FORMATO ÚNICO

HOJA DE VIDA

Persona Natural

(Leyes 190 de 1995, 489 y 443 de 1998)

Libertad y Orden

ENTIDAD RECEPTORA

DATOS PERSONALES

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO (O DE CASADA)	NOMBRES
Mosquera	Bonilla	Francisco de Paula

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	GENERO	NACIONALIDAD	PAÍS
C.C. ⊗ C.E. ○ PAS ○ No 15445364	F ○ M ⊗ NB ○	COL. ⊗ EXTRANJERO ○	COLOMBIA

LIBRETA MILITAR
PRIMERA CLASE ○ SEGUNDA CLASE ○ NÚMERO D.M.

FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA			
FECHA	DIA 22 MES 12 AÑO 1953	CARRERA 5 3 56			
PAÍS	COLOMBIA	PAÍS	COLOMBIA	DEPTO	VALLE DEL CAUCA
DEPTO	VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO	YUMBO		
MUNICIPIO	YUMBO	TELÉFONO	6694367	EMAIL	silvestrearcano@hotmail.com

FORMACIÓN ACADÉMICA

EDUCACIÓN BÁSICA Y MEDIA

MARQUE CON UNA X EL ÚLTIMO GRADO APROBADO (LOS GRADOS DE 1o. A 6o. DE BACHILLERATO EQUIVALEN A LOS GRADOS 6o. A 11o. DE EDUCACIÓN BÁSICA SECUNDARIA Y MEDIA)

EDUCACIÓN BÁSICA											TÍTULO OBTENIDO	BASICA SECUNDARIA		
PRIMARIA					SECUNDARIA				MEDIA		FECHA DE GRADO			
1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	MES	08	AÑO	1976

EDUCACIÓN SUPERIOR (PREGRADO Y POSTGRADO)

DILIGENCIE ESTE PUNTO EN ESTRICTO ORDEN CRONOLÓGICO, EN MODALIDAD ACADÉMICA ESCRIBA:

TC (TÉCNICA) **TL** (TECNOLÓGICA) **TE** (TECNÓLOGICA ESPECIALIZADA) **UN** (UNIVERSITARIA)

ES (ESPECIALIZACIÓN) **MG** (MAESTRÍA O MAGISTER) **DOC** (DOCTORADO O PHD)

RELACIONE AL FRENTE EL NÚMERO DE LA TARJETA PROFESIONAL (SI ÉSTA HA SIDO PREVISTA EN UNA LEY).

MODALIDAD ACADÉMICA	No. SEMESTRES APROBADOS	GRADUADO		NOMBRE DE LOS ESTUDIOS O TÍTULO OBTENIDO	TERMINACIÓN		No. DE TARJETA PROFESIONAL
		SI	NO		MES	AÑO	
POSTGRADO	4	X		MAESTRIA EN DERECHOS HUMANOS Y CULTURA DE PAZ	11	2017	
POSTGRADO	4	X		ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO ADMINISTRATIVO	03	2013	
POSTGRADO	2	X			11	1996	
PREGRADO	1	X		DIPLOMADO	11	2014	
PREGRADO	10	X			06	2011	
PREGRADO	1	X		DIPLOMADO	09	2008	
PREGRADO	10	X			11	1989	

3 EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

FORMATO ÚNICO

HOJA DE VIDA

Persona Natural

(Leyes 190 de 1995, 489 y 443 de 1998)

DILIGENCIE ESTE PUNTO EN ESTRICTO ORDEN CRONOLÓGICO: EN LA MODALIDAD, ESCRIBA:

INF (EDUCACIÓN INFORMAL) **TR_DES** (EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO)

EDUCACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO

4 IDIOMAS

ESPECÍFIQUE LOS IDIOMAS DIFERENTES AL ESPAÑOL QUE: HABLA, LEE, ESCRIBE DE FORMA, REGULAR (**R**), BIEN (**B**) O MUY BIEN (**MB**)

IDIOMA	*LO HABLA*			*LO LEE*			*LO ESCRIBE*		
	R	*B*	*MB*	*R*	*B*	*MB*	*R*	*B*	*MB*

5 EXPERIENCIA LABORAL

RELACIONE SU EXPERIENCIA LABORAL O DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN ESTRICTO ORDEN CRONOLÓGICO COMENZANDO POR EL ACTUAL

