

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE  
CALI- VALLE

CONSTANCIA

Se corre traslado a la parte demandada del recurso de apelación presentado en subsidio por el apoderado judicial de la parte demandante. Se fija por el término de tres (3) días. Corriendo los días 11, 12 y 13 de mayo de 2021



EDWARD OCHOA CABEZAS

Secretario

RAD : 201900073

Doctor

**LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA**

**JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.**

E. S. D.

**PROCESO : DIVISORIO**  
**DEMANDANTE : ÁLVARO WENCESLAO GONZÁLEZ BASANTE.**  
**DEMANDADO : MARÍA FERNANDA BLANCO TORO Y OTRA**  
**RADICADO : 2019 – 00073-00**

**ROSA ELENA ALVAREZ CORDOBA**, mayor, nacional colombiana, que se identifica con la cédula de ciudadanía número 1.130.665.561 expedida en Cali (V), provista de la Tarjeta Profesional No. 213023 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada judicial del Señor **ÁLVARO WENCESLAO GONZALEZ BASANTE**, igualmente mayor, nacional colombiano, plenamente identificado quien obra dentro del proceso de la referencia como demandante, haciendo uso de la oportunidad que confiere la norma procesal, con el presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION** en contra del Auto No. 54 del 21 de enero de 2021, mediante el cual **DECRETA LA VENTA DEL BIEN COMUN** y otras disposiciones.

#### **PETICION**

Solicito respetuosamente, señor juez

1. Dejar sin efecto en todos sus numerales, el Auto No. 54 del 21 de enero de 2021.
2. Reponer el Auto atacado y consecuentemente **REQUERIR** a la Curaduría Urbana de Cali para que se pronuncie respecto a solicitud del Despacho realizada mediante el Oficio No. 213 del 17 de febrero de 2020.

#### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO:**

Constituyen argumentos que sustentan este recurso los siguientes:

Indica el Despacho en la citada providencia, que ninguna de las partes presentó dictamen que permitiera determinar la división del inmueble y que, por lo tanto, lo que procede es la venta del bien común.

Es preciso resaltar señor Juez que mi mandante de manera diligente y oportuna, presentó el avalúo del bien inmueble objeto de la Litis, mismo en el que sugiere de manera detallada y grafica por parte del profesional que lo suscribe, la forma en que se puede dividir el predio, esto es, detallando las zonas privadas y las zonas comunes, que le ha de corresponder a cada una de las partes de acuerdo con su porcentaje de propiedad, las cuales se pueden exponer ante un Reglamento de

Propiedad Horizontal para dividir en dos o más unidades con identidad registral, y así se terminaría la comunidad y los convertiría en COPROPIETARIOS para así disponer de sus derechos de propiedad de manera libre.

En razón a la conclusión que detalla el avalúo emitido por la LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA a través del profesional acreditado, señor ALVARO GAVIRIA MORA (ver paginas 22 al 26), se puede inferir que el bien ubicado en la Carrera 42 No. 5A-29 de la ciudad de Cali, **SI ES UN BIEN DIVISIBLE O FRACCIONABLE** por sus características, estructura y condiciones.

De igual forma, se le recuerda al Despacho, que la solicitud del concepto solicitado a la CURADURIA URBANA DE CALI, fue tramitado oportunamente y que el mismo no ha sido incorporado al expediente pues dicha entidad no ha dado respuesta al Oficio No. 213 del 05 de febrero de 2020, pese a que fue diligenciado, tal como consta tanto en el expediente como en el Auto de trámite del 24 de septiembre de 2020, en el que se indica que se dará trámite al proceso, una vez se reciba la respuesta de la CURADURIA e igualmente se le requiere a dicha entidad para que dé cumplimiento a la solicitud del Juzgado.

Así las cosas, pese a que la parte demandante ha demostrado la viabilidad de la división del bien común, tal como se indica en el Avalúo presentado, se observa la ausencia del concepto de la CURADURIA URBANA DE CALI, el cual le permitirá al señor Juez decidir de manera más acertada sobre la VENTA O LA DIVISIÓN DEL BIEN. El Despacho no debe DECRETAR LA VENTA DEL BIEN COMUN, sino que debe requerir a la entidad competente a efecto de obtener el concepto que le permita decidir si lo procedente es la VENTA o la DIVISION como se ha propuesto y como apropiadamente lo ha definido en la parte motiva de la providencia aquí atacada.

## **DERECHO**

Invoco como fundamento las normas pertinentes al caso, prescritas en el Código General del Proceso y demás según el caso concreto.

## **PRUEBAS**

Solicito se tengan como tales las documentales: Avalúo del 19 de febrero de 2020 emitido por la LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA SAS y el Auto de trámite del 25 de septiembre de 2020.

## **ANEXOS**

Los indicados como pruebas.

## **COMPETENCIA**

*Rosa Elena Alvarez Cordoba*

Abogada

Elimina la filigrana digital ahora

Es usted competente Señora Juez para conocer de este recurso, por encontrarse bajo su despacho el trámite del proceso.

Del Señor Juez,

Cordialmente



**ROSA ELENA ALVAREZ CORDOBA**

C.C. No. 1.130.665.561 de Cali - Valle.

T.P. No. 213023 del Consejo Superior de la Judicatura.

 pdfelement

## **DICTAMEN PERICIAL**

***Carrera 42 No. 5A – 29 Urbanización Tequendama  
Municipio de Cali  
Valle del Cauca – Colombia***

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

**SUSCRITO POR:  
ALVARO GAVIRIA MORA, c.c. 19.391.719  
RAA AVAL-19391719**

**A SOLICITUD DE:  
  
ALVARO GONZALES BAZANTE**

**Santiago de Cali, Febrero 19 de 2020**

## CONTENIDO DICTAMEN

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. OBJETO DEL DICTAMEN.....                                                | 5  |
| 2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE .....                                       | 5  |
| 2.1 Ubicación .....                                                        | 5  |
| 3. AVALUO COMERCIAL .....                                                  | 6  |
| 3.1. GENERALIDADES .....                                                   | 6  |
| 3.2. OBJETO DEL AVALUO .....                                               | 6  |
| 3.3. AVALUOS COMERCIALES .....                                             | 7  |
| 3.4. INFORMACIÓN BÁSICA.....                                               | 7  |
| 3.5. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE .....                                     | 7  |
| 3.6. TITULACIÓN.....                                                       | 7  |
| 3.6.1. Escritura Pública, Matrícula Inmobiliaria y Cédula Catastral: ..... | 7  |
| 3.6.2. Observaciones jurídicas:.....                                       | 8  |
| 3.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN .....          | 8  |
| 3.7.1. Actividades predominantes .....                                     | 8  |
| 3.7.2. Estratificación socio – económica.....                              | 9  |
| 3.7.3. Vías de acceso o influencia del sector .....                        | 9  |
| 3.7.4. Infraestructura urbanística .....                                   | 9  |
| 3.7.5. Transporte público .....                                            | 9  |
| 3.7.7. Actividad edificadora .....                                         | 9  |
| 3.7.8. Reglamentación urbanística del sector.....                          | 10 |
| 3.7.9. Perspectivas de valorización.....                                   | 11 |
| 3.8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....                                      | 11 |
| 3.8.1. Cabida superficiaria: .....                                         | 11 |
| 3.8.2. Linderos generales:.....                                            | 11 |
| 3.8.3. Topografía .....                                                    | 11 |
| 3.8.4. Forma geométrica.....                                               | 11 |
| 3.8.5. Cerramientos.....                                                   | 11 |
| 3.8.6. Servicios públicos del sector .....                                 | 11 |
| 3.9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION .....                    | 12 |

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 3.10. JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA.....           | 13 |
| 3.10.1. Perspectivas de valorización.....              | 13 |
| 3.10.2. Factor de comercialidad.....                   | 13 |
| 3.10.3. Estudio de mercado lote .....                  | 14 |
| 3.10.4. Técnica valuatoria .....                       | 14 |
| 3.11. CRITERIOS Y COMENTARIOS .....                    | 21 |
| 3.11.1 Vigencia .....                                  | 22 |
| 3.12. CONCLUSIONES DEL VALOR COMERCIAL .....           | 22 |
| 4. DETERMINACION DEL TIPO DE DIVISION PROCEDENTE ..... | 22 |
| 4.1 PARTICION POR PORCENTAJES .....                    | 26 |
| 5. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL.....                 | 26 |



## **LISTA DE ANEXOS**

ANEXO 1. Registro Fotográfico

ANEXO 2. Hoja de vida perito evaluador ALVARO GAVIRIA MORA

ANEXO 3. Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-19391719

ANEXO 4. Copia Certificado de tradición No. 370-18529

ANEXO 5. Planos Arquitectónicos



## 1. OBJETO DEL DICTAMEN

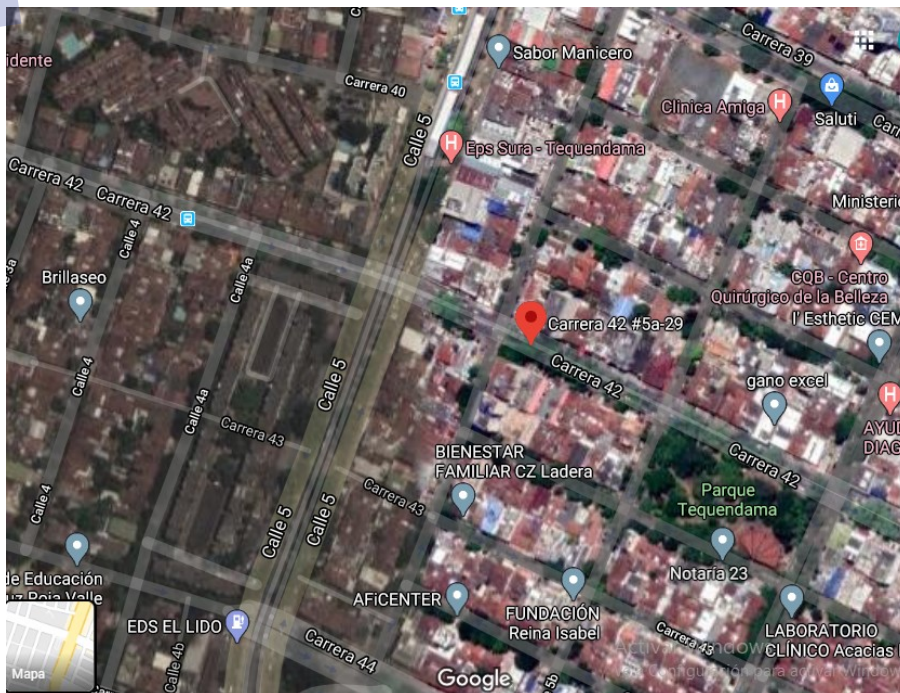
- 1- Efectuar la plena identificación del inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 5A – 29, Urbanización Tequendama, municipio de Cali, Valle del Cauca – Colombia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-18529 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- 2- Efectuar el avalúo comercial del inmueble.
- 3- Determinación del tipo de división procedente.
- 4- Efectuar la Partición

Este dictamen está elaborado según el Artículo 406 del Código General del Proceso.

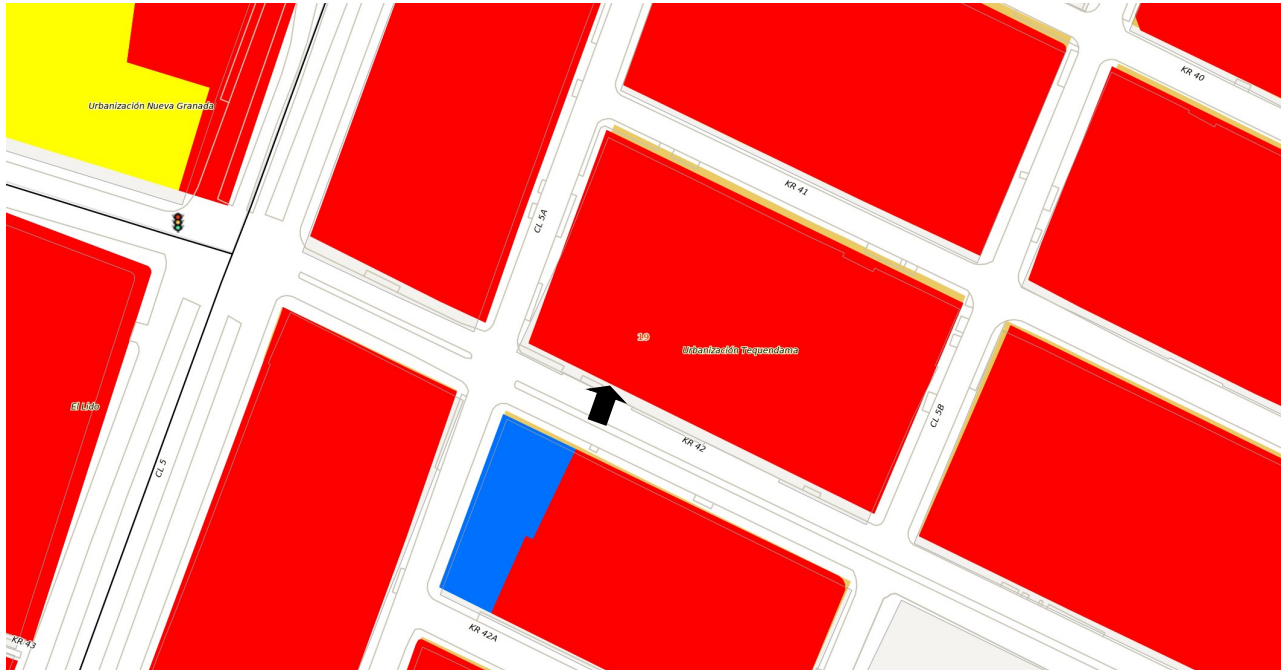
## 2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Para la plena identificación del inmueble, el perito efectuó visita y reconocimiento del inmueble, el día 12 de Febrero de 2020. Por lo tanto, se efectuó reconocimiento de la zona de influencia y se efectuó un estudio de mercado en la zona homogénea, para elaborar el correspondiente informe de avalúo mediante dicho enfoque.

