



9706-21020335

RAD. 2015-303

Eduardo Solis <contactoconexa@gmail.com>

Mié 12/05/2021 15:33

Para: Juzgado 02 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j02ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
Memoriales 02 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj02ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 4 archivos adjuntos (2 MB)

OBJECION AVALUO MONTEALTO.pdf; AVA.APTO TORRES DE MONTEALTO.pdf; AVAL-19391719-20210503.pdf; AVAL-66908606-20210503.pdf;

Señores**JUZGADO 2 DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI****E. S. D.**

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO Y
LUZ ANGELA VELASCO OCAMPO
DEMANDADO: HECTOR YOBANI CUERO ARCHIBOLD
RADICACIÓN: 2015 – 303
JUZGADO ORIGEN 29 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

ASUNTO: OBJECIÓN AVALÚO

EDUARDO SOLIS LEMOS, mayor de edad, vecino y residente en Cali (V), identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, por medio del presente escrito, encontrándome en el término oportuno me permito objetar el avalúo presentado toda vez que debe tenerse un examen minucioso es que consista en la determinación del valor de los predios lo que se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

Teniendo en cuenta que el avalúo comercial de un inmueble se realiza es con el fin de determinar el valor de una propiedad es también importante analizar al mercado. El valor comercial de un inmueble sería entonces el precio que el mercado está dispuesto a pagar al momento de la valuación.

Solicito señor Juez, no tener el incremento manifestado mediante el avalúo aportado por la parte actora, en su defecto proceder a aprobar el avalúo comercial que se aporta, como sustento a esta objeción y el cual se encuentra estimado en la suma de **TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$ 328.251.200 M/CTE)**.

Avalúo que fue realizado por las personas idóneas y las cuales cuentas con sus correspondientes registros actualizados para la realización del mismo.

Me permito manifestar tanto al Despacho como a la parte actora que con anterioridad a este requerimiento realizado por el Despacho al apoderado de la parte actora, en mi calidad de apoderado del demandado se presentó avalúo comercial el cual fuere aceptado por el Despacho.

Al aportar un avalúo catastral a la presente fecha que esta por una suma inferior al valor comercial del inmueble lo que estaría haciendo la parte actora es realizando una depreciación del inmueble frente a su valor comercial, sin tener en cuenta que el valor señalado catastralmente se hace invirtud al cumplimiento con base al porcentaje que deba ser señalado para el pago de impuestos.

No sería coherente aprobar un avalúo de un inmueble por cierto valor y posterior aprobarse o ser aceptado un avalúo por un valor inferior.

Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente, me permito sustentar mi objeción con el avalúo que adjunto al presente escrito.

Del señor Juez,

Atentamente,

EDUARDO SOLIS LEMOS
C.C. No. 94.439.925 expedida en Buenaventura (V)
T.P. No. 117978 del C. S. de la J.



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señores

JUZGADO 2 DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO Y LUZ ANGELA
VELASCO OCAMPO
DEMANDADO: HECTOR YOBANI CUERO ARCHIBOLD
RADICACION: 2015 - 303
JUZGADO ORIGEN 29 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

ASUNTO: OBJECION AVALUO

EDUARDO SOLIS LEMOS, mayor de edad, vecino y residente en Cali (V), identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, por medio dl presente escrito, encontrándome en el término oportuno me permito objetar el avalúo presentado toda vez que debe tenerse un examen minucioso es que consista en la determinación del valor de los predios lo que se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

Teniendo en cuenta que el avalúo comercial de un inmueble se realiza es con el fin de determinar el valor de una propiedad es también importante analizar al mercado. El valor comercial de un inmueble sería entonces el precio que el mercado está dispuesto a pagar al momento de la valuación.

Solicito señor Juez, no tener el incremento manifestado mediante el avalúo aportado por la parte actora, en su defecto proceder a aprobar el avalúo comercial que se aporta, como sustento a esta objeción y el cual se encuentra estimado en la suma de **TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$ 328.251.200 M/CTE)**.