FORMATO ÚNICO

HOJA DE VIDA

Persona Natural

(Leyes 190 de 1995, 489 y 443 de 1998)

EMPLEO O CONTRATO VIGENTE													
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas integrales francisco mosquera			PÚBLICA		PRIVADA X	PAÍS COLOMBIA							
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO YUMBO						CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD						
TELÉFONOS 3017884914	FECHA DE INGRESO						FECHA DE RETIRO						
	Día	01	Mes	02	Año	2018	Día		Mes		Año		
CARGO O CONTRATO ACTUAL AVALUOS URBANOS Y RURALES	DEPENDENCIA AVALUOS						DIRECCIÓN CARRERA 5 3 null 56						
EMPLEO O CONTRATO VIGENTE													
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas francisco mosquera			PÚBLICA		PRIVADA X	PAÍS COLOMBIA							
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO YUMBO						CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD						
TELÉFONOS 3017884914	FECHA DE INGRESO						FECHA DE RETIRO						
	Día	01	Mes	02	Año	2018	Día		Mes		Año		
CARGO O CONTRATO ACTUAL AVALUOS DE PREDIOS URBANOS	DEPENDENCIA AVALUOS						DIRECCIÓN CARRERA 5 3 null 56						
EMPLEO O CONTRATO VIGENTE													
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas integrales francisco mosquera			PÚBLICA		PRIVADA X	PAÍS COLOMBIA							
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO YUMBO						CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD						
TELÉFONOS 3017884914	FECHA DE INGRESO						FECHA DE RETIRO						
	Día	01	Mes	02	Año	2018	Día		Mes		Año		
CARGO O CONTRATO ACTUAL AVALUOS	DEPENDENCIA AVALUOS						DIRECCIÓN CARRERA 5 3 null 56						
EMPLEO O CONTRATO VIGENTE													
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas integrales franvisco mosquera			PÚBLICA		PRIVADA X	PAÍS COLOMBIA							
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO YUMBO						CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD						
TELÉFONOS 3017884914	FECHA DE INGRESO						FECHA DE RETIRO						
	Día	01	Mes	02	Año	2018	Día		Mes		Año		
CARGO O CONTRATO ACTUAL AVALUOS	DEPENDENCIA AVALUOS						DIRECCIÓN CARRERA 5 3 null 56						
EMPLEO O CONTRATO VIGENTE													
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas integrales francisco mosquera			PÚBLICA		PRIVADA X	PAÍS COLOMBIA							
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO YUMBO						CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD						
TELÉFONOS 3017884914	FECHA DE INGRESO						FECHA DE RETIRO						
	Día	01	Mes	02	Año	2018	Día		Mes		Año		
CARGO O CONTRATO ACTUAL ASESORIAS EN AVALUOS MUEBLES E	DEPENDENCIA AVALUOS						DIRECCIÓN CARRERA 5 3 null 56						

FORMATO ÚNICO

HOJA DE VIDA

Persona Natural

(Leyes 190 de 1995, 489 y 443 de 1998)

EMPLEO O CONTRATO VIGENTE												
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas francisco mosquera			*PÚBLICA*		*PRIVADA* X	*PAÍS* COLOMBIA						
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	*MUNICIPIO* YUMBO						*CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD*					
TELÉFONOS 3017884914	*FECHA DE INGRESO*						*FECHA DE RETIRO*					
	Día	01	*Mes*	02	*Año*	2018	*Día*		*Mes*		*Año*	
CARGO O CONTRATO ACTUAL AVALUOS DE PREDIOS URBANOS	*DEPENDENCIA* AVALUOS						*DIRECCIÓN* CARRERA 5 3 null 56					

EMPLEO O CONTRATO VIGENTE												
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas integrales francisco mosquera			*PÚBLICA*		*PRIVADA* X	*PAÍS* COLOMBIA						
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	*MUNICIPIO* YUMBO						*CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD*					
TELÉFONOS	*FECHA DE INGRESO*						*FECHA DE RETIRO*					
	Día	01	*Mes*	02	*Año*	2018	*Día*		*Mes*		*Año*	
CARGO O CONTRATO ACTUAL APOYO A LAJUSTICIA	*DEPENDENCIA* AVALUOS						*DIRECCIÓN* CARRERA 5 3 null 56					