### 2.1 Ubicación



Fuente: [www.google.com.co](http://www.google.com.co)



Con lo anterior, el predio fue debidamente ubicado e identificado.

### 3. AVALUO COMERCIAL

Se presenta a continuación el informe de avalúo comercial elaborado por la **LONGA DE AVALUADORES DE COLOMBIA, suscrito por el perito ALVARO GAVIRIA MORA.**

#### 3.1. GENERALIDADES

El siguiente es el informe del avalúo Comercial practicado a un lote de terreno ubicado en la Carrera 42 No. 5A – 29, urbanización Tequendama, municipio de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-18529, con área de 415 m<sup>2</sup>, para llegar a su valor comercial y su posibilidad de división material, en Febrero de 2020.

#### 3.2. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble descrito en el numeral anterior, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de mercado, valorización y Normas Urbanísticas Municipales que inciden en el valor del mencionado inmueble. El presente informe se efectúa bajo el requerimiento del Artículo 406 del Código General del Proceso.

### 3.3. AVALUOS COMERCIALES

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

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

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

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

### 3.4. INFORMACIÓN BÁSICA

**3.4.1. Solicitante:**

ALVARO GONZALES BAZANTE

**3.4.2. Propietario :**

ALVARO GONZALEZ BAZANTE,  
MARIA FERNANDA BLANCO TORO Y MARIA  
PIA GONZALEZ BLANCO

### 3.5. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- 1.2.4. CLASE DE INMUEBLE:** Lote de terreno – Construcciones
- 1.2.5. USO ACTUAL:** Edificio en construcción
- 1.2.6. DIRECCIÓN:** Carrera 42 No. 5A – 29
- 1.2.7. BARRIO:** Tequendama
- 1.2.8. MUNICIPIO:** Cali

### 3.6. TITULACIÓN

#### 3.6.1. Escritura Pública, Matricula Inmobiliaria y Cédula Catastral:

| Item | Título de Adquisición                                                       | Matrícula Inmobiliaria | C. Catastro                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Lote | Escritura Pública No. 1226 del 01 de Abril de 2008 de la Notaría 7 de Cali. | 370-18529              | 76001010019040010<br>00170000000017 |

### **3.6.2. Observaciones jurídicas:**

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

## **3.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN**

### **3.7.1. Actividades predominantes**

El sector sur de Cali ha experimentado un enorme desarrollo en los últimos diez años, y presenta en la actualidad expectativas de mantenerse así, gracias a los desarrollos comerciales y de vivienda, la dotación de servicios públicos, pavimentación de vías y el precio de la tierra, entre otros.

La Avenida Roosevelt, que desemboca en la Calle 5ª y que luego se convierte en la carretera Panamericana, está a escasos 100 metros del inmueble, siendo éste, al igual que la Calle 9ª, la Calle 5, la Autopista Suroriental y la avenida Pasoancho, los principales accesos al mismo, que por demás son importantísimas vías arterias de entrada y salida de la ciudad hacia el sur.

Dado el desarrollo del sector, en él se han ubicado múltiples clínicas y centros de salud, principalmente con el Centro Médico Imbanaco, la Clínica Tequendama, IPS Médicos, Coomeva, Colmédica, Spas de acondicionamiento físico y tratamientos corporales, etc., además de algunos Colegios, centros sociales y comercio en general, haciéndolo bastante atractivo para sus moradores y propietarios.

Anotamos que la Unidad Deportiva Alberto Galindo, La Plaza de Toros, el Coliseo del Pueblo, así como el Estadio Olímpico Pascual Guerrero y el Parque Panamericano, etc., hacen parte de la zona de influencia del sector.

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

ACUEDUCTO DE CALI, el sistema existente cuenta con disponibilidad para aumentar la demanda de este servicio.

ALCANTARILLADO, este servicio está con suficiente capacidad para la evacuación pluvial como para aguas negras.

ENERGIA ELECTRICA: Este servicio está instalado con una capacidad suficiente para atender esta demanda.

PARQUEADEROS: El inmueble cuenta con un antejardín destinado al parqueadero de hasta 3 vehículos. La primera planta del edificio cuenta con 11 parqueaderos internos.

### **3.7.2. Estratificación socio – económica**

Estrato 5, Comuna 19

### **3.7.3. Vías de acceso o influencia del sector**

**3.7.3.1. Identificación:** El sector tiene un consolidado sistema vial, especialmente con la carrera 42 y la Calle 5.

**3.7.3.2. Características Generales:** Doble vía, con separador central.

**3.7.3.3. Estado de Conservación:** Bueno

### **3.7.4. Infraestructura urbanística**

**3.7.4.1. Vías:** Con pavimento

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

**3.7.4.3. Alumbrado Público:** Exterior público

**3.7.4.4. Redes de Servicios Públicos:** Electrificación, Acueducto, Alcantarillado y alumbrado público son buenos para el sector.

### **3.7.5. Transporte público**

De carácter suficiente, con buena comunicación desde y hacia cualquier punto de la ciudad de Cali.

### **3.7.7. Actividad edificadora**

Consolidada, con vocación de usos empresariales – Ciudad Médica.

### 3.7.8. Reglamentación urbanística del sector

**IDESC INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI**

NOT 2014\_ Buscar por ...

**Resultado**

Exportar Selección

**Nota:** La información de estratificación es de carácter indicativo. Para obtener la certificación del estrato de un predio residencial en particular, se requiere adelantar la solicitud del mismo a través de <https://planeacion.cali.gov.co/saul/> o en el CAM, Torre Alcaldía, Ventanilla de Atención al Ciudadano, casilla 11.

▲ **Capa: Estrato social por lado de manzana**

| Lado      | Estrato | Fecha actualización | Remove |
|-----------|---------|---------------------|--------|
| 19040010A | 5       | 2019-12-26          | X      |

▲ **Capa: Edificabilidad**

| Indice constr base | Indice constr adicional | Indice ocupacion | Normas volumetricas | Norma complementaria | Resoluciones | Remove |
|--------------------|-------------------------|------------------|---------------------|----------------------|--------------|--------|
| 1,7                | 4                       | Ver más          | Ver más             | Ver más              |              | X      |

▲ **Capa: Areas de actividad**

| Nombre        | Area actividad          | Tipo          | Vocacion                           | Normas complementarias | CIU 4   | Actividades permitidas | Resolucion / Acuerdo |
|---------------|-------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------|---------|------------------------|----------------------|
| CIUDAD MEDICA | AREA DE ACTIVIDAD MIXTA | CENTRALIDADES | USOS EMPRESARIALES - CIUDAD MEDICA | Ver más                | Ver más | Ver más                |                      |

▲ **Capa: Manzanas catastrales**

| Tipo avaluo | Sector | Comuna / Corregimiento | Barrio / Sector geog. | Manzana | Remove |
|-------------|--------|------------------------|-----------------------|---------|--------|
| 01          | 00     | 19                     | 04                    | 0010    | X      |

▲ **Capa: Barrios y sectores**

| Codigo | Nombre                  | Área       | Perimetro | Remove |
|--------|-------------------------|------------|-----------|--------|
| 1904   | Urbanización Tequendama | 369876.384 | 2414.897  | X      |

▲ **Capa: Comunas**

| Codigo | Nombre    | Área         | Perimetro | Remove |
|--------|-----------|--------------|-----------|--------|
| 19     | Comuna 19 | 11318090.525 | 26480.361 | X      |

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

**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 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.

### 3.7.9. Perspectivas de valorización

Estables.

## 3.8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

### 3.8.1. Cabida superficialia:

| Descripción     | Area M <sup>2</sup>   |
|-----------------|-----------------------|
| Lote de Terreno | 415.00 M <sup>2</sup> |

### 3.8.2. Linderos generales:

Los linderos se encuentran debidamente descritos en la escritura pública de compraventa correspondiente. Son los siguientes:

NORTE: En extensión de 12.48 metros con propiedad que es o fue de Hernán Arellano.  
 SUR: En extensión de 11.96 metros con la Carrera 42.  
 ORIENTE: En extensión de 34.00 metros con el lote No. 4 de la Urbanización.  
 OCCIDENTE: En extensión de 34.00 metros con casa de propiedad de Carlos E. Rodríguez H.

### 3.8.3. Topografía

El inmueble presenta topografía plana.

### 3.8.4. Forma geométrica

Regular casi rectangular, con buena conformación perimetral.

### 3.8.5. Cerramientos

Muros perimetrales y fachada.

### 3.8.6. Servicios públicos del sector

**Acueducto:** Instalado  
**Energía eléctrica:** Instalada  
**Alcantarillado:** Instalado  
**Teléfono:** Instalado  
**Transporte público:** Suficientes rutas de buses intermunicipales.

### 3.9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Se trata de un edificio comercial con acabados parciales en el segundo piso y en estado de obra negra en los pisos primero y superiores (3, 4, 5 y 6), estructura realizada con especificaciones de buena categoría.

Las construcciones y sus especificaciones son las siguientes:

PISO No. 1: Consta de antejardín, 11 parqueaderos internos, sala de espera, recepción y baño. Tiene pisos de concreto, paredes con repello, estuco y pintura, losa de concreto de entrepiso pintada.

PISO No. 2: Hall de ingreso y divisiones múltiples para eventuales consultorios que se conformarían, según proyecto inicial por 2 Salas de espera, 2 recepciones, área de depilación y coloración, zona de manicure y pedicure, sala de ventas, área de implementos, patio, un local, 9 consultorios y 8 baños. Aunque las divisiones se hicieron, el piso no ha tenido utilización y requiere de refacciones. Cuenta con pisos de cerámica en toda su extensión, muros repellados, estucados y pintados, puertas internas de madera.

PISO No. 3: Hall de ingreso, fisioterapia niños, spinning niños, yoga niños, aeróbicos niños, área de depósito y mantenimiento, terraza, 2 baterías de baños con vestier y ducha. La descripción anterior obedece a los planos aprobados por Curaduría, pero actualmente se instalaron divisiones de panel yeso, obteniendo 10 cabinas, obra no representativa en el valor del metro cuadrado de este piso, encontrándose por demás en obra gris, sin enchapes en piso, ni pinturas en paredes, etc.

PISO No. 4: Hall de ingreso, aeróbicos niños fisioterapia, spinning adultos, spinning niños, terraza, baño turco, sauna, aeróbicos, lavandería, cámara bronceadora, baño de luna y área de masajes, jacuzzi, baterías de baños hombres y mujeres. Carece de divisiones internas, presentándose como una losa disponible y sin acabados. La descripción obedece al proyecto inicial, pero nunca fue desarrollado.

PISO No. 5: Hall de ingreso, sala de espera, balcón, terraza, zona de masajes hombres, masajes mujeres, masajes niños, cuatro baterías de baños. Carece de divisiones internas, presentándose como una losa disponible y sin acabados. La descripción obedece al proyecto inicial, pero nunca fue desarrollado.

PISO No. 6: Hall de ingreso, zona de bebés, balcón, dos baterías de baños. Carece de divisiones internas, presentándose como una losa disponible y sin acabados. La descripción obedece al proyecto inicial, pero nunca fue desarrollado.

|              |                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cimentación: | Zapatas independientes, vigas de cimentación y sobrecimientos.                                                                           |
| Estructura:  | Aperticada armada en ambos sentidos, elementos estructurales, columnas, vigas de amarre, carga, dinteles, losas y escaleras en concreto. |
| Cubierta:    | Tejas de asbesto cemento y losa de concreto.                                                                                             |
| Cielo raso:  | Repello liso.                                                                                                                            |
| Muros:       | Ladrillo cocido, parcialmente repellido y estucado.                                                                                      |
| Pisos:       | Cerámica en segundo piso y concreto en el resto del edificio.                                                                            |

El diseño arquitectónico es funcional, con buena iluminación natural y buena aireación. El inmueble objeto del presente avalúo está construido con los criterios y las normas NSR/98 y sus actualizaciones hasta su construcción, además de cumplir con las normas ICONTEC para materiales de construcción, es decir con vigas de amarre, sobrecimientos, zapatas, muros de contención y estructura puntual de columnas, vigas y losas en concreto reforzado, muros de ladrillo cocido, cubiertas de estructura de metálica, tejas de asbesto cemento, con todas sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. El edificio carece de muebles sanitarios, lámparas y de interruptores eléctricos.

**3.9.1. Edad de la Construcción:** 8 años aproximadamente

**3.9.2. Vida Útil Remanente:** 92 años aproximadamente

**3.9.3. Estado de Conservación:** Bueno

### **3.10. JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA**

#### **3.10.1. Perspectivas de valorización**

Estables.

#### **3.10.2. Factor de comercialidad**

|                             |            |         |
|-----------------------------|------------|---------|
| <b>OFERTA:</b>              | Balanceada | 1.00000 |
| <b>DEMANDA:</b>             | Balanceada | 1.00000 |
| <b>VOLUMEN DE CLIENTES:</b> | Mediano    |         |
| <b>SECTOR:</b>              | Comercial  |         |

La calificación de oferta y demanda para el inmueble que nos ocupa, ha sido dada teniendo en cuenta la tabla de Herweet (avalúos según González Rubio), y que al multiplicarlos obtenemos una comercialidad igual a 1.

Dicha afectación se da principalmente por la relación entre la oferta y la demanda, por su potencial, por volumen de clientes, limitaciones o beneficios resumidos en el llamado factor de comercialidad, el cual fue determinado por la

Junta de Avaluadores de nuestra entidad, y apoyados con las tablas de Herweert, ya mencionadas.