Avalúo que fue realizado por las personas idóneas y las cuales cuentas con sus correspondientes registros actualizados para la realización del mismo.

Me permito manifestar tanto al Despacho como a la parte actora que con anterioridad a este requerimiento realizado por el Despacho al apoderado de la parte actora, en mi calidad de apoderado del demandado se presentó avalúo comercial el cual fuere aceptado por el Despacho.

Al aportar un avalúo catastral a la presente fecha que esta por una suma inferior al valor comercial del inmueble lo que estaría haciendo la parte actora es realizando una depreciación del inmueble frente a su valor comercial, sin tener en cuenta que el valor señalado catastralmente se hace invirtud al cumplimiento con base al porcentaje que deba ser señalado para el pago de impuestos.

No sería coherente aprobar un avalúo de un inmueble por cierto valor y posterior aprobarse o ser aceptado un avalúo por un valor inferior.

Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente, me permito sustentar mi objeción con el avalúo que adjunto al presente escrito.

Del señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

EDUARDO SOLIS LEMOS
C.C. No. 94.439.925 expedida en Buenaventura (V)
T.P. No. 117978 del C. S. de la J.



AVALUO COMERCIAL
DE INMUEBLES



APARTAMENTO DE VIVIENDA # B-401
GARAJE # 74
Carrera 79B No. 9 – 18
Edificio Torres de Montealto
Santiago de Cali, Valle – Colombia

SOLICITADO POR

HECTOR YOBANI CUERO ARCHIBOLD
c.c. 16.948.480 y
FANNY TELLO
c.c. 66.736.353

Mayo 11 de 2021



RESUMEN

El presente documento de **AVALÚO COMERCIAL**, fue elaborado por la **LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA** a fin de hacer una descripción metódica y técnica de un inmueble ubicado en la Carrera 79B No. 9 – 18, Apartamento B-401, Garaje 74, Edificio Torres de Montealto, del barrio Ciudad Capri, en la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, Colombia, para llegar a la conclusión de su valor en Mayo de 2021.

Teniendo en cuenta los elementos internos y externos que integran el Valor Comercial del bien como son : Estado general, Localización, Servicios, Vida Útil, Tamaño, Ubicación, Diseño, Volumen de Clientes, Mantenimiento, Índice de Comercialidad, etc., se conceptúa que su **VALORIZACIÓN** es Estable y su **POSIBILIDAD DE VENTA** es Normal.

Con base en las anteriores consideraciones se llegó a los siguientes resultados:

ITEMS	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL AVALUO	\$ 328.251.200
<i>Ver valores unitarios en el cuadro final de valoración.</i>	

ALVARO GAVIRIA MORA
Gerente
RAA AVAL-19391716
Lonja de Avaluadores de Colombia

GRACIELA MOSQUERA MENA
Subgerente
RAA AVAL-66908606



CAPITULO I

GENERALIDADES





CAPITULO I

GENERALIDADES

El siguiente es el informe del avalúo Comercial practicado al apartamento B-401 y Garaje 74, inmuebles ubicados en el Edificio Torres de Montealto, Municipio de Cali, en visita realizada el día 6 de Mayo de 2021.

1.1. OBJETO DEL AVALÚO

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

1.2. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.2.1. SOLICITANTE :** HECTOR YOBANI CUERO ARCHIBOLD y
FANNY TELLO
- 1.2.2. PROPIETARIO :** FANNY TELLO
- 1.2.3. CIUDAD :** Cali, Valle

Nota: El nombre del propietario fue tomado del Certificado de Tradición.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- 1.2.4. CLASE DE INMUEBLE:** Apartamento de vivienda
- 1.2.5. USO ACTUAL:** Habitacional
- 1.2.6. DIRECCIÓN:** Carrera 79B No. 9 – 18, Apartamento B-401,
Parqueadero 74, Edificio Torres de Montealto,
barrio Ciudad Capri
- 1.2.7. MUNICIPIO:** Cali
- 1.2.8. DEPARTAMENTO:** Valle