EMPLEO O CONTRATO VIGENTE												
EMPRESA O ENTIDAD soluciones inmobiliarias juridicas integrales francisco mosquera			*PÚBLICA*		*PRIVADA* X	*PAÍS* COLOMBIA						
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	*MUNICIPIO* YUMBO						*CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD*					
TELÉFONOS	*FECHA DE INGRESO*						*FECHA DE RETIRO*					
	Día	01	*Mes*	02	*Año*	2018	*Día*		*Mes*		*Año*	
CARGO O CONTRATO ACTUAL APOYO A LAJUSTICIA	*DEPENDENCIA* AVALUOS						*DIRECCIÓN* CARRERA 5 3 null 56					

EMPLEO O CONTRATO VIGENTE												
EMPRESA O ENTIDAD Cargando...			*PÚBLICA*		*PRIVADA* X	*PAÍS* COLOMBIA						
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	*MUNICIPIO* YUMBO						*CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD*					
TELÉFONOS 3017884914	*FECHA DE INGRESO*						*FECHA DE RETIRO*					
	Día	01	*Mes*	02	*Año*	2018	*Día*		*Mes*		*Año*	
CARGO O CONTRATO ACTUAL APOYO A LAJUSTICIA	*DEPENDENCIA* AVALUOS						*DIRECCIÓN* CARRERA 5 3 null 56					

EMPLEO O CONTRATO ANTERIOR												
EMPRESA O ENTIDAD MUNICIPIO DE YUMBO			*PÚBLICA* X		*PRIVADA*	*PAÍS* COLOMBIA						
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	*MUNICIPIO* YUMBO						*CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD*					
TELÉFONOS 6516600	*FECHA DE INGRESO*						*FECHA DE RETIRO*					
	Día	15	*Mes*	02	*Año*	2016	*Día*	17	*Mes*	10	*Año*	2017
CARGO O CONTRATO ACTUAL SUBSECRETARIO DE DESPACHO	*DEPENDENCIA* SECRETARIA DE EDUCACION						*DIRECCIÓN* CALLE 5A 4 40					

FORMATO ÚNICO

HOJA DE VIDA

Persona Natural

(Leyes 190 de 1995, 489 y 443 de 1998)

EMPLEO O CONTRATO ANTERIOR												
EMPRESA O ENTIDAD INSTITUCION EDUCATIVA ALBERTO MENDOZA MAYOR			PÚBLICA X	PRIVADA	PAÍS COLOMBIA							
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO YUMBO						CORREO ELECTRÓNICO ENTIDAD					
TELÉFONOS 6691910	FECHA DE INGRESO						FECHA DE RETIRO					
	Día	15	Mes	02	Año	1990	Día	15	Mes	02	Año	2016
CARGO O CONTRATO ACTUAL DOCENTE ANTES DEL 94	DEPENDENCIA						DIRECCIÓN carrera 7 con calle 13					

6 EXPERIENCIA LABORAL DOCENTE

EXPERIENCIAS DEL DOCENTE												
INSTITUCIÓN EDUCATIVA			PÚBLICA	PRIVADA	PAÍS COLOMBIA							
DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO YUMBO						CORREO ELECTRÓNICO					
TELÉFONOS	FECHA DE INGRESO						FECHA DE RETIRO					
	Día:	01	Mes:	07	Año:	1995	Día:	30	Mes:	08	Año:	2001
AREA DE CONOCIMIENTO ADMINISTRACION	NIVEL EDUCATIVO PREGRADO						DIRECCIÓN					

7 TIEMPO TOTAL DE EXPERIENCIA

INDIQUE EL TIEMPO TOTAL DE SU EXPERIENCIA LABORAL EN NÚMERO DE AÑOS Y MESES

OCUPACIÓN	TIEMPO DE EXPERIENCIA	
	AÑOS	MESES
SERVIDOR PÚBLICO	27	8
EMPLEADO DEL SECTOR PRIVADO	7	4
TRABAJADOR INDEPENDIENTE	0	0
EXPERIENCIA DOCENTE	6	2

FORMATO ÚNICO

HOJA DE VIDA

Persona Natural

(Leyes 190 de 1995, 489 y 443 de 1998)

8 **FIRMA DEL SERVIDOR PÚBLICO O CONTRATISTA**

MANIFIESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE SI __ NO __ ME ENCUENTRO DENTRO DE LAS CAUSALES DE INHABILIDAD E INCOPATIBILIDAD DEL ORDEN CONSTITUCIONAL O LEGAL, PARA EJERCER CARGOS EMPLEOS PÚBLICOS O PARA CELEBRAR CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, CERTIFICO QUE LOS DATOS POR MI ANOTADOS EN EL PRESENTE FORMATO ÚNICO DE HOJA DE VIDA, SON VERACES, (ARTÍCULO 5o. DE LA LEY 190/95).

Ciudad y fecha de diligenciamiento

FIRMA DEL SERVIDOR PÚBLICO O CONTRATISTA

9 **OBSERVACIONES DEL JEFE DE RECURSOS HUMANOS Y/O CONTRATOS**

CERTIFICO QUE LA INFORMACIÓN AQUÍ SUMINISTRADA HA SIDO CONSTATADA FRENTE A LOS DOCUMENTOS QUE HAN SIDO PRESENTADOS COMO SOPORTE.

Ciudad y fecha

NOMBRE Y FIRMA DEL JEFE DE PERSONAL O DE CONTRATOS

FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DEL VALLE
Y UNIVERSIDAD DEL VALLE

Otorga a

Francisco de Paula Mosquera

C.C. 16.446.364

Diplomado en

Administración de la Propiedad Horizontal

Resolución No. 350 de Noviembre 11 de 2014 del Consejo de Facultad de Ciencias de la Administración

UNIVERSIDAD DEL VALLE

Realizado en la ciudad de Santiago de Cali

Con una intensidad de 120 horas

Santiago de Cali, Viernes 14 de Noviembre de 2014

Decano de la Facultad

Director Académico

Powered by CamScanner

LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

PERSONERÍA JURÍDICA: RES. 73-11 DE DICIEMBRE 1.933 – MINGOBIERNO

EN ATENCIÓN A QUE

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA

C.C. 16.448.364

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA UN GRADO UNIVERSITARIO EN LA FACULTAD DE

HUMANIDADES Y CIENCIAS SOCIALES

LE OTORGA
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL
EL TÍTULO DE

MAGÍSTER EN DERECHOS HUMANOS Y CULTURA DE PAZ

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA
NOSOTROS, EL RECTOR DE LA SECCIONAL DE CALI, EL SECRETARIO GENERAL Y EL DECANO DE FACULTAD

EXPEDIDO EN CALI, A LOS 02 DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2018.

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE FACULTAD

Pontificia Universidad JAVERIANA
Secretaría General

Reg. C-0086

Powered by CamScanner

Corporación Nacional de Lonjas y Registros
"Corpolonjas"

Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
"Lonjanap"

Entidades gremiales nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996 y Decreto reglamentario 1420 de 1.998; por el cual se reglamenta la actividad Valuatoria en el país, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números S0014598 y S0010727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta y en reconocimiento a que :

Francisco de Paula Mosquera Bonilla

C.C. 16.446.364 de Yumbo

Ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporacion y por las normas legales de la Actividad Valuatoria en Colombia establecidas en la Ley 388 de 1.997, Decretos 2150 de 1.995,1420 de 1998 y resolución 0620 de 2008 del IGAC. Se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional

Registro - Matrícula No. A.P.C/C-02-8031

Cali. Febrero de 2018

Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente

Gerencia Administrativa
Corpolonjas

Powered by CamScanner

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

Hace Constar que

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA

C.C. 16.446.364

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO
AVALUOS RURALES

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
Introducción a los avalùos rurales, Estudio de titulos certificados y matriculas, Adquisición, posesión y prescripción de inmuebles, Minutas englobes compraventas promesas de venta, Clases de negocios fiduciaS Responsabilidad Civil, Ciencia Catastral y Sistemas de Información, Geográfica, Marco Juridico de los Avalùos en Colombia, Cartografia Rural, Agrologia, geologia, Geopedologia y los Suelos, Teorias de Valor y Precio, Métodos Valuatorios Rurales, Avalùo de Terrenos, Avalùo de Construcciones, Avalùo de Maquinaria y Equipo Rural, Avalùo de Semovientes, Avalùo de Cultivos, Matemáticas Financieras, El Informe de avalùo, Práctica de Avalùo Rural, Uso y goce de Inmuebles, Régimen notarial y Registral

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9264 - LIBRO 679
JUNIO 09 DE 2020
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Powered by CamScanner

República de Colombia

Y en su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento Nº 110418 de 2016

Teniendo en cuenta que

Francisco de Paula Mosquera Bonilla

D.I. Nº 16.446.364

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según Resolución de Programa Nº 110507 de 2019 le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 19 de junio de 2020

Libro de Certificaciones Nº 15 Acta Nº 041 Folio Nº 022

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia Celular:
3017884914-3108081208

AVALÚO DE INMUEBLE URBANO

MANZANA B LOTE 19. URBANIZACION RESERVAS DEL RIO

VIJES-VALLE DEL CAUCA



SOLICITADO POR FONDO DE AHORRO Y CREDITO DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES DEL MUNICIPIO DE YUMBO-FETMY

DICIEMBRE 2024

YUMBO, VALLE DEL CAUCA

Contenido

PRESENTACIÓN DEL AVALUADOR 3
1. MARCO LEGAL 4
1.1. PROPOSITO 4
1.2. UBICACIÓN 4
1.3. MARCO JURIDICO EBOT 4
1.4 LINDEROS Y AREA 6
1.5 TIPO DE CONSTRUCCIÓN 7
2. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS 7
2.1 METODO DE VALUACION 8
2.2 VISITA DE INSPECCION 8
2.3 INDICADORES DE VALOR 8
3. INFORMACIÓN GENERAL 9
4. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 10
4.1 GENERALIDADES 10
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE TIPO Y FORMA 10
5.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO 11
5.2. MEDIDAS DEL TERRENO EN GENERAL 12
5.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA 12
5.4. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION: 12
6. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION 13
6.1 FACTORES DE VALUACIÓN 14
6.2. DETERMINANTES DEL PRECIO DE LAS EDIFICACIONES 14
6.3 VARIABLES DE ESTUDIO 15
6.4 EL TERRENO 17
6.5 OFERTA DE INMUEBLES EN EL SECTOR 18
6.6 AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE 18
7 CONCLUSIONES 18
8 RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO 20
9 ANEXOS FOTOGRAFICOS 22

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia Celular:
3017884914-3108081208

PRESENTACIÓN DEL AVALUADOR

Francisco de Paula Mosquera Bonilla, mayor de edad, portador de la cedula de ciudadanía No. 16446364, con oficina ubicada en la carrera 5 # 3-56 de Yumbo, de profesión abogado y avaluador profesional con registro A.N.A. AVAL-16446364, mediante solicitud de avalúo del FETMY a la propiedad ubicada en MANZANA B LOTE 19. URBANIZACION RESERVAS DEL RIO VIJES-VALLE DEL CAUCA, República de Colombia.

Informo a la parte interesada, que la rendición del informe avaluador, se hace siguiendo las normas locales, nacionales e internacionales que para tal efecto requiere la diligencia, dentro de las cuales se tienen en cuenta EBOT, ubicación, prospectivas de desarrollo, préstamos hipotecarios, compra ventas históricas, asuntos jurídicos y documentales que se han dado en el entorno de la propiedad avaluada para de esta manera tener el ajuste a la realidad requerido para la sustanciación pericial que requiere el trabajo.

Adjunto al presente avalúo, la certificación que me acredita como avaluador académico con trece categorías en el Registro abierto de avaluadores, certificación de membrecía a la Lonja de Bogotá, e inscrito en la Autoreguladora nacional de Avaluadores A.N.A.

Se firma el presente, a los 8 días del mes de enero del 2025.

Cordialmente;

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
C.C. 16.446.364
Registro R.A.A. AVAL – 16446364
Registro Lonja de Colombia afiliación vitalicia No. 2909-6364

SE ANEXA: R.A.A. AVAL-16446364
Certificación de lonja de Colombia

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

AVALÚO DE INMUEBLE URBANO

VIVIENDA UNIFAMILIAR

CALLE 46 # 113-29 APTO. H 101

CONJUNTO RESIDENCIAL CASCADAS DE LA BOCHA-BOCHALEMA



Foto frente donde se encuentra ubicado el inmueble

SOLICITADO POR LA SEÑORA MARIA DEL PILAR LOPÉZ URRESTE

MARZO 2025

CALI, VALLE DEL CAUCA

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

Contenido

Presentación del avaluador 3
1. MARCO LEGAL 4
1.1 VISITA DE INSPECCION 5
1.2 INDICADORES DE VALOR 5
2. INFORMACIÓN GENERAL 5
3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 6
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE TIPO Y FORMA 8
4.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO 8
4.2 MEDIDAS DEL TERRENO EN GENERAL 9
4.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA 9
4.4 LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCION 10
5. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION 10
6. METODOLOGIA DEL AVALUO 11
6.1 FACTORES DE VALUACIÓN 11
6.2 DETERMINANTES DEL PRECIO DE LAS EDIFICACIONES 11
6.3 VARIABLES DE ESTUDIO 12
6.4 MÉTODOS UTILIZADOS 12
6.5 MÉTODOS UTILIZADOS 13
6.6 EL TERRENO 14
6.7 OFERTA DE INMUEBLES EN EL SECTOR 15
6.8 AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE 16
7 CONCLUSIONES 16
8 RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO 18
9 ANEXOS FOTOGRAFICOS 20

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

Presentación del avaluador

Francisco de Paula Mosquera Bonilla, mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía No. 16446364, con oficina ubicada en la carrera 5 # 3-56 de Yumbo, de profesión abogado y avaluador profesional con registro A.N.A. AVAL-16446364, mediante solicitud de la señora **MARIA DEL PILAR LOPEZ URRESTE** y con el fin de que se realice el avalúo de la propiedad ubicada en **VIVIENDA UNIFAMILIAR CALLE 46 # 113-29 H 101 CASCADAS DE LA BOCHA-BOCHALEMA-Cali-Colombia**, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.

Informo a la parte interesada, que la rendición del informe avaluador, se hace siguiendo las normas locales, nacionales e internacionales que para tal efecto requiere la diligencia, dentro de las cuales se tienen en cuenta POT, ubicación, prospectivas de desarrollo, préstamos hipotecarios, compra ventas históricas, asuntos jurídicos y documentales que se han dado en el entorno de la propiedad avaluada para de esta manera tener el ajuste a la realidad requerido para la sustanciación pericial que requiere el trabajo.

Adjunto al presente avalúo, la certificación que me acredita como avaluador académico con trece categorías en el Registro abierto de avaluadores, certificación de membrecía a la Lonja de Bogotá, e inscrito en la Autoreguladora nacional de Avaluadores A.N.A.

Se firma el presente, a los 25 días del mes de marzo 2025.

Cordialmente;

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
C.C. 16.446.364
Registro R.A.A. AVAL – 16446364
Registro Lonja de Colombia afiliación vitalicia No. 2909-6364

SE ANEXA: R.A.A. AVAL-16446364
Certificación de lonja de Colombia

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

INFORME PERICIAL. SOLICITUD DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO

AFECTACION AL LOTE #1 QUE HIZO PARTE DEL PREDIO DENOMINADO "EL HORIZONTE" VEREDA PAVITAS MUNICIPIO DE LA CUMBRE

AFECTACION:	SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO SOLICITADA POR EL PROPIETARIO DEL PREDIO #2. QUE HIZO PARTE DEL PREDIO DENOMINADO "EL HORIZONTE" VEREDA PAVITAS MUNICIPIO DE LA CUMBRE
INFORME PERICIAL:	FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA, identificado con la cédula de ciudadanía #16.446.364 de Yumbo, con correo electrónico silvestrearcano@hotmail.com, celular 3017884914, obrando en calidad perito avaluador, con registro abierto de avaluadores RAA- AVAL - 16.446.364, de acuerdo a SOLICITUD de la señora IDALBA MUÑOZ LOPEZ, me permito respetuosamente, hacer el informe respectivo: PRELIMINARES: 1. Fui contratado por la señora IDALBA MUÑOZ LOPEZ a fin de rendir un dictamen pericial respecto a los siguientes temas: a. Ubicación del predio que se pretende utilizar como servidumbre b. Determinación de linderos c. Características de la servidumbre d. Personas que se benefician de la servidumbre e. Por cuenta de quien la usan f. Si los beneficiarios son los demandantes, g. Si cumple con los requisitos para ser servidumbre.
FECHA DE LA INSPECCION:	12 de octubre del 2024

1. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE QUE PRETENDE SER AFECTADO CON LA SERVIDUMBRE

DIRECCION: Lote # 1 que hizo parte del predio denominado el Horizonte, Vereda de Pavitas, Municipio de la Cumbre, departamento del Valle del Cauca, República de Colombia

ESTRATO: Rural

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 370-413986 de la Oficina De Registros e Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali.

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 2.263 METROS CUADRADOS

CODIGOS CATASTRALES: 000000010164000.

SERVIDUMBRES ACTIVAS EXISTENTES: SERVIDUMBRE CALLEJON

TIPO DE VIVIENDAS BENEFICIADAS POR LA SERVIDUMBRE CALLEJON:
VIVIENDAS RURALES UNIFAMILIARES DE UN PISO.

ESTADO: REGULARES CONDICIONES

LINDEROS DEL INMUEBLE QUE PRETENDE SER AFECTADO POR SERVIDUMBRE POR PARTE DEL PREDIO # 2

Al NORTE: LONGITUD DE 52.00 METROS LINEALES CON PROPIEDAD DE GERARDO CHAMORRO Y SALOMÓN FERNÁNDEZ

AL SUR: En 60 metros con propiedad de ANGEL YEPEZ VELEZ

AL ORIENTE: 28.15 METROS con propiedad de FLORENTINO BERMÚDEZ

OCCIDENTE: con 29.00 metros con callejón al medio

LONJA DE COLOMBIA

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

ACCESO AL PREDIO QUE PRETENDE SER AFECTADO POR LA SERVIDUMBRE:

Para ingresar al predio # 1 objeto de la pretensión de afectación con servidumbre se llega por un callejón servidumbre ubicado al Noroccidente del predio, que tiene un área de 150 metros de largo por 5 metros de ancho.

Ademas, dicho callejón servidumbre, también permite el acceso a los siguientes predios:

Predio No. 2; predio No. 3; predio # 4; predio # 5 y predio # 6.

PRETENSIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL PREDIO #2

La pretensión del predio # 2 es la de obtener otra servidumbre que permita tener un paso accesorio de tránsito por el lote # 1, lo cual le facilitará tener ingreso por dos servidumbres. La servidumbre correspondiente al predio #2 avanza desde el callejón servidumbre, hasta el predio #2 en una distancia de 125 metros lineales en donde tiene acceso a una servidumbre que tiene un área de 5 metros lineales para ingresar y vuelve al norte para ingresar al predio correspondiente al predio #2, correspondiente a la primera servidumbre de ingreso para ese predio. Posteriormente se extiende otros 25 metros al sur para dar ingreso a otra servidumbre que afecta al predio #1,3,4,5. Y a la cual también pretenden acceder los propietarios del predio #2.

TIPO DE VIVIENDAS BENEFICIADAS POR LA SERVIDUMBRE CALLEJON:

VIVIENDAS RURALES UNIFAMILIARES
ESTADO: REGULARES CONDICIONES

LINDEROS DEL LOTE #1 QUE PRETENDE SER AFECTADO POR SERVIDUMBRE PARA EL LOTE #2

Al NORTE: LONGITUD DE 35.00 COM PROPIEDAD DE GERARDO CHAMORRO Y SALOMÓN FERNÁNDEZ

AL SUR: En 60 metros con propiedad de ANGEL YEPEZ VELEZ

AL ORIENTE: 28.15 METROS con propiedad de FLORENTINO BERMÚDEZ

OCCIDENTE: con 15.00 metros con callejón al medio

El predio #1 ya se encuentra afectado por una servidumbre con las siguientes características:

DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE AL INTERIOR DEL PREDIO #1:

Se trata de una franja de terreno de 5 metros lineales por 35 metros lineales correspondientes a un área de 175 metros cuadrados, colindante con los predios:

2, #3, #4, #6

USUARIOS :

Son usuarios de la actual servidumbre los propietarios de los siguientes predios.

Propietarios de los predios #1, al norte de la señora Idalba muñoz López; #3, #4, #6

TIPO DE VIVIENDAS BENEFICIADAS POR LA SERVIDUMBRE AL INTERIOR DEL PREDIO #1
VIVIENDAS RURALES UNIFAMILIARES

ESTADO: REGULAR CONDICIONES

DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE:

Una Franja de tierra de 5 metros lineales por 35 metros lineales correspondientes a un área de 175 metros cuadrados, AL INTERIOR DEL PREDIO #1:

LONJA DE COLOMBIA