### 3.10.3. Estudio de mercado lote

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

- ◆ Zona de influencia o sector donde se encuentra
- ◆ Características intrínsecas en comparación con el predio tipo
- ◆ Análisis de las circunstancias del mercado
- ◆ Base de datos interna
- ◆ Consulta con profesionales del sector
- ◆ Verificación a predios de la zona y valor de la Zona Homogénea
- ◆ Estado de las construcciones
- ◆ Materiales y acabados
- ◆ Funcionalidad y servicios
- ◆ Comparaciones con negociaciones de inmuebles similares

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

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

### 3.10.4. Técnica valuatoria

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

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

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

De igual manera, se enfatiza en el mercado más ventajoso, que maximiza el importe que se recibiría por vender el activo o minimiza el importe que se

pagaría por transferir el pasivo, después de tener en cuenta los costos de transacción y los costos de transporte.

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

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

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

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

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

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

Una entidad puede pretender no utilizar de forma activa un Activo no Financiero o puede no utilizarlo con su máximo y mejor uso. No obstante, se mide el Valor Razonable de dicho activo no financiero suponiendo su máximo y mejor uso.

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

Existen tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas, que son:

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

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

método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el Valor Razonable de algunos activos intangibles.

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

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

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

## VARIABLES PARA LAS TECNICAS DE VALORACION

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

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

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

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

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

## ENFOQUE DE MERCADO (Febrero de 2020)

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

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

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

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

## CALCULOS ESTADISTICOS

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

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

MEDIA ARITMETICA:

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

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

## DESVIACION ESTANDAR

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

En donde,

$\bar{X}$  = media aritmética

$X_i$  = dato de la encuesta

$N$  = número de datos de la encuesta

## COEFICIENTE DE VARIACION

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



EDIFICIO DE OFICINAS EN VENTA, CALI, NUEVA TEQUENDAMA

|                                                                          |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Valor Venta<br><b>\$3.900.000.000</b><br><small>Estoy interesado</small> | Área construida<br>de 1836 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|

**CLASIFICADOS**  
El País 100% Efectivos

FINCA RAÍZ • INMOBILIARIAS • VIVIENDA NUEVA • NOTICIAS • CONTACTENOS • USUARIO • PUBLIQUE SU INMU



**Edificios, Venta, Tequendama**  
**\$6.000.000.000**  
Publicado: 18/03/2019 • 117

**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Sur
- ✓ Barrio: Tequendama
- ✓ Rango de precio: Más de \$400 Millones

**CARACTERÍSTICAS ESPECIALES**

- ✓ No. de Piso: 5
- ✓ Tiempo Construido: Más de 15 años
- ✓ Estrato: 5
- ✓ Condición: Usado

**OTRAS CARACTERÍSTICAS**

- ✓ Terraza
- ✓ Parqueadero / Garaje
- ✓ Negociable

Venta o Renta de Edificio Tequendama, Sur, Cali - Venta o renta de edificio en excelente estado en Tequendama, muy central, sobre un lote de 306 metros y una construcción aprox de 1.500mt2, cuenta con 5 pisos totalmente terminados y en excelente estado, con recepción, 25 salones grandes e

**CLASIFICADOS**  
El País 100% Efectivos

FINCA RAÍZ • INMOBILIARIAS VIVIENDA NUEVA NOTICIAS CONTÁCTENOS USUARIO PUBLIQUE SU INMUEBLE



**Edificios, Venta, Tequendama**  
**\$1.250.000.000**  
Publicado: 09/03/2019 311

**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Sur
- ✓ Barrio: Tequendama
- ✓ Complemento barrio: Sector netamente de salud
- ✓ Rango de precio: Más de \$400 Millones

**CARACTERÍSTICAS ESPECIALES**

- ✓ Estrato: 5
- ✓ Condición: Usado

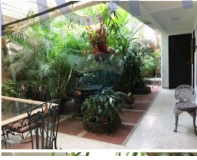
**OTRAS CARACTERÍSTICAS**

- ✓ Terraza
- ✓ Parqueadero / Garaje
- ✓ Negociable

SE VENDE EDIFICIO DE TRES PISOS + TERRAZA - SECTOR NETAMENTE DE LA SALUD - ÁREA DEL LOTE 292 MTS - ÁREA CONSTRUIDA 644 METROS - ÁREA DE LA TERRAZA 202 METROS - APARTAMENTO POR PISO (3 APARTAMENTOS) Y TERRAZA - CADA APARTAMENTO TIENE SALA

Edificio - Venta - Valle Del Cauca, Cali
1.600.000.000 COP
Contactame



| FUENTE                                                                                                                                                                                       | DESCRIPCION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |      | VALOR PREDIO    | AREA (M²)     | VALOR x M²  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|-----------------|---------------|-------------|
| <a href="http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-oficinas-cali-tequendama/835-10645">www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-oficinas-cali-tequendama/835-10645</a> | Ubicación estratégica en el sector estético de cali, prestigiosa clinica con un excelente posicionamiento en el mercado catalogada entre las primeras clínicas estéticas de mayor confort en cuestión de cirugías y procedimientos estéticos sector seguro rodeado de todo tipo de comercio, tiendas, panaderías etc. Unificación de dos casas, cuenta con atención en las siguientes especialidades estéticas cirugía plástica, esterilización, hospitalización, consulta externa                                                              |                     |      | \$3.900.000.000 | 1836          | \$2.124.183 |
| fincaraiz.elpais.com.co/aviso/edificios-venta-cali-sur-tequendama-vp1211523-hcinmobiliariaintegral                                                                                           | Venta o Renta de Edificio Tequendama, Sur, Cali - Venta o renta de edificio en excelente estado en Tequendama, muy central, sobre un lote de 306 metros y una construccion aprox de 1.500mt2, cuenta con 5 pisos totalmente terminados y en excelente estado, con recepcion, 25 salones grandes                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |      | \$6.000.000.000 | 1500          | \$4.000.000 |
| /fincaraiz.elpais.com.co/aviso/edificios-venta-cali-sur-tequendama-vp1141437                                                                                                                 | SE VENDE EDIFICIO DE TRES PISOS + TERRAZA - SECTOR NETAMENTE DE LA SALUD - ÁREA DEL LOTE 292 MTS - AREA CONSTRUIDA 644 METROS - ÁREA DE LA TERRAZA 202 METROS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |      | \$1.250.000.000 | 644           | \$1.940.994 |
| <a href="http://www.remax.co/Edificio-Venta-Cali-Valle-Del-Cauca-660141080-7">www.remax.co/Edificio-Venta-Cali-Valle-Del-Cauca-660141080-7</a>                                               | VENTA, EDIFICIO DE 3 PISOS, 423 M2 SOBRE VIA PRINCIPAL TEQUENDAMA CALI . CONSTA DE: 12 HABITACIONES, 12 BAÑOS, 2 ANTESALA, 2 SALAS, 2 COMEDORES, 2 COCINAS Y 2 PATIOS DE ROPAS, PASILLOS LOCALES COMERCIALES. El edificio se encuentra ubicado estratégicamente sobre la carrera 39 con calle 5, zona por tradición de uso salud y servicios. Amplias vías de acceso Calle 5, calle 6, carrera 38 y carrera 42. Vecino a Centro Medico Imbanaco, Ministerio del Transporte, Comercializadoras de equipos médicos entre otros. Área de Actividad |                     |      | \$1.600.000.000 | 423           | \$3.782.506 |
| PROMEDIO                                                                                                                                                                                     | \$2.961.921                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DESVIACION ESTANDAR |      | \$1.079.362     | VARIACION (%) | 2,74        |
| NUMERO DE DATOS                                                                                                                                                                              | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | RAIZ                | 1,68 |                 |               |             |
| LIMITE SUPERIOR                                                                                                                                                                              | \$4.041.282                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | LIMITE INFERIOR     |      | \$1.882.559     |               |             |

Después de homogeneizar los datos hallados, el coeficiente de variación arroja un resultado menor de 7.5, por lo tanto se puede tomar la media como el valor más probable.

Valor asignable: \$3.000.000 / m²

La cifra citada anteriormente es el producto del estudio de mercado de construcciones similares en el sector, incluido el terreno, pero debidamente terminadas. El estudio de mercado se realizó para tener la referencia de valores en el sector.

#### TECNICA VALUATORIA: Costo de reposición.

Resolución 620/08 IGAC. Artículo 13°.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Para la valoración de las construcciones se descompusieron los costos principales de los componentes de las mismas, conformados por cimentación, pisos, estructura de concreto y metálica, mampostería, instalaciones electromecánicas, como son ascensor, etc., encontrando que para este tipo de estructuras que son el componente principal y de más alto costo, se obtuvo la cantidad de 30 Kg de acero por metro cuadrado, cifra que fue confrontada con las compañías que realizan este tipo de construcciones.

Para construcciones del tipo que nos ocupan, se debe tener en cuenta lo siguiente:

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Cimentación                      | 4.000 PSI            |
| Losas, vigas, columnas y muros   | 3.000 PSI            |
| Refuerzo de hierro               | 30 Kg/m <sup>2</sup> |
| Relación concreto m <sup>2</sup> | 0.20 m <sup>3</sup>  |

En la actualidad, el valor por Kg se estima en \$26.000, que al multiplicarlos por los 30 Kg obtenemos una cifra de \$780.000 / M<sup>2</sup>. Los demás componentes se valoraron de la siguiente forma:

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Cimentación                    | \$ 780.000 / M <sup>2</sup>  |
| Piso concreto                  | \$ 220.000 / M <sup>2</sup>  |
| Cubierta                       | \$ 200.000 / M <sup>2</sup>  |
| Estructura                     | \$1.000.000 / M <sup>2</sup> |
| Mampostería y enchape de pisos | \$ 250.000 / M <sup>2</sup>  |
| Estucos y pinturas             | \$ 200.000 / M <sup>2</sup>  |
| Carpintería metálica           | \$ 100.000 / M <sup>2</sup>  |
| Instalaciones Electromecánicas | \$ 150.000 / M <sup>2</sup>  |

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>\$2.900.000/M<sup>2</sup></b> |
|--------------|----------------------------------|

Al edificio se le aplica un porcentaje de adelanto de obra del 50% con respecto al valor de reposición:

$$\$2.900.000 * 50\% = \$1.450.000$$

Teniendo en cuenta la situación del edificio, debidamente terminada la estructura, con demanda alta dada su ubicación y falta de oferta para el ofrecimiento de servicios médicos y de salud en el sector, el Comité de Avalúos determinó beneficiar con criterio de “utilidad” el valor del metro cuadrado de la reposición en un 24%. En consecuencia:

$$\$1.450.000 + 24\% = \$1.798.000 / m^2 \approx \$1.800.000$$

### 3.11. CRITERIOS Y COMENTARIOS

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

Es de anotar que el valor resultante corresponde a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.

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

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

### 3.11.1 Vigencia

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

### 3.12. CONCLUSIONES DEL VALOR COMERCIAL

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, además del Factor de Comercialidad, se concluyó el siguiente valor unitario y total así:

| ITEMS                  | AREA<br>( M2 ) | VALOR<br>( M2 )                        | VALOR<br>TOTAL         |
|------------------------|----------------|----------------------------------------|------------------------|
| <b>LOTE DE TERRENO</b> | <b>415,00</b>  | <b>\$2.000.000</b>                     | <b>\$830.000.000</b>   |
| <b>CONSTRUCCIONES</b>  |                |                                        |                        |
| Edificio               | 2.054,00       | \$1.800.000                            | \$3.697.200.000        |
| <b>VALOR TOTAL</b>     |                | \$2.204.090<br>Promedio/m <sup>2</sup> | <b>\$4.527.200.000</b> |

SON: **CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.527.200.000) M/CTE.**

### 4. DETERMINACION DEL TIPO DE DIVISION PROCEDENTE

Para los efectos previstos en el artículo 406 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta que el inmueble no se encuentra sometido a Régimen de Propiedad horizontal, sería procedente efectuar una división material del predio objeto del presente avalúo, sometiendo el bien a Régimen de Propiedad Horizontal, cuyo objetivo es poner fin a comunidades singulares, lo cual puede ser solicitado por cualquiera de los comuneros, en cuanto a que el inmueble se divida o se venda, razón por la cual se procede a proyectar la partición que es pertinente, en los siguientes términos:

A. En todos los casos de un reglamento de propiedad horizontal, con el objeto de que las construcciones puedan ser adjudicadas a sus propietarios en los porcentajes que tuvieren, el lote de terreno haría parte integral de la copropiedad, en los porcentajes que se establezcan. Con lo anterior, el lote de terreno no es susceptible de ser dividido materialmente. No obstante, una vez los propietarios tengan un reglamento divisorio, a cada uno le corresponderá el coeficiente de copropiedad de acuerdo con su porcentaje, sobre el lote.

B. A continuación y para complementar el dictamen pericial con la división aproximada, sacada de planos, de las zonas privadas y zonas comunes, presentamos los siguientes cuadros, así:

### PRIMER PISO:

**Zonas Privadas:** Para la estimación de las zonas privadas se estima procedente tener como áreas privadas los 11 garajes internos.