1.3. TITULACIÓN

1.3.1. ESCRITURA PUBLICA Y MATRICULA INMOBILIARIA:

Item	Título de Adquisición	M.I.	C. Catastro
Apto. B-401	Escritura pública No. 1212 del 17 de Abril de 2015 de la Notaría 4 del círculo de Cali.	370-830778	7600101001783007 00001900010013
Garaje 74		370-830827	7600101001783007 00001900010062



1.3.2. OBSERVACIONES JURIDICAS:

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

1.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN

1.4.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector sur de Cali llamado barrio CAPRI, y especialmente los predios que hacen parte de la zona de influencia de los barrios EL LIMONAR, UNICENTRO, EL REFUGIO, PUENTE PALMA, MAYAPAN, etc., y de las carreras 80, 66 y las calles 5, 9 y 10, etc., han experimentado una normal valorización, generada especialmente por la construcción de multifamiliares para clase media alta, el desplazamiento masivo del comercio, bancos, centros de salud y negocios varios, etc., desde el centro de la ciudad hacia sectores como éste, que están densamente poblados por una parte y, por la otra, por su ubicación, cerca de los centros comerciales Palmetto, Almacenes La 14, Cosmocentro, Éxito, Unicentro, Holguines Trade Center, etc.

De acuerdo con las normas urbanísticas de Planeación, el predio está catalogado como de actividad Residencial Neta, que se destina especialmente para edificaciones unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, conjuntos y agrupaciones compatibles con los usos principales.

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

FACTORES EXTERNOS

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

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

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



PARQUEADEROS el parqueo para vehículos en el sector es suficiente, y se efectúa principalmente en los costados de las vías. El Edificio cuenta con parqueaderos suficientes para atender la demanda de los apartamentos del mismo. Al apartamento le corresponde un parqueadero en sótano.

3.2. VECINDARIO

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

3.3. VIAS DE ACCESO O INFLUENCIA

El sector tiene un consolidado sistema vial, con buenas vías de acceso, especialmente con las Calles 5, 9 y 10; y la Carrera 80.

1.4.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

- Hospital Psiquiátrico del Valle
- Tercera División
- Centro Cultural El Capitolio, etc.

1.4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA

Estrato 5, Comuna 17

1.4.5. VÍAS DE ACCESO O INFLUENCIA DEL SECTOR

1.4.5.1. Identificación: Calle 9.

1.4.5.2. Características Generales: Una vía, con separador central, seis carriles.

1.4.5.3. Estado de Conservación: Excelente

1.4.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

1.4.6.1. Vías: Con pavimento

1.4.6.2. Andenes: Con cordón de protección

1.4.6.3. Alumbrado Público: Exterior público



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

1.4.7. TRANSPORTE PUBLICO

De carácter masivo, con excelente comunicación desde y hacia cualquier punto de la ciudad.

1.4.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Consolidada.

1.4.9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

Área de Actividad Residencial Neta. POT, ACUERDO 0373 de 2014. Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

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

1.4.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Estables con tendencia al alza.

1.5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

1.5.1. CABIDA SUPERFICIARIA:

96.56 M² (Area Construida): Area a avaluar
87.11 M² (Area Privada).

1.5.2. LINDEROS GENERALES:

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



1.5.3. TOPOGRAFÍA

El inmueble presenta topografía plana. Se encuentra rodeado por varias vías. Presenta una buena relación de frente y fondo.

1.5.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular, con buena conformación perimetral.

1.5.5. CERRAMIENTOS

Del edificio, muros de ladrillo y rejas de seguridad. Del apartamento, muros perimetrales.

1.5.6. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

ACUEDUCTO:	Instalado
ENERGIA TRIFASICA:	Instalado
ALCANTARILLADO:	Instalado
TELÉFONO:	Instalado
TRANSPORTE PUBLICO:	Múltiples rutas de buses, estación del MIO en sus cercanías.

1.6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Se trata de un apartamento de vivienda ubicado en el piso 3 del edificio Torres de Montealto, el cual fue construido con materiales de buena calidad, con buenas especificaciones y acabados.

