Bogotá, D.C., 16 de febrero de 2023 C.P.R. 011-2023

Doctora
ANA PAOLA PLAZA FAJARDO.
CONTRATISTA APOYO A LA COORDINACIÓN DE ESCENARIOS DEPORTIVOS.
ALCALDIA MUNICIPIO DE POPAYAN

REF: CONTRATO DE CONSULTORÍA N° 20221800011647 DEL 2022. AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DEL PREDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 120-11146, DENOMINADO ESTADIO CIRO LOPEZ, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN.

ASUNTO: Respuesta a su comunicación según correo electrónico de fecha 14 de febrero de 2023, sobre el Avalúo Comercial Corporativo N° CPR 7336 DE 2022 Predio SEDE DEPORTIVA ESTADIO CIRO LÓPEZ y PARQUE DE LA SALUD, MUNICIPIO DE POPAYAN.

Respetada doctora:

Reciba un cordial saludo. De acuerdo con el objeto citado en el Asunto de la Referencia, la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, da respuesta a las observaciones planteadas en el correo electrónico citado en los siguientes términos:

- El avalúo comercial N° CPR 7336 del 30 de junio de 2022, se elaboró en el marco del contrato de consultoría N° 20221800011647 del año 2022, entre el MUNICIPIO DE POPAYAN y LA CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA, cuyo objeto es "*REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DEL PREDIO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 120-11146, DENOMINADO ESTADIO CIRO LOPEZ, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN*. Por lo anterior, el avalúo comercial citado, no tuvo dentro de su alcance (ver condiciones técnicas del contrato) especificar los valores de terreno y construcción por cada una de las unidades o cédulas catastrales que contiene el inmueble.

- El avalúo comercial N° CPR 7336 del 30 de junio de 2022, esta referido para las condiciones técnicas y económicas que se establecieron el día de la inspección al inmueble, 16 de marzo de 2022 y el 27 de abril, momento en el cual se define el valor comercial del inmueble. Es importante resaltar que, en parte del inmueble, adjunto al estadio, estaba proyectado la construcción de escenarios deportivos (canchas sintéticas) en cabeza de un tercero, y que hoy posiblemente estén construidas, condición técnica que diferencia el inmueble inspeccionado el año pasado, sin contemplar las demás construcciones que se hayan realizado sobre el inmueble.

- Para efectos de poder desarrollar una oferta formal de compra sobre parte del inmueble, bajo el marco normativo de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, es indispensable definir el alcance o propósito del avalúo, en el cual se identifique el área de terreno, las construcciones y mejoras que existen sobre el inmueble, las actividades económicas que se desarrollan y que generen y/o posibiliten la liquidación de los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

- Los anteriores aspectos técnicos y económicos, se establecen en una ficha predial y en un plano topográfico, donde se define un inventario detallado de los bienes avaluar, los cuales son aprobados por la entidad responsable del proyecto. Así mismo, para la liquidación de daño emergente y lucro cesante, se requiere la identificación de actividades económicas con sus respectivos soportes técnicos.

Por lo anterior, la Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, concluye, que no es posible adelantar la individualización del área requerida en el avalúo comercial N° CPR 7336 del 30 de junio de 2022, y propone realizar un nuevo avalúo comercial, justificando su elaboración, y construyendo los insumos básicos referidos anteriormente.

La Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, está interesada en participar, para lo cual propone los honorarios profesionales para efectos de elaborar el avalúo comercial corporativo, equivalente al 40% de los convenidos sobre el inmueble de mayor extensión, es decir, $10.000.000 mas IVA.

Quedamos atentos a sus observaciones e inquietudes.

Cordialmente,

GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ

Firmado digitalmente por GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
Fecha: 2023.02.16 16:26:42 -05'00'

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ.
REPRESENTANTE LEGAL