Area Zonas Privadas:

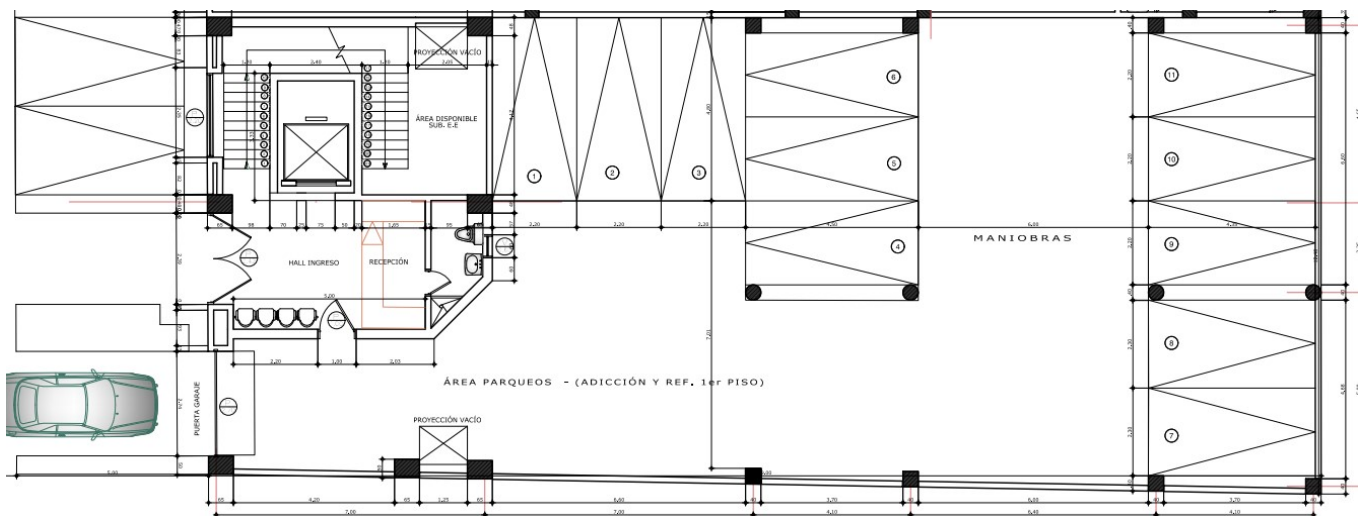
|                 |               |                      |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Parqueadero 1:  | 2.20 x 4.80 = | 10.56 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 2:  | 2.20 x 4.80 = | 10.56 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 3:  | 2.20 x 4.80 = | 10.56 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 4:  | 2.20 x 4.50 = | 9.90 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 5:  | 2.20 x 4.50 = | 9.90 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 6:  | 2.20 x 4.50 = | 9.90 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 7:  | 2.30 x 4.35 = | 10.00 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 8:  | 2.30 x 4.35 = | 10.00 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 9:  | 2.20 x 4.35 = | 9.57 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 10: | 2.20 x 4.35 = | 9.57 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 11: | 2.20 x 4.35 = | 9.57 m <sup>2</sup>  |

Total Zonas Privadas: = **110.09 m<sup>2</sup>**

**Zonas Comunes:** Como zonas comunes están la zona de recepción, escaleras, ascensor, hall de ingreso, área disponible subestación eléctrica, baño, zonas de circulación y acceso, zona de maniobras, columnas y andenes.

Area Zonas Comunes: 304.91 m<sup>2</sup> (Circulación, punto fijo y otros)

A continuación, plano del primer piso, zonas comunes y privadas:



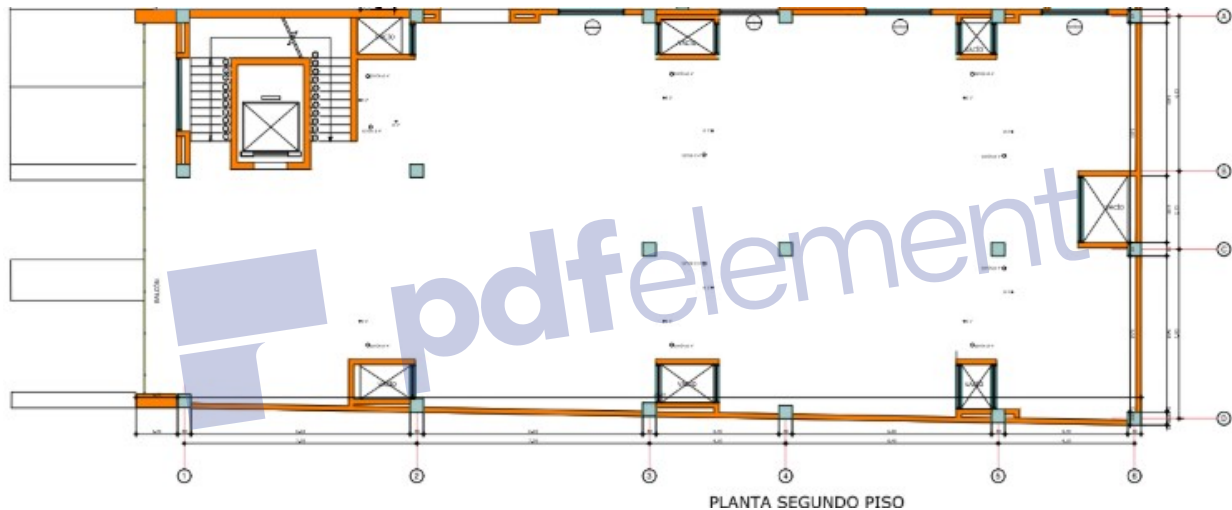
## SEGUNDO PISO:

**Áreas Privadas:** En el segundo piso se cuenta como área privada la losa completa que estuviere destinada para consultorios médicos de variado tipo.

**Zonas Comunes:** La zona común del segundo piso corresponde al punto fijo del edificio, que como se dijo, tiene un área de 58.59 m<sup>2</sup>.

En consecuencia:

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Area Construida Segundo Piso: | 369.66 m <sup>2</sup>       |
| Menos Area común:             | 58.59 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL AREA PRIVADA:</b>    | <b>311.07 m<sup>2</sup></b> |



## TERCERO, CUARTO, QUINTO Y SEXTO PISOS:

**Áreas Privadas:** En los pisos superiores 3 al 6, se cuenta como área privada las losas completas que estuvieren destinadas para consultorios médicos de variado tipo.

**Zonas Comunes:** Las zonas comunes de los pisos 3 al 6 tiene cada una la cantidad de 58.59 m<sup>2</sup>, que corresponden al punto fijo del edificio.

En consecuencia:

### PISO 3

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Area Construida Tercer Piso: | 364.00 m <sup>2</sup>       |
| Menos Area común:            | 58.59 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL AREA PRIVADA:</b>   | <b>305.41 m<sup>2</sup></b> |

PISO 4  
 Area Construida Cuarto Piso: 364.00 m<sup>2</sup>  
 Menos Area común: 58.59 m<sup>2</sup>

TOTAL AREA PRIVADA: 305.41 m<sup>2</sup>

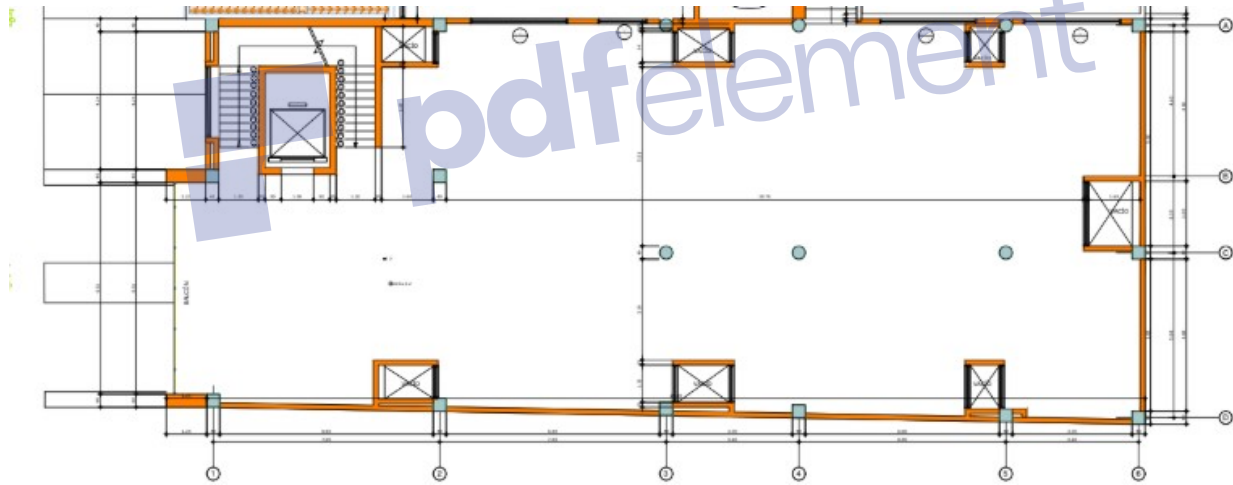
PISO 5  
 Area Construida Quinto Piso: 364.00 m<sup>2</sup>  
 Menos Area común: 58.59 m<sup>2</sup>

TOTAL AREA PRIVADA: 305.41 m<sup>2</sup>

PISO 6  
 Area Construida Tercer Piso: 364.00 m<sup>2</sup>  
 Menos Area común: 58.59 m<sup>2</sup>

TOTAL AREA PRIVADA: 305.41 m<sup>2</sup>

El plano que se presenta a continuación es idéntico para los pisos 3, 4, 5 y 6.



### CUADRO DE AREAS

| DESCRIPCION              | AREA TOTAL<br>CONSTRUIDA | ZONA<br>COMUN | ZONA<br>PRIVADA |
|--------------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| PISO 1                   | 354,97                   | 304,51        | 110,09          |
| PISO 2                   | 369,66                   | 58,59         | 311,07          |
| PISO 3                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| PISO 4                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| PISO 5                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| PISO 6                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| AREA CONSTRUIDA CUBIERTA | 98,56                    | 98,56         | 0,00            |

|            |                    |
|------------|--------------------|
| AREA LOTE: | 415 m <sup>2</sup> |
|------------|--------------------|

#### 4.1 PARTICION POR PORCENTAJES

María Fernanda Blanco y María Pía Gonzalez:  $43.00\% + 20.84\% = 63.84\%$   
 Alvaro Wenceslao Gonzales:  $= 36.16\%$

##### PARTICION SUGERIDA

| DESCRIPCION           | AREA TOTAL<br>CONSTRUIDA | ZONA<br>COMUN | ZONA<br>PRIVADA | 63,84%<br>MFV-MPG | 36,16%<br>AWG | TOTAL   |
|-----------------------|--------------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|---------|
| AREA TOTAL CONSTRUIDA | 2279,19                  |               |                 | 1455,03           | 824,16        | 2279,19 |
| PISO 1                | 354,97                   | 304,51        | 110,09          | 300,11            | 54,86         | 354,97  |
| PISO 2                | 369,66                   | 58,59         | 311,07          | 0,00              | 369,66        | 369,66  |
| PISO 3                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 0,00              | 364,00        | 364,00  |
| PISO 4                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 364,00            | 0,00          | 364,00  |
| PISO 5                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 364,00            | 0,00          | 364,00  |
| PISO 6                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 364,00            | 0,00          | 364,00  |
| CUBIERTA              | 98,56                    | 98,56         | 0               | 62,92             | 35,64         | 98,56   |

NOTA: Un vez aprobada y definida la partición en la forma que se establece en el artículo 410 del Código General del Proceso, habrá de inscribirse la misma a fin que se adjudique número de matrícula inmobiliaria a cada uno de los predios antes mencionados.

#### 5. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL

Luego de efectuada la inspección pericial correspondiente al inmueble que nos ocupa, y efectuadas las labores necesarias para llegar a su valor comercial, se concluye lo siguiente:

1. Se identificó plenamente el inmueble.
2. Se llegó a un AVALÚO COMERCIAL de: **CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.527.200.000) M/CTE.**
3. Se colige que en el inmueble es procedente una partición material, por lo se efectuó la división procedente en el mismo entre zonas comunes y privadas.
4. Se efectuó la partición sugerida, de acuerdo con los porcentajes que ostentan los comuneros.

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

**El presente avalúo fue sometido a análisis del Comité de Avalúos de la Lonja, cuando se dio su aprobación final.**

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

**ALVARO GAVIRIA MORA**

RAA AVAL-19391719

Perito Avaluador

Lonja de Avaluadores de Colombia



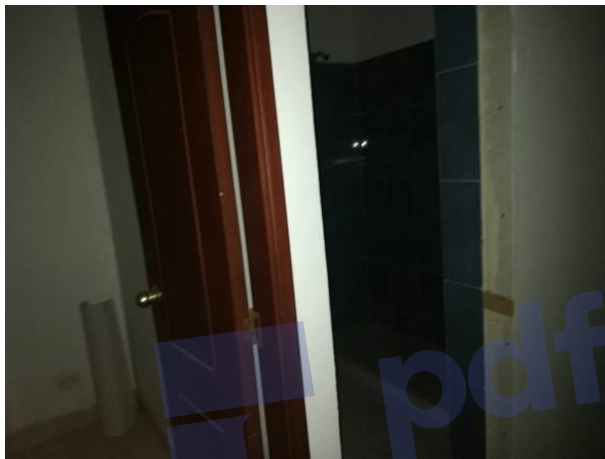
## ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRAFICO

### REGISTRO FOTOGRAFICO

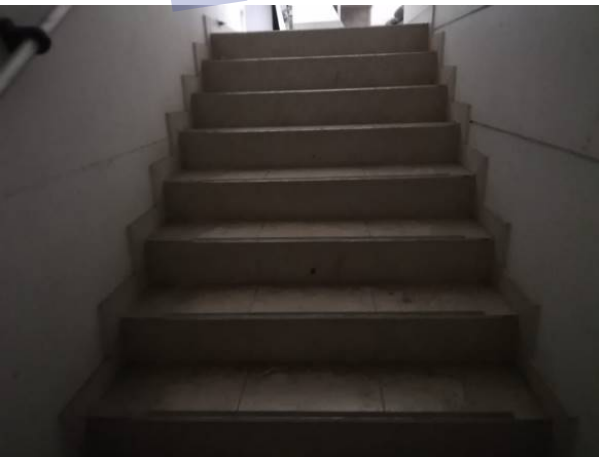














pdfelement

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

RADICACION No.76001-31-03-007-2019-00073-00.

AUTO DE TRÁMITE.

Santiago de Cali, septiembre veinticuatro -24- de dos mil veinte (2020).

En atención a los escritos que anteceden, el JUZGADO RESUELVE:

1)Se le informa al Dr. CARLOS ANDRÉS SEGOVIA NARVÁEZ en su condición de apoderado judicial de la parte demandada, que la apoderada judicial de la parte demandante Dra. MARTHA LUCIA DAZA RENGIFO, ya aportó el nuevo avalúo que le fue solicitado mediante auto del 5 de febrero de 2020.

También aportó copia del oficio No.213 del 17 de febrero de 2020 dirigido a la CURADURIA URBANA DE CALI, con sello, firma y fecha de recibido por parte de dicha entidad del original del oficio, quien hasta la fecha no ha dado respuesta a lo solicitado en el mismo.

Se le hace saber al apoderado judicial de la parte demanda, que una vez dicha entidad suministre la información que le fué solicitada, se continuará con el trámite del proceso.

2)SE ORDENA adecuar el trámite en forma digital de aquí en adelante, en virtud de lo dispuesto en el acuerdo PCSJA20-11567 del cinco (5) de junio de 2020 y en el Decreto 806 de 2020, y demás concordantes.

3)Se le solicita a la parte actora que aporte el avalúo digitalizado, a fin de que las demás partes del proceso tengan la información sobre el mismo en virtud de lo establecido en las normas mencionadas en el anterior numeral.

4)Acéptese la revocatoria del poder que le fue conferido inicialmente por el Demandante señor Alvaro Wenceslao González Basante a la Dra. Martha Lucía Daza Rengifo.

5)Se le reconoce personería a la abogada Dra. Rosa Elena Alvarez Cordoba, para actuar como apoderada judicial del Demandante señor Alvaro Wenceslao González Basante en este proceso.

6)Requírase a la CURADURIA URBANA DE CALI a fin de que lo antes posible, se sirva dar cumplimiento a lo solicitado mediante el Oficio No. 213 de febrero 17 de 2020 mediante el cual se le pide que indique con destino a este Despacho y para que obre dentro de este proceso:

Si el predio distinguido con la MATRICULA INMOBILIARIA No.370-18529 de la ORIP de Cali se puede dividir materialmente conforme a las normas que regulan el ordenamiento territorial del Municipio de Cali, teniendo en cuenta la valoración del predio y la dimensión del mismo.

Líbrese Oficio comunicándole lo pertinente.

NOTIFIQUESE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA  
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

**Firmado Por:**

**LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 007 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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

Código de verificación:

**dda0ae616dd4ca2b4332c36e4722f2d367de46b7018a10aa75b5dd239aafb930**

Documento generado en 25/09/2020 10:47:12 a.m.



## **DICTAMEN PERICIAL**

***Carrera 42 No. 5A – 29 Urbanización Tequendama  
Municipio de Cali  
Valle del Cauca – Colombia***

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

**SUSCRITO POR:  
ALVARO GAVIRIA MORA, c.c. 19.391.719  
RAA AVAL-19391719**

**A SOLICITUD DE:  
  
ALVARO GONZALES BAZANTE**

**Santiago de Cali, Febrero 19 de 2020**

## CONTENIDO DICTAMEN

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. OBJETO DEL DICTAMEN.....                                                | 5  |
| 2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE .....                                       | 5  |
| 2.1 Ubicación .....                                                        | 5  |
| 3. AVALUO COMERCIAL .....                                                  | 6  |
| 3.1. GENERALIDADES .....                                                   | 6  |
| 3.2. OBJETO DEL AVALUO .....                                               | 6  |
| 3.3. AVALUOS COMERCIALES .....                                             | 7  |
| 3.4. INFORMACIÓN BÁSICA.....                                               | 7  |
| 3.5. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE .....                                     | 7  |
| 3.6. TITULACIÓN.....                                                       | 7  |
| 3.6.1. Escritura Pública, Matrícula Inmobiliaria y Cédula Catastral: ..... | 7  |
| 3.6.2. Observaciones jurídicas:.....                                       | 8  |
| 3.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN .....          | 8  |
| 3.7.1. Actividades predominantes .....                                     | 8  |
| 3.7.2. Estratificación socio – económica.....                              | 9  |
| 3.7.3. Vías de acceso o influencia del sector .....                        | 9  |
| 3.7.4. Infraestructura urbanística .....                                   | 9  |
| 3.7.5. Transporte público .....                                            | 9  |
| 3.7.7. Actividad edificadora .....                                         | 9  |
| 3.7.8. Reglamentación urbanística del sector.....                          | 10 |
| 3.7.9. Perspectivas de valorización.....                                   | 11 |
| 3.8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....                                      | 11 |
| 3.8.1. Cabida superficiaria: .....                                         | 11 |
| 3.8.2. Linderos generales:.....                                            | 11 |
| 3.8.3. Topografía .....                                                    | 11 |
| 3.8.4. Forma geométrica.....                                               | 11 |
| 3.8.5. Cerramientos.....                                                   | 11 |
| 3.8.6. Servicios públicos del sector .....                                 | 11 |
| 3.9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION .....                    | 12 |

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 3.10. JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA.....           | 13 |
| 3.10.1. Perspectivas de valorización.....              | 13 |
| 3.10.2. Factor de comercialidad.....                   | 13 |
| 3.10.3. Estudio de mercado lote .....                  | 14 |
| 3.10.4. Técnica valuatoria .....                       | 14 |
| 3.11. CRITERIOS Y COMENTARIOS .....                    | 21 |
| 3.11.1 Vigencia .....                                  | 22 |
| 3.12. CONCLUSIONES DEL VALOR COMERCIAL .....           | 22 |
| 4. DETERMINACION DEL TIPO DE DIVISION PROCEDENTE ..... | 22 |
| 4.1 PARTICION POR PORCENTAJES .....                    | 26 |
| 5. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL.....                 | 26 |



## **LISTA DE ANEXOS**

ANEXO 1. Registro Fotográfico

ANEXO 2. Hoja de vida perito evaluador ALVARO GAVIRIA MORA

ANEXO 3. Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-19391719

ANEXO 4. Copia Certificado de tradición No. 370-18529

ANEXO 5. Planos Arquitectónicos



## 1. OBJETO DEL DICTAMEN

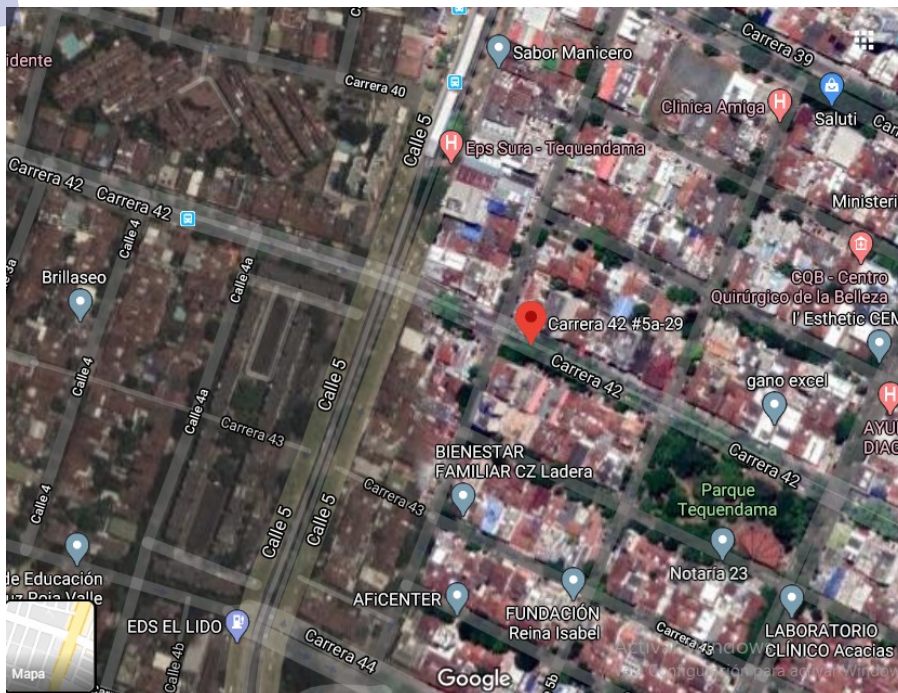
- 1- Efectuar la plena identificación del inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 5A – 29, Urbanización Tequendama, municipio de Cali, Valle del Cauca – Colombia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-18529 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- 2- Efectuar el avalúo comercial del inmueble.
- 3- Determinación del tipo de división procedente.
- 4- Efectuar la Partición

Este dictamen está elaborado según el Artículo 406 del Código General del Proceso.

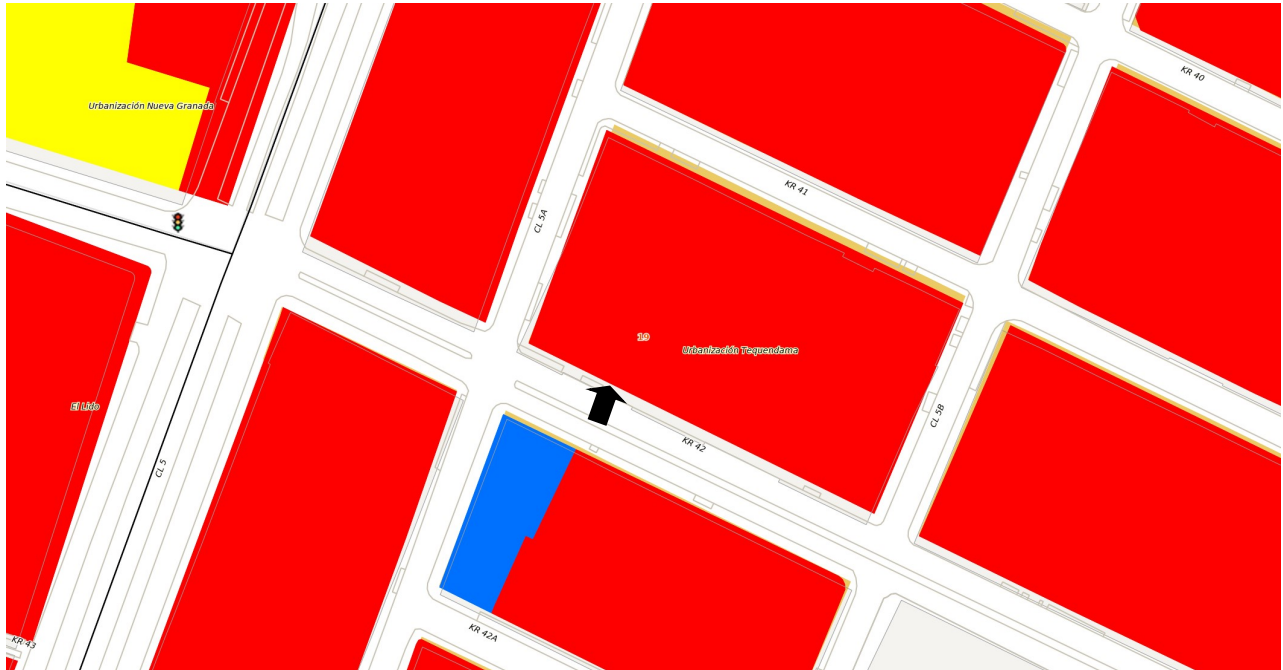
## 2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Para la plena identificación del inmueble, el perito efectuó visita y reconocimiento del inmueble, el día 12 de Febrero de 2020. Por lo tanto, se efectuó reconocimiento de la zona de influencia y se efectuó un estudio de mercado en la zona homogénea, para elaborar el correspondiente informe de avalúo mediante dicho enfoque.

### 2.1 Ubicación



Fuente: [www.google.com.co](http://www.google.com.co)



<http://idesc.cali.gov.co/download.phtml>

Con lo anterior, el predio fue debidamente ubicado e identificado.

### 3. AVALUO COMERCIAL

Se presenta a continuación el informe de avalúo comercial elaborado por la **Lonja de Avaluadores de Colombia**, suscrito por el perito **Alvaro Gaviria Mora**.

#### 3.1. GENERALIDADES

El siguiente es el informe del avalúo Comercial practicado a un lote de terreno ubicado en la Carrera 42 No. 5A – 29, urbanización Tequendama, municipio de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-18529, con área de 415 m<sup>2</sup>, para llegar a su valor comercial y su posibilidad de división material, en Febrero de 2020.

#### 3.2. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble descrito en el numeral anterior, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de mercado, valorización y Normas Urbanísticas Municipales que inciden en el valor del mencionado inmueble. El presente informe se efectúa bajo el requerimiento del Artículo 406 del Código General del Proceso.