Las especificaciones constructivas son las siguientes:

ESTRUCTURA:	Puntual de concreto
CUBIERTA:	Losas de concreto
PISOS:	Porcelanato
PAREDES:	Repello, estuco y pintura
COCINA:	Integral, mesones en mármol, muebles en madera de buena calidad, estufa de 4 boquillas empotrada, campana extractora, pozuelo en aluminio.
BAÑOS:	Enchapes en cerámica a nivel de enrase, muebles actuales, divisiones en vidrio templado.
CLOSETS:	Madera



PUERTAS: Principal en cedro de buena calidad, interiores en madera, marcos ídem.
VENTANAS: Aluminio anodizado y vidrio liso
OTROS: Lavadero de concreto con enchapes, balcones con barandas metálicas y puertas corredizas en vidrio.

DISTRIBUCION: Consta de sala, comedor, balcón, estudio, tres alcobas, la principal con baño, vestier y balcón, todas con closet, baño de alcobas, cocina, baño social, zona de oficios con lavadero.

El edificio cuenta con ascensor y escaleras de acceso amplias y en buen estado. Zona húmeda con piscina con baterías de baños. Salón social en segundo piso con sus correspondientes baterías de baños y cocineta. Parqueadero en sótano. Planta eléctrica para zonas sociales y bicicletero.

1.6.1. Edad de la Construcción: Datan de hace 10 años aproximadamente.

1.6.2. Vida Util: Se estima una vida útil de 90 años.

1.6.3. Estado de Conservación: Optimo

1.7. OTRAS CONSIDERACIONES

Para determinar el valor comercial o justiprecio del inmueble además de las anteriores consideraciones hemos tenido en cuenta los siguientes factores que inciden en la conformación del valor, así:

1.7.1. DEL TERRENO:

1.7.1.1. Construbilidad: De acuerdo con las normas, el lote posee un gran potencial urbanístico. No obstante recibió el denominado “mejor uso” con la construcción de unidad residencial, hecho revitalizador del sector, generando una valorización con tendencia al alza, para sí mismo y para el sitio en general.

1.7.1.2. Servicios Públicos: El edificio se considera como un inmueble con buenos servicios públicos.

1.7.1.3. Localización: El inmueble cuenta con vías en dos de sus costados. Se puede concluir que es un bien normalmente apetecible.

1.7.1.4. Forma: Al compararlo con el lote tipo y aplicarle los criterios propios de su forma, podemos concluir que el lote es adecuado para su entorno.

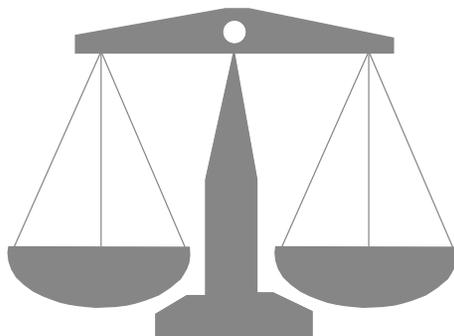


1.7.1.5. Topografía: El lote posee topografía plana y no requiere de infraestructura adicional.

1.7.1.6. Tamaño: Se califica como grande para la zona, según la proporción con respecto al lote tipo.

CAPITULO II

JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA





CAPITULO II

JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA

2.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Estables.

2.2. FACTOR DE COMERCIALIDAD

OFERTA:	Balanceada	1.00000
DEMANDA:	Balanceada	1.00000
VOLUMEN DE CLIENTES:	Mediano	
SECTOR:	Residencial Neto	

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 Herweet, ya mencionadas.

Adicionalmente, el valor del inmueble se afectó en 40 puntos contra 100 del bien ideal, al conjugar los factores de ubicación, conformación geométrica del predio, materiales de construcción, mantenimiento, área, edad, etc., comparados contra el bien ideal, como se aprecia en el cuadro de calificación

2.3. ESTUDIO DE MERCADO LOTE Y CONSTRUCCIONES

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
- ◆ Costos de construcción de Camacol, Construdata, etc., para el uso del método residual o por simulación
- ◆ Estado de las construcciones
- ◆ Materiales y acabados



- ◆ Funcionalidad y servicios
- ◆ Comparaciones con negociaciones de 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

2.4. TECNICA 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 involucran 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 involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables, tales como un negocio.

