$632.000.000.oo)



Carlos A. López González
Avaluador Certificado
AVAL- RAA - 14.976.000

9.1. CERTIFICACION DEL PROCESO DEL AVALUO

La Lonja Americana de Propiedad Raíz www.lonjaamericana.us certifica que el presente informe de avalúo se elaboró de acuerdo con la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008 en aplicación del Decreto 1420 de 1998 vigente a la fecha.

Ley 1420 de 1998: 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.

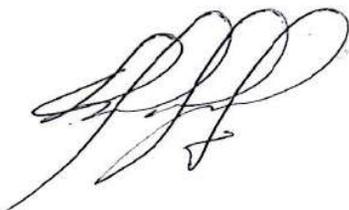
CONSIDERACIONES GENERALES

1. Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no se comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.
2. Se toma como Área cierta, aquella suministrada por el IGAC que coincide con la medición física realizada por el evaluador y por el cálculo de los linderos contenidos en el proceso jurídico.
3. El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos

de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

4. El citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.
5. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
6. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
7. Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
8. El Avaluador dejan expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas).

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el Numeral 7 Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1998 expedidos por el Min hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado de la fecha de su expedición siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

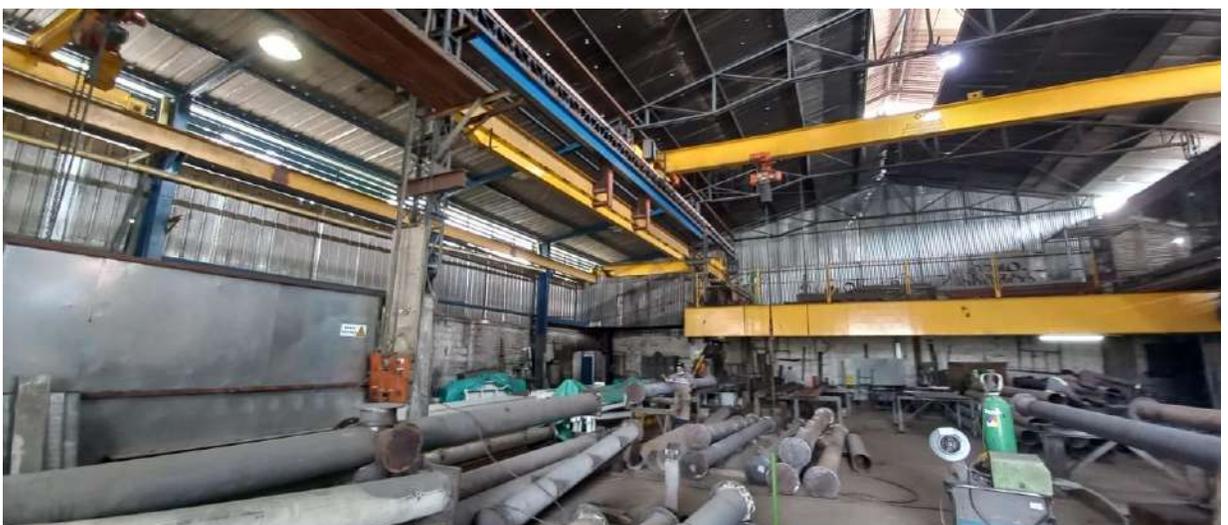


Carlos A. López G
Gerente Lonja Americana

10. ANEXOS-REGISTRO FOTOGRAFICO VIAS PERIFERICAS Y FACHADAS DE LA BODEGA



BODEGA-VISTA INTERNA AREA DE TRABAJO



ZONA DE OFICINAS DE ADMINISTRACION





PIN de Validación: a69209e6



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14976000, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14976000.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ 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
12 Abr 2019

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
12 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 23BN # 5N-37

Teléfono: 3206873387

Correo Electrónico: gerencia.lonjaamericana@gmail.com



PIN de Validación: a69209e6



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14976000.

El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a69209e6

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 cuatro (04) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **14.976.000**
LOPEZ GONZALEZ

APELLIDOS
CARLOS ALBERTO

NOMBRES

[Handwritten signature]
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **29-SEP-1951**

PALMIRA
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

23-NOV-1972 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Handwritten signature]
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



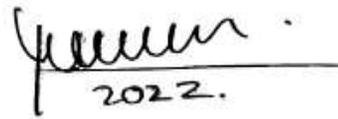
A-1500150-00015301-M-0014976000-20080619

0000543881A 1

1560010766

CONSTANCIA SECRETARIAL DE FIJACION EN LISTA No. 032. Se deja expresa constancia que hoy diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintidós (2022) siendo las 08:00 de la mañana, se fijó en el portal web, como lugar público, acostumbrado y disponible, el aviso con las especificaciones contenidas en el artículo 110 del Código General del Proceso, para dejar a disposición de las partes, el dictamen pericial decretado a instancia de parte, rendido y aportado por la parte demandante, con la constancia que quien lo aporta, remitió de manera electrónica el referido trabajo a la curadora ad-litem de la parte demandada. Lo anterior para el efecto previsto en el artículo 228 del Código General del Proceso.

Para los fines legales pertinentes, se deja constancia que a partir de las 8:00 de la mañana, del dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022), empieza a correr el traslado a la parte ejecutante del término de tres (3) días hábiles, para efecto de la contradicción del dictamen, término que vence el veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022), a las 5:00 de la tarde.



Handwritten signature of Frank Tobar Vargas, dated 2022.

FRANK TOBAR VARGAS
Secretario