### 3.3. AVALUOS COMERCIALES

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

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

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

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

### 3.4. INFORMACIÓN BÁSICA

**3.4.1. Solicitante:**

ALVARO GONZALES BAZANTE

**3.4.2. Propietario :**

ALVARO GONZALEZ BAZANTE,  
MARIA FERNANDA BLANCO TORO Y MARIA  
PIA GONZALEZ BLANCO

### 3.5. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- 1.2.4. CLASE DE INMUEBLE:** Lote de terreno – Construcciones
- 1.2.5. USO ACTUAL:** Edificio en construcción
- 1.2.6. DIRECCIÓN:** Carrera 42 No. 5A – 29
- 1.2.7. BARRIO:** Tequendama
- 1.2.8. MUNICIPIO:** Cali

### 3.6. TITULACIÓN

#### 3.6.1. Escritura Pública, Matricula Inmobiliaria y Cédula Catastral:

| Item | Título de Adquisición                                                       | Matrícula Inmobiliaria | C. Catastro                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Lote | Escritura Pública No. 1226 del 01 de Abril de 2008 de la Notaría 7 de Cali. | 370-18529              | 76001010019040010<br>00170000000017 |

### **3.6.2. Observaciones jurídicas:**

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

## **3.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN**

### **3.7.1. Actividades predominantes**

El sector sur de Cali ha experimentado un enorme desarrollo en los últimos diez años, y presenta en la actualidad expectativas de mantenerse así, gracias a los desarrollos comerciales y de vivienda, la dotación de servicios públicos, pavimentación de vías y el precio de la tierra, entre otros.

La Avenida Roosevelt, que desemboca en la Calle 5ª y que luego se convierte en la carretera Panamericana, está a escasos 100 metros del inmueble, siendo éste, al igual que la Calle 9ª, la Calle 5, la Autopista Suroriental y la avenida Pasoancho, los principales accesos al mismo, que por demás son importantísimas vías arterias de entrada y salida de la ciudad hacia el sur.

Dado el desarrollo del sector, en él se han ubicado múltiples clínicas y centros de salud, principalmente con el Centro Médico Imbanaco, la Clínica Tequendama, IPS Médicos, Coomeva, Colmédica, Spas de acondicionamiento físico y tratamientos corporales, etc., además de algunos Colegios, centros sociales y comercio en general, haciéndolo bastante atractivo para sus moradores y propietarios.

Anotamos que la Unidad Deportiva Alberto Galindo, La Plaza de Toros, el Coliseo del Pueblo, así como el Estadio Olímpico Pascual Guerrero y el Parque Panamericano, etc., hacen parte de la zona de influencia del sector.

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

ACUEDUCTO DE CALI, el sistema existente cuenta con disponibilidad para aumentar la demanda de este servicio.

ALCANTARILLADO, este servicio está con suficiente capacidad para la evacuación pluvial como para aguas negras.

ENERGIA ELECTRICA: Este servicio está instalado con una capacidad suficiente para atender esta demanda.

PARQUEADEROS: El inmueble cuenta con un antejardín destinado al parqueadero de hasta 3 vehículos. La primera planta del edificio cuenta con 11 parqueaderos internos.

### **3.7.2. Estratificación socio – económica**

Estrato 5, Comuna 19

### **3.7.3. Vías de acceso o influencia del sector**

**3.7.3.1. Identificación:** El sector tiene un consolidado sistema vial, especialmente con la carrera 42 y la Calle 5.

**3.7.3.2. Características Generales:** Doble vía, con separador central.

**3.7.3.3. Estado de Conservación:** Bueno

### **3.7.4. Infraestructura urbanística**

**3.7.4.1. Vías:** Con pavimento

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

**3.7.4.3. Alumbrado Público:** Exterior público

**3.7.4.4. Redes de Servicios Públicos:** Electrificación, Acueducto, Alcantarillado y alumbrado público son buenos para el sector.

### **3.7.5. Transporte público**

De carácter suficiente, con buena comunicación desde y hacia cualquier punto de la ciudad de Cali.

### **3.7.7. Actividad edificadora**

Consolidada, con vocación de usos empresariales – Ciudad Médica.

### 3.7.8. Reglamentación urbanística del sector

**IDESC INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI**

NOT 2014\_ Buscar por ...

**Resultado**

Exportar Selección

**Nota:** La información de estratificación es de carácter indicativo. Para obtener la certificación del estrato de un predio residencial en particular, se requiere adelantar la solicitud del mismo a través de <https://planeacion.cali.gov.co/saul/> o en el CAM, Torre Alcaldía, Ventanilla de Atención al Ciudadano, casilla 11.

▲ **Capa: Estrato social por lado de manzana**

| Lado      | Estrato | Fecha actualización | Remove |
|-----------|---------|---------------------|--------|
| 19040010A | 5       | 2019-12-26          | X      |

▲ **Capa: Edificabilidad**

| Indice constr base | Indice constr adicional | Indice ocupacion | Normas volumetricas | Norma complementaria | Resoluciones | Remove |
|--------------------|-------------------------|------------------|---------------------|----------------------|--------------|--------|
| 1,7                | 4                       | Ver más          | Ver más             | Ver más              |              | X      |

▲ **Capa: Areas de actividad**

| Nombre        | Area actividad          | Tipo          | Vocacion                           | Normas complementarias | CIU 4   | Actividades permitidas | Resolucion / Acuerdo |
|---------------|-------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------|---------|------------------------|----------------------|
| CIUDAD MEDICA | AREA DE ACTIVIDAD MIXTA | CENTRALIDADES | USOS EMPRESARIALES - CIUDAD MEDICA | Ver más                | Ver más | Ver más                |                      |

▲ **Capa: Manzanas catastrales**

| Tipo avaluo | Sector | Comuna / Corregimiento | Barrio / Sector geog. | Manzana | Remove |
|-------------|--------|------------------------|-----------------------|---------|--------|
| 01          | 00     | 19                     | 04                    | 0010    | X      |

▲ **Capa: Barrios y sectores**

| Codigo | Nombre                  | Área       | Perimetro | Remove |
|--------|-------------------------|------------|-----------|--------|
| 1904   | Urbanización Tequendama | 369876.384 | 2414.897  | X      |

▲ **Capa: Comunas**

| Codigo | Nombre    | Área         | Perimetro | Remove |
|--------|-----------|--------------|-----------|--------|
| 19     | Comuna 19 | 11318090.525 | 26480.361 | X      |

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

**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 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.

### 3.7.9. Perspectivas de valorización

Estables.

## 3.8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

### 3.8.1. Cabida superficiaria:

| Descripción     | Area M <sup>2</sup>   |
|-----------------|-----------------------|
| Lote de Terreno | 415.00 M <sup>2</sup> |

### 3.8.2. Linderos generales:

Los linderos se encuentran debidamente descritos en la escritura pública de compraventa correspondiente. Son los siguientes:

NORTE: En extensión de 12.48 metros con propiedad que es o fue de Hernán Arellano.  
 SUR: En extensión de 11.96 metros con la Carrera 42.  
 ORIENTE: En extensión de 34.00 metros con el lote No. 4 de la Urbanización.  
 OCCIDENTE: En extensión de 34.00 metros con casa de propiedad de Carlos E. Rodríguez H.

### 3.8.3. Topografía

El inmueble presenta topografía plana.

### 3.8.4. Forma geométrica

Regular casi rectangular, con buena conformación perimetral.

### 3.8.5. Cerramientos

Muros perimetrales y fachada.

### 3.8.6. Servicios públicos del sector

**Acueducto:** Instalado  
**Energía eléctrica:** Instalada  
**Alcantarillado:** Instalado  
**Teléfono:** Instalado  
**Transporte público:** Suficientes rutas de buses intermunicipales.

### 3.9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Se trata de un edificio comercial con acabados parciales en el segundo piso y en estado de obra negra en los pisos primero y superiores (3, 4, 5 y 6), estructura realizada con especificaciones de buena categoría.

Las construcciones y sus especificaciones son las siguientes:

PISO No. 1: Consta de antejardín, 11 parqueaderos internos, sala de espera, recepción y baño. Tiene pisos de concreto, paredes con repello, estuco y pintura, losa de concreto de entrepiso pintada.

PISO No. 2: Hall de ingreso y divisiones múltiples para eventuales consultorios que se conformarían, según proyecto inicial por 2 Salas de espera, 2 recepciones, área de depilación y coloración, zona de manicure y pedicure, sala de ventas, área de implementos, patio, un local, 9 consultorios y 8 baños. Aunque las divisiones se hicieron, el piso no ha tenido utilización y requiere de refacciones. Cuenta con pisos de cerámica en toda su extensión, muros repellados, estucados y pintados, puertas internas de madera.

PISO No. 3: Hall de ingreso, fisioterapia niños, spinning niños, yoga niños, aeróbicos niños, área de depósito y mantenimiento, terraza, 2 baterías de baños con vestier y ducha. La descripción anterior obedece a los planos aprobados por Curaduría, pero actualmente se instalaron divisiones de panel yeso, obteniendo 10 cabinas, obra no representativa en el valor del metro cuadrado de este piso, encontrándose por demás en obra gris, sin enchapes en piso, ni pinturas en paredes, etc.

PISO No. 4: Hall de ingreso, aeróbicos niños fisioterapia, spinning adultos, spinning niños, terraza, baño turco, sauna, aeróbicos, lavandería, cámara bronceadora, baño de luna y área de masajes, jacuzzi, baterías de baños hombres y mujeres. Carece de divisiones internas, presentándose como una losa disponible y sin acabados. La descripción obedece al proyecto inicial, pero nunca fue desarrollado.

PISO No. 5: Hall de ingreso, sala de espera, balcón, terraza, zona de masajes hombres, masajes mujeres, masajes niños, cuatro baterías de baños. Carece de divisiones internas, presentándose como una losa disponible y sin acabados. La descripción obedece al proyecto inicial, pero nunca fue desarrollado.

PISO No. 6: Hall de ingreso, zona de bebés, balcón, dos baterías de baños. Carece de divisiones internas, presentándose como una losa disponible y sin acabados. La descripción obedece al proyecto inicial, pero nunca fue desarrollado.

|              |                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cimentación: | Zapatas independientes, vigas de cimentación y sobrecimientos.                                                                           |
| Estructura:  | Aperticada armada en ambos sentidos, elementos estructurales, columnas, vigas de amarre, carga, dinteles, losas y escaleras en concreto. |
| Cubierta:    | Tejas de asbesto cemento y losa de concreto.                                                                                             |
| Cielo raso:  | Repello liso.                                                                                                                            |
| Muros:       | Ladrillo cocido, parcialmente repellido y estucado.                                                                                      |
| Pisos:       | Cerámica en segundo piso y concreto en el resto del edificio.                                                                            |

El diseño arquitectónico es funcional, con buena iluminación natural y buena aireación. El inmueble objeto del presente avalúo está construido con los criterios y las normas NSR/98 y sus actualizaciones hasta su construcción, además de cumplir con las normas ICONTEC para materiales de construcción, es decir con vigas de amarre, sobrecimientos, zapatas, muros de contención y estructura puntual de columnas, vigas y losas en concreto reforzado, muros de ladrillo cocido, cubiertas de estructura de metálica, tejas de asbesto cemento, con todas sus instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. El edificio carece de muebles sanitarios, lámparas y de interruptores eléctricos.

**3.9.1. Edad de la Construcción:** 8 años aproximadamente

**3.9.2. Vida Útil Remanente:** 92 años aproximadamente

**3.9.3. Estado de Conservación:** Bueno

### **3.10. JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA**

#### **3.10.1. Perspectivas de valorización**

Estables.

#### **3.10.2. Factor de comercialidad**

|                             |            |         |
|-----------------------------|------------|---------|
| <b>OFERTA:</b>              | Balanceada | 1.00000 |
| <b>DEMANDA:</b>             | Balanceada | 1.00000 |
| <b>VOLUMEN DE CLIENTES:</b> | Mediano    |         |
| <b>SECTOR:</b>              | Comercial  |         |

La calificación de oferta y demanda para el inmueble que nos ocupa, ha sido dada teniendo en cuenta la tabla de Herweet (avalúos según González Rubio), y que al multiplicarlos obtenemos una comercialidad igual a 1.

Dicha afectación se da principalmente por la relación entre la oferta y la demanda, por su potencial, por volumen de clientes, limitaciones o beneficios resumidos en el llamado factor de comercialidad, el cual fue determinado por la

Junta de Avaluadores de nuestra entidad, y apoyados con las tablas de Herweert, ya mencionadas.

### 3.10.3. Estudio de mercado lote

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

- ◆ Zona de influencia o sector donde se encuentra
- ◆ Características intrínsecas en comparación con el predio tipo
- ◆ Análisis de las circunstancias del mercado
- ◆ Base de datos interna
- ◆ Consulta con profesionales del sector
- ◆ Verificación a predios de la zona y valor de la Zona Homogénea
- ◆ Estado de las construcciones
- ◆ Materiales y acabados
- ◆ Funcionalidad y servicios
- ◆ Comparaciones con negociaciones de inmuebles similares

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

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

### 3.10.4. Técnica valuatoria

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

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

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

De igual manera, se enfatiza en el mercado más ventajoso, que maximiza el importe que se recibiría por vender el activo o minimiza el importe que se

pagaría por transferir el pasivo, después de tener en cuenta los costos de transacción y los costos de transporte.

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

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

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

- a) **Un uso que es físicamente posible** tendrá en cuenta las características físicas del activo, al fijar su precio
- b) **Un uso que es legalmente permisible** tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo, al fijar su precio.
- c) **Un uso que es financieramente factible** tendrá en cuenta si una utilización del activo genera un ingreso para producir una rentabilidad.

Una entidad puede pretender no utilizar de forma activa un Activo no Financiero o puede no utilizarlo con su máximo y mejor uso. No obstante, se mide el Valor Razonable de dicho activo no financiero suponiendo su máximo y mejor uso.

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

Existen tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas, que son:

- 1. Enfoque del mercado:** Utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucren activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables, tales como un negocio.
- 2. Enfoque del ingreso:** Convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único. Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen: técnicas de valor presente; modelos de fijación de precios de opciones y el

método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el Valor Razonable de algunos activos intangibles.

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

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

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

## VARIABLES PARA LAS TECNICAS DE VALORACION

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

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

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

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

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

## ENFOQUE DE MERCADO (Febrero de 2020)

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

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

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

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

## CALCULOS ESTADISTICOS

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

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

MEDIA ARITMETICA:

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

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

## DESVIACION ESTANDAR

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

En donde,

$\bar{X}$  = media aritmética

$X_i$  = dato de la encuesta

$N$  = número de datos de la encuesta

## COEFICIENTE DE VARIACION

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



EDIFICIO DE OFICINAS EN VENTA, CALI, NUEVA TEQUENDAMA

|                                                                          |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Valor Venta<br><b>\$3.900.000.000</b><br><small>Estoy interesado</small> | Área construida<br>de 1836 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|

**CLASIFICADOS**  
El País 100% Efectivos

FINCA RAÍZ • INMOBILIARIAS • VIVIENDA NUEVA • NOTICIAS • CONTACTENOS • USUARIO • PUBLIQUE SU INMU



**Edificios, Venta, Tequendama**  
**\$6.000.000.000**  
Publicado: 18/03/2019 • 117

**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Sur
- ✓ Barrio: Tequendama
- ✓ Rango de precio: Más de \$400 Millones

**CARACTERÍSTICAS ESPECIALES**

- ✓ No. de Piso: 5
- ✓ Tiempo Construido: Más de 15 años
- ✓ Estrato: 5
- ✓ Condición: Usado

**OTRAS CARACTERÍSTICAS**

- ✓ Terraza
- ✓ Parqueadero / Garaje
- ✓ Negociable

Venta o Renta de Edificio Tequendama, Sur, Cali - Venta o renta de edificio en excelente estado en Tequendama, muy central, sobre un lote de 306 metros y una construcción aprox de 1.500mt2, cuenta con 5 pisos totalmente terminados y en excelente estado, con recepción, 25 salones grandes e

**CLASIFICADOS**  
El País 100% Efectivos

FINCA RAÍZ • INMOBILIARIAS VIVIENDA NUEVA NOTICIAS CONTÁCTENOS USUARIO PUBLIQUE SU INMUEBLE



**Edificios, Venta, Tequendama**  
**\$1.250.000.000**  
Publicado: 09/03/2019 311

**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Sur
- ✓ Barrio: Tequendama
- ✓ Complemento barrio: Sector netamente de salud
- ✓ Rango de precio: Más de \$400 Millones

**CARACTERÍSTICAS ESPECIALES**

- ✓ Estrato: 5
- ✓ Condición: Usado

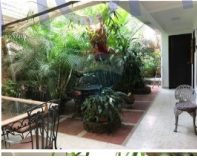
**OTRAS CARACTERÍSTICAS**

- ✓ Terraza
- ✓ Parqueadero / Garaje
- ✓ Negociable

SE VENDE EDIFICIO DE TRES PISOS + TERRAZA - SECTOR NETAMENTE DE LA SALUD - ÁREA DEL LOTE 292 MTS - ÁREA CONSTRUIDA 644 METROS - ÁREA DE LA TERRAZA 202 METROS - APARTAMENTO POR PISO (3 APARTAMENTOS) Y TERRAZA - CADA APARTAMENTO TIENE SALA

Edificio - Venta - Valle Del Cauca, Cali
1.600.000.000 COP
Contactame



| FUENTE                                                                                                                                                                                       | DESCRIPCION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |      | VALOR PREDIO    | AREA (M²)     | VALOR x M²  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|-----------------|---------------|-------------|
| <a href="http://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-oficinas-cali-tequendama/835-10645">www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-edificio-de-oficinas-cali-tequendama/835-10645</a> | Ubicación estratégica en el sector estético de cali, prestigiosa clinica con un excelente posicionamiento en el mercado catalogada entre las primeras clínicas estéticas de mayor confort en cuestión de cirugías y procedimientos estéticos sector seguro rodeado de todo tipo de comercio, tiendas, panaderías etc. Unificación de dos casas, cuenta con atención en las siguientes especialidades estéticas cirugía plástica, esterilización, hospitalización, consulta externa                                                              |                     |      | \$3.900.000.000 | 1836          | \$2.124.183 |
| fincaraiz.elpais.com.co/aviso/edificios-venta-cali-sur-tequendama-vp1211523-hcinmobiliariaintegral                                                                                           | Venta o Renta de Edificio Tequendama, Sur, Cali - Venta o renta de edificio en excelente estado en Tequendama, muy central, sobre un lote de 306 metros y una construccion aprox de 1.500mt2, cuenta con 5 pisos totalmente terminados y en excelente estado, con recepcion, 25 salones grandes                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |      | \$6.000.000.000 | 1500          | \$4.000.000 |
| /fincaraiz.elpais.com.co/aviso/edificios-venta-cali-sur-tequendama-vp1141437                                                                                                                 | SE VENDE EDIFICIO DE TRES PISOS + TERRAZA - SECTOR NETAMENTE DE LA SALUD - ÁREA DEL LOTE 292 MTS - AREA CONSTRUIDA 644 METROS - ÁREA DE LA TERRAZA 202 METROS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |      | \$1.250.000.000 | 644           | \$1.940.994 |
| <a href="http://www.remax.co/Edificio-Venta-Cali-Valle-Del-Cauca-660141080-7">www.remax.co/Edificio-Venta-Cali-Valle-Del-Cauca-660141080-7</a>                                               | VENTA, EDIFICIO DE 3 PISOS, 423 M2 SOBRE VIA PRINCIPAL TEQUENDAMA CALI . CONSTA DE: 12 HABITACIONES, 12 BAÑOS, 2 ANTESALA, 2 SALAS, 2 COMEDORES, 2 COCINAS Y 2 PATIOS DE ROPAS, PASILLOS LOCALES COMERCIALES. El edificio se encuentra ubicado estratégicamente sobre la carrera 39 con calle 5, zona por tradición de uso salud y servicios. Amplias vías de acceso Calle 5, calle 6, carrera 38 y carrera 42. Vecino a Centro Medico Imbanaco, Ministerio del Transporte, Comercializadoras de equipos médicos entre otros. Área de Actividad |                     |      | \$1.600.000.000 | 423           | \$3.782.506 |
| PROMEDIO                                                                                                                                                                                     | \$2.961.921                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DESVIACION ESTANDAR |      | \$1.079.362     | VARIACION (%) | 2,74        |
| NUMERO DE DATOS                                                                                                                                                                              | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | RAIZ                | 1,68 |                 |               |             |
| LIMITE SUPERIOR                                                                                                                                                                              | \$4.041.282                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | LIMITE INFERIOR     |      | \$1.882.559     |               |             |

Después de homogeneizar los datos hallados, el coeficiente de variación arroja un resultado menor de 7.5, por lo tanto se puede tomar la media como el valor más probable.

Valor asignable: \$3.000.000 / m²

La cifra citada anteriormente es el producto del estudio de mercado de construcciones similares en el sector, incluido el terreno, pero debidamente terminadas. El estudio de mercado se realizó para tener la referencia de valores en el sector.

TECNICA VALUATORIA: Costo de reposición.

Resolución 620/08 IGAC. Artículo 13°.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Para la valoración de las construcciones se descompusieron los costos principales de los componentes de las mismas, conformados por cimentación, pisos, estructura de concreto y metálica, mampostería, instalaciones electromecánicas, como son ascensor, etc., encontrando que para este tipo de estructuras que son el componente principal y de más alto costo, se obtuvo la cantidad de 30 Kg de acero por metro cuadrado, cifra que fue confrontada con las compañías que realizan este tipo de construcciones.

Para construcciones del tipo que nos ocupan, se debe tener en cuenta lo siguiente:

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Cimentación                      | 4.000 PSI            |
| Losas, vigas, columnas y muros   | 3.000 PSI            |
| Refuerzo de hierro               | 30 Kg/m <sup>2</sup> |
| Relación concreto m <sup>2</sup> | 0.20 m <sup>3</sup>  |

En la actualidad, el valor por Kg se estima en \$26.000, que al multiplicarlos por los 30 Kg obtenemos una cifra de \$780.000 / M<sup>2</sup>. Los demás componentes se valoraron de la siguiente forma:

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Cimentación                    | \$ 780.000 / M <sup>2</sup>  |
| Piso concreto                  | \$ 220.000 / M <sup>2</sup>  |
| Cubierta                       | \$ 200.000 / M <sup>2</sup>  |
| Estructura                     | \$1.000.000 / M <sup>2</sup> |
| Mampostería y enchape de pisos | \$ 250.000 / M <sup>2</sup>  |
| Estucos y pinturas             | \$ 200.000 / M <sup>2</sup>  |
| Carpintería metálica           | \$ 100.000 / M <sup>2</sup>  |
| Instalaciones Electromecánicas | \$ 150.000 / M <sup>2</sup>  |

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>\$2.900.000/M<sup>2</sup></b> |
|--------------|----------------------------------|

Al edificio se le aplica un porcentaje de adelanto de obra del 50% con respecto al valor de reposición:

$$\$2.900.000 * 50\% = \$1.450.000$$

Teniendo en cuenta la situación del edificio, debidamente terminada la estructura, con demanda alta dada su ubicación y falta de oferta para el ofrecimiento de servicios médicos y de salud en el sector, el Comité de Avalúos determinó beneficiar con criterio de “utilidad” el valor del metro cuadrado de la reposición en un 24%. En consecuencia:

$$\$1.450.000 + 24\% = \$1.798.000 / m^2 \approx \$1.800.000$$

### 3.11. CRITERIOS Y COMENTARIOS

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

Es de anotar que el valor resultante corresponde a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.

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

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

### 3.11.1 Vigencia

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

### 3.12. CONCLUSIONES DEL VALOR COMERCIAL

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, además del Factor de Comercialidad, se concluyó el siguiente valor unitario y total así:

| ITEMS                  | AREA<br>( M2 ) | VALOR<br>( M2 )                        | VALOR<br>TOTAL         |
|------------------------|----------------|----------------------------------------|------------------------|
| <b>LOTE DE TERRENO</b> | <b>415,00</b>  | <b>\$2.000.000</b>                     | <b>\$830.000.000</b>   |
| <b>CONSTRUCCIONES</b>  |                |                                        |                        |
| Edificio               | 2.054,00       | \$1.800.000                            | \$3.697.200.000        |
| <b>VALOR TOTAL</b>     |                | \$2.204.090<br>Promedio/m <sup>2</sup> | <b>\$4.527.200.000</b> |

SON: **CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.527.200.000) M/CTE.**

### 4. DETERMINACION DEL TIPO DE DIVISION PROCEDENTE

Para los efectos previstos en el artículo 406 del Código General del Proceso, y teniendo en cuenta que el inmueble no se encuentra sometido a Régimen de Propiedad horizontal, sería procedente efectuar una división material del predio objeto del presente avalúo, sometiendo el bien a Régimen de Propiedad Horizontal, cuyo objetivo es poner fin a comunidades singulares, lo cual puede ser solicitado por cualquiera de los comuneros, en cuanto a que el inmueble se divida o se venda, razón por la cual se procede a proyectar la partición que es pertinente, en los siguientes términos:

A. En todos los casos de un reglamento de propiedad horizontal, con el objeto de que las construcciones puedan ser adjudicadas a sus propietarios en los porcentajes que tuvieren, el lote de terreno haría parte integral de la copropiedad, en los porcentajes que se establezcan. Con lo anterior, el lote de terreno no es susceptible de ser dividido materialmente. No obstante, una vez los propietarios tengan un reglamento divisorio, a cada uno le corresponderá el coeficiente de copropiedad de acuerdo con su porcentaje, sobre el lote.

B. A continuación y para complementar el dictamen pericial con la división aproximada, sacada de planos, de las zonas privadas y zonas comunes, presentamos los siguientes cuadros, así:

### PRIMER PISO:

**Zonas Privadas:** Para la estimación de las zonas privadas se estima procedente tener como áreas privadas los 11 garajes internos.

Area Zonas Privadas:

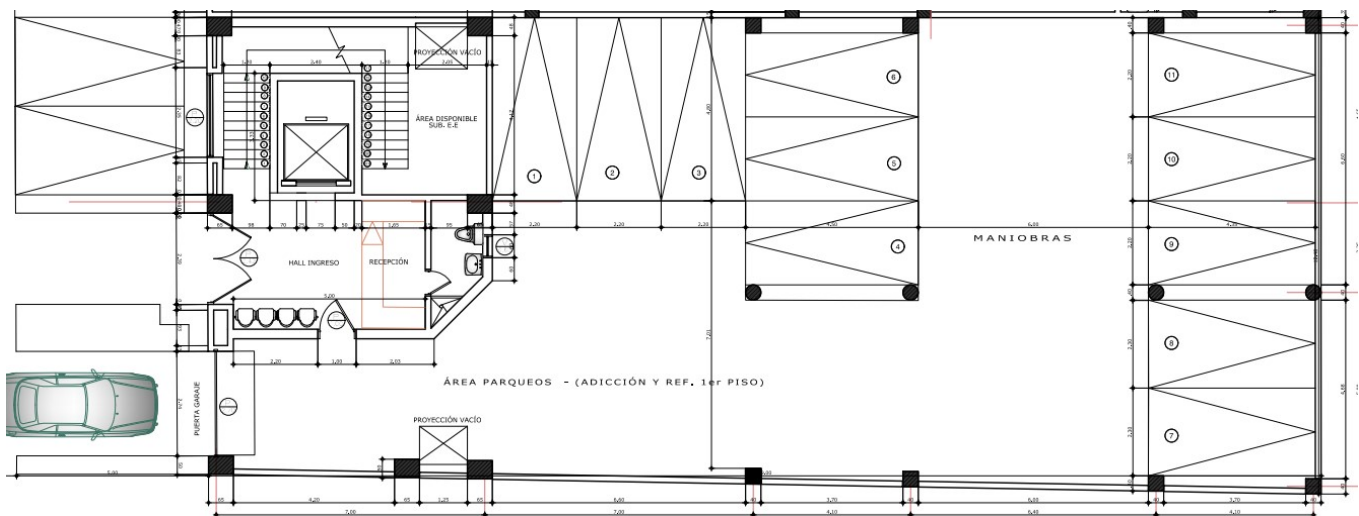
|                 |               |                      |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Parqueadero 1:  | 2.20 x 4.80 = | 10.56 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 2:  | 2.20 x 4.80 = | 10.56 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 3:  | 2.20 x 4.80 = | 10.56 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 4:  | 2.20 x 4.50 = | 9.90 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 5:  | 2.20 x 4.50 = | 9.90 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 6:  | 2.20 x 4.50 = | 9.90 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 7:  | 2.30 x 4.35 = | 10.00 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 8:  | 2.30 x 4.35 = | 10.00 m <sup>2</sup> |
| Parqueadero 9:  | 2.20 x 4.35 = | 9.57 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 10: | 2.20 x 4.35 = | 9.57 m <sup>2</sup>  |
| Parqueadero 11: | 2.20 x 4.35 = | 9.57 m <sup>2</sup>  |

Total Zonas Privadas: = **110.09 m<sup>2</sup>**

**Zonas Comunes:** Como zonas comunes están la zona de recepción, escaleras, ascensor, hall de ingreso, área disponible subestación eléctrica, baño, zonas de circulación y acceso, zona de maniobras, columnas y andenes.

Area Zonas Comunes: 304.91 m<sup>2</sup> (Circulación, punto fijo y otros)

A continuación, plano del primer piso, zonas comunes y privadas:



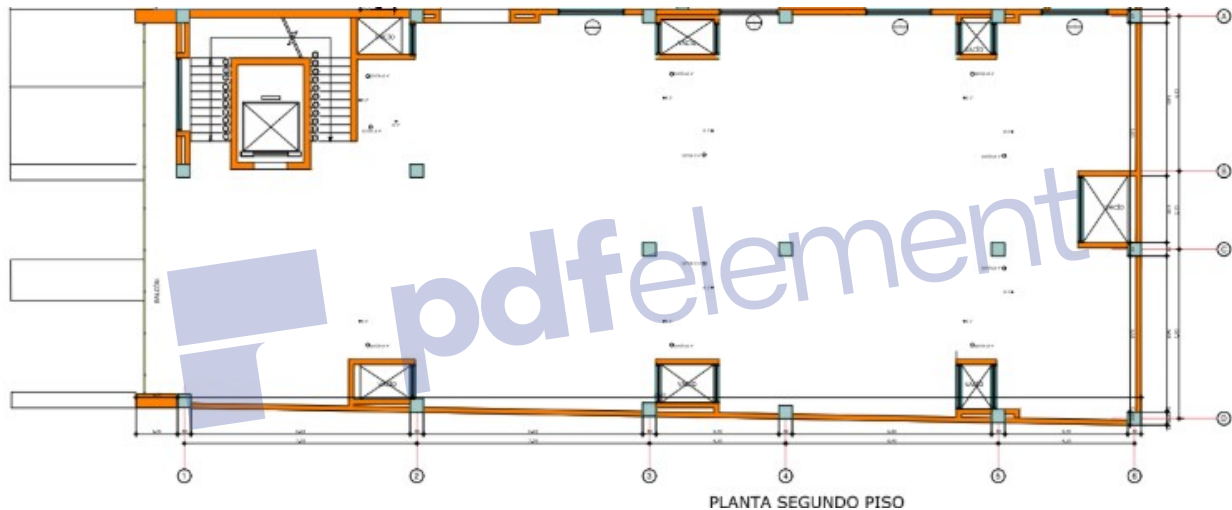
## SEGUNDO PISO:

**Áreas Privadas:** En el segundo piso se cuenta como área privada la losa completa que estuviere destinada para consultorios médicos de variado tipo.

**Zonas Comunes:** La zona común del segundo piso corresponde al punto fijo del edificio, que como se dijo, tiene un área de 58.59 m<sup>2</sup>.

En consecuencia:

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Area Construida Segundo Piso: | 369.66 m <sup>2</sup>       |
| Menos Area común:             | 58.59 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL AREA PRIVADA:</b>    | <b>311.07 m<sup>2</sup></b> |



## TERCERO, CUARTO, QUINTO Y SEXTO PISOS:

**Áreas Privadas:** En los pisos superiores 3 al 6, se cuenta como área privada las losas completas que estuvieren destinadas para consultorios médicos de variado tipo.

**Zonas Comunes:** Las zonas comunes de los pisos 3 al 6 tiene cada una la cantidad de 58.59 m<sup>2</sup>, que corresponden al punto fijo del edificio.

En consecuencia:

### PISO 3

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Area Construida Tercer Piso: | 364.00 m <sup>2</sup>       |
| Menos Area común:            | 58.59 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL AREA PRIVADA:</b>   | <b>305.41 m<sup>2</sup></b> |

PISO 4  
 Area Construida Cuarto Piso: 364.00 m<sup>2</sup>  
 Menos Area común: 58.59 m<sup>2</sup>

TOTAL AREA PRIVADA: 305.41 m<sup>2</sup>

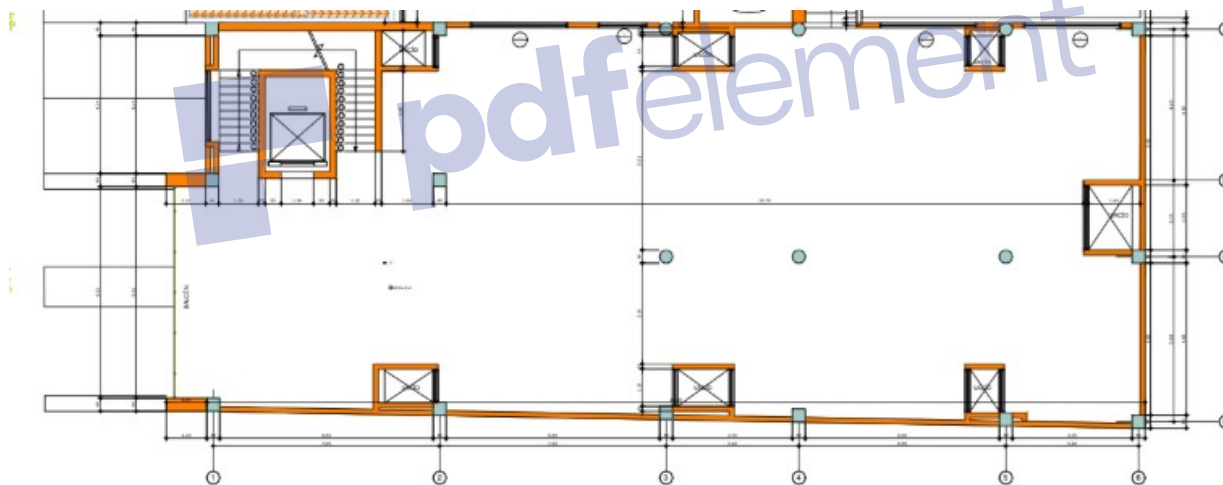
PISO 5  
 Area Construida Quinto Piso: 364.00 m<sup>2</sup>  
 Menos Area común: 58.59 m<sup>2</sup>

TOTAL AREA PRIVADA: 305.41 m<sup>2</sup>

PISO 6  
 Area Construida Tercer Piso: 364.00 m<sup>2</sup>  
 Menos Area común: 58.59 m<sup>2</sup>

TOTAL AREA PRIVADA: 305.41 m<sup>2</sup>

El plano que se presenta a continuación es idéntico para los pisos 3, 4, 5 y 6.



### CUADRO DE AREAS

| DESCRIPCION              | AREA TOTAL<br>CONSTRUIDA | ZONA<br>COMUN | ZONA<br>PRIVADA |
|--------------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| PISO 1                   | 354,97                   | 304,51        | 110,09          |
| PISO 2                   | 369,66                   | 58,59         | 311,07          |
| PISO 3                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| PISO 4                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| PISO 5                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| PISO 6                   | 364,00                   | 58,59         | 305,41          |
| AREA CONSTRUIDA CUBIERTA | 98,56                    | 98,56         | 0,00            |

|            |                    |
|------------|--------------------|
| AREA LOTE: | 415 m <sup>2</sup> |
|------------|--------------------|

#### 4.1 PARTICION POR PORCENTAJES

María Fernanda Blanco y María Pía Gonzalez:  $43.00\% + 20.84\% = 63.84\%$   
 Alvaro Wenceslao Gonzales:  $= 36.16\%$

##### PARTICION SUGERIDA

| DESCRIPCION           | AREA TOTAL<br>CONSTRUIDA | ZONA<br>COMUN | ZONA<br>PRIVADA | 63,84%<br>MFV-MPG | 36,16%<br>AWG | TOTAL   |
|-----------------------|--------------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|---------|
| AREA TOTAL CONSTRUIDA | 2279,19                  |               |                 | 1455,03           | 824,16        | 2279,19 |
| PISO 1                | 354,97                   | 304,51        | 110,09          | 300,11            | 54,86         | 354,97  |
| PISO 2                | 369,66                   | 58,59         | 311,07          | 0,00              | 369,66        | 369,66  |
| PISO 3                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 0,00              | 364,00        | 364,00  |
| PISO 4                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 364,00            | 0,00          | 364,00  |
| PISO 5                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 364,00            | 0,00          | 364,00  |
| PISO 6                | 364,00                   | 58,59         | 305,41          | 364,00            | 0,00          | 364,00  |
| CUBIERTA              | 98,56                    | 98,56         | 0               | 62,92             | 35,64         | 98,56   |

NOTA: Un vez aprobada y definida la partición en la forma que se establece en el artículo 410 del Código General del Proceso, habrá de inscribirse la misma a fin que se adjudique número de matrícula inmobiliaria a cada uno de los predios antes mencionados.

#### 5. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL

Luego de efectuada la inspección pericial correspondiente al inmueble que nos ocupa, y efectuadas las labores necesarias para llegar a su valor comercial, se concluye lo siguiente:

1. Se identificó plenamente el inmueble.
2. Se llegó a un AVALÚO COMERCIAL de: **CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.527.200.000) M/CTE.**
3. Se colige que en el inmueble es procedente una partición material, por lo se efectuó la división procedente en el mismo entre zonas comunes y privadas.
4. Se efectuó la partición sugerida, de acuerdo con los porcentajes que ostentan los comuneros.

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

**El presente avalúo fue sometido a análisis del Comité de Avalúos de la Lonja, cuando se dio su aprobación final.**

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

**ALVARO GAVIRIA MORA**

RAA AVAL-19391719

Perito Avaluador

Lonja de Avaluadores de Colombia



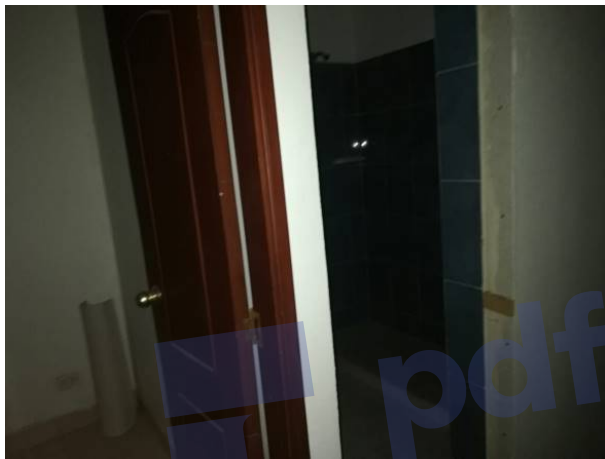
## ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRAFICO

### REGISTRO FOTOGRAFICO

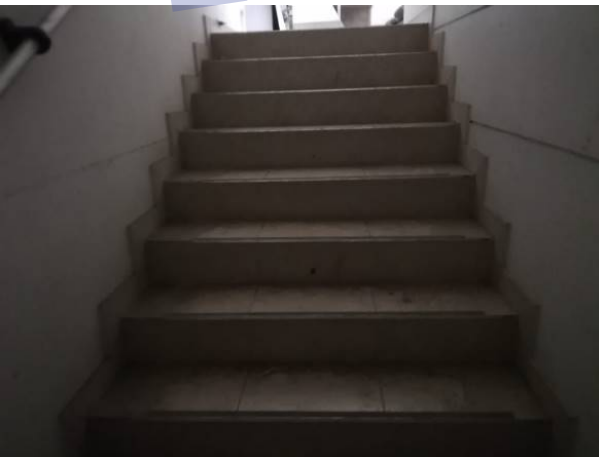














pdfelement

**RECURSO REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION RAD. 2019-0073**

Rosa Elena Alvarez Cordoba <alvarez.abg@hotmail.com>

Mié 27/01/2021 17:05

**Para:** Juzgado 07 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Administración Centro Dvinci <administracion@centrodvinci.com>

 2 archivos adjuntos (7 MB)

RECURSO REP Y APEL VENTA BIEN.pdf; DICTAMEN CLINICA GONZALES.pdf;

Buena tarde Sres. Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali.

En atención al asunto del presente, remito en archivo adjunto el escrito que contiene el recurso de apelación y en subsidio el de apelación contra el Auto No. 54 del 21 de enero de 2021, con sus respectivos anexos.

Atentamente,

**Rosa Elena Álvarez Córdoba**

Abogada

Cel. 316 424 0458 - 315 8258077

*Internet e-mail (Nota de Confidencialidad). La información contenida en este correo electrónico y sus archivos anexos es privilegiada y confidencial, y para uso exclusivo de sus destinatarios de la misma y/o de quienes hayan sido autorizados específicamente para leerla. Su divulgación, distribución o reproducción no autorizada esta estrictamente prohibida.*