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

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

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



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

VARIABLES PARA LAS TECNICAS DE VALORACION

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

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

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

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

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



ESTUDIO DE MERCADO (Fecha de medición: Mayo de 2021)

Cálculos estadísticos

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

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

Media aritmética:

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

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

Desviación estándar

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

En donde,

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

Coeficiente de variación

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

LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA



Apartamento en Venta
Cali Capri \$ 325.000.000

Usado

1/16

90,00 m² Habitaciones: 3 Baños: 3 Parqueaderos: 1

fincaraiz.com.co Regístrate Inicia

Está en: Inicio / Valle Del Cauca / Cali / Zona Sur / Capri / Apartamento En Venta Cali Capri

Apartamento en Venta
Cali Capri \$ 350.000.000

Usado

1/16

97,00 m² Habitaciones: 4 Baños: 3 Parqueaderos: 1

fincaraiz.com.co Regístrate Inicia

Está en: Inicio / Valle Del Cauca / Cali / Zona Sur / Capri / Apartamento En Venta Cali Capri

Apartamento en Venta
Cali Capri \$ 325.000.000

Usado

1/30

96,00 m² Habitaciones: 2 Baños: 2 Parqueaderos: 1

fincaraiz.com.co Regístrate Inicia

Está en: Inicio / Valle Del Cauca / Cali / Zona Sur / Capri / Apartamento En Venta Cali Capri

Apartamento en Venta
Cali Capri \$ 318.000.000

Usado

2/31

96,00 m² Habitaciones: 3 Baños: 3 Parqueaderos: 1

FUENTE	DESCRIPCION	VALOR PREDIO	AREA (M ²)	VALOR x M ²	
https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/capri-det-6198003.aspx	Apartamento con área de 90 metros de construidos. Consta de 3 alcobas, 3 baños, balcón, cocina tipo americana, pisos en porcelanato, estudio, hall de T.V, calentador y citofonía. Conjunto residencial con piscina, vigilancia, gimnasio, ascensor, zonas, verdes, salón comunal y parqueadero para 1 vehiculo.	\$325.000.000	90	\$3.611.111	
https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/capri-det-6156223.aspx	APARTAMENTO CAPRI ZDO PISO (CM) CODIGO WASI 3508158. Apartamento 2 piso con ascensor, area de 97 metros 3 alcobas principal con baño, balcón y vestier, alcoba del servicio con baño, cocina integral, sala comedor, balcon grande en la sala. Unidad con piscina, salón social, Gimnasio parqueadero en sótano	\$350.000.000	97	\$3.608.247	
https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/capri-det-6152942.aspx	Apartamento amplio, cuenta con sala, comedor, balcón, cocina, zona de estudio, un baño social, también cuenta con dos habitaciones con closet y la habitación principal con vestier y baño. Tiene parqueadero privado, unidad cuenta con piscina y zona de juegos para niños	\$325.000.000	96	\$3.385.417	
https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/capri-det-5330302.aspx	Apartamento en sector residencial de la zona sur de Cali, en el barrio Capri, en excelente ubicacion a dos cuadras de la 14 de pasoancho y a una cuadra de centro comercial san andresito del sur, con comodas vias de acceso y transporte publico cercano, Apartamento en unidad residencial en segundo piso consta de sala comedor con un amplio balcon lo cual da gran iluminacion y una excelente vista, estar de television, estudio, hall de alcobas, tres alcobas con closet, alcoba principal con vestier y baño, baño social y baño de alcobas, cocina intergal con gas natural	\$318.000.000	96	\$3.312.500	
PROMEDIO	\$3.479.319	DESVIACION ESTANDAR	\$153.447	VARIACION (%)	4%
NUMERO DE DATOS	4	RAIZ	-1,73		
LIMITE SUPERIOR	\$3.632.766	LIMITE INFERIOR	\$3.325.872		



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, lote y construcción: \$3.480.000

2.5. CRITERIOS Y COMENTARIOS

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

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

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

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

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



2.6. CONCLUSIONES DEL VALOR

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

ITEMS	AREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR TOTAL
Apartamento B-401	96,56	\$3.270.000	\$315.751.200
Parqueadero 74	11,85	Global	\$12.500.000
TOTAL	3.399.453,19 Promedio/m ²		\$328.251.200

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

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

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

En nuestro concepto el inmueble avaluado, tiene un Valor Comercial en Mayo de 2021 de: **TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$328.251.200) M/CTE.**

ALVARO GAVIRIA MORA

Gerente

RAA AVAL-19391719

Lonja de Avaluadores

GRACIELA MOSQUERA MENA

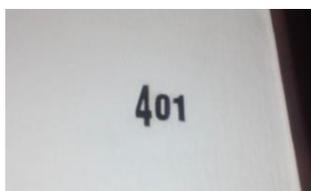
Subgerente

RAA AVAL-66908606

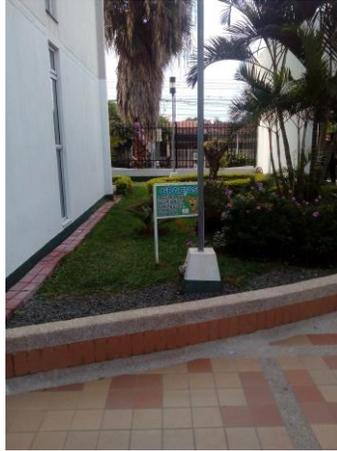
Ava.Apto Torres de Montealto



REGISTRO FOTOGRAFICO



LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA

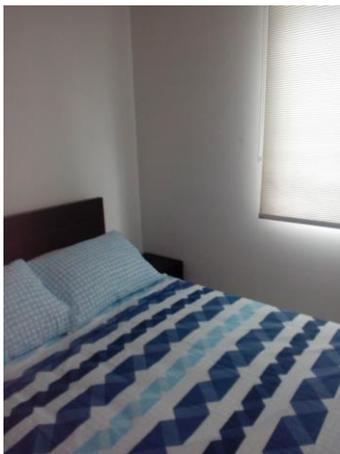


*Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401 Edificio La Estaca, El Peñón
Telefax 3749770 E-mail: lonjadeavaluadores@hotmail.com
Cali, Colombia*

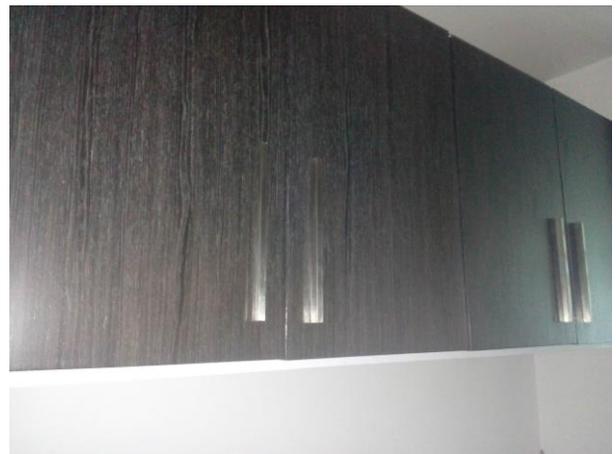
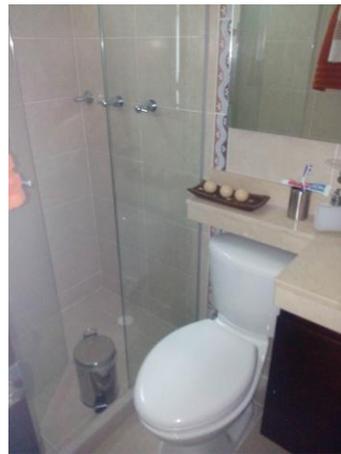
LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA



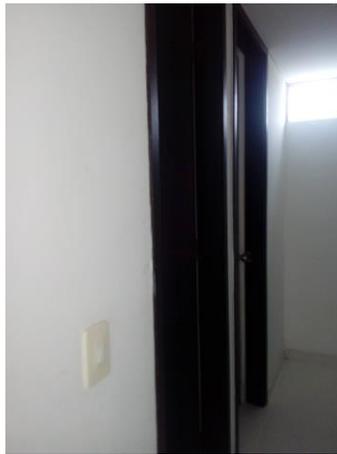
LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA



LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA



LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA

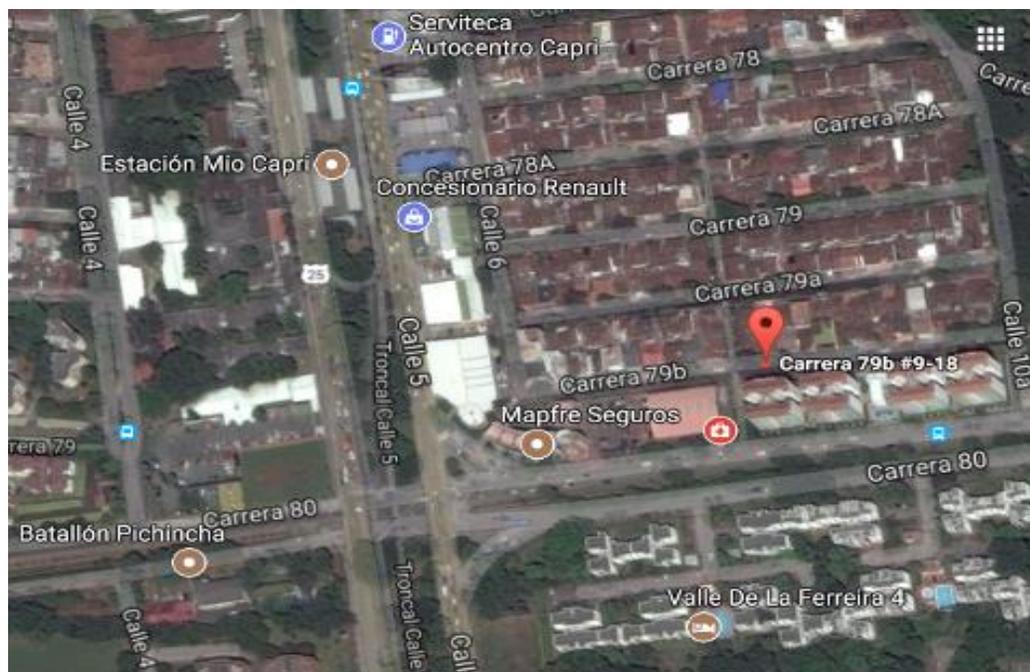


LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA





PLANO DE UBICACIÓN





PIN de Validación: a47c09de



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19391719.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	22 Nov 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	16 Dic 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Avances de obras 	16 Dic 2019	Régimen Académico	

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 30 de Marzo de 2020 hasta el 30 de Marzo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a47c09de



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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3103882364

Correo Electrónico: agaviria01@yahoo.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - EDUAMERICA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719.

El(la) señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a47c09de

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: add00a29



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		22 Nov 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		30 Abr 2021	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		30 Abr 2021	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		30 Abr 2021	Régimen Académico



PIN de Validación: add00a29



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



<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 30 Abr 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 30 Abr 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 12 Intangibles</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 30 Abr 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA



PIN de Validación: add00a29



Dirección: CALLE 2 OESTE NO. 2 - 21 OF. 401
Teléfono: 3117692281
Correo Electrónico: gracielamosq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes-Academia Scotland Yard

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GRACIELA MOSQUERA MENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66908606.

El(la) señor(a) GRACIELA MOSQUERA MENA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

add00a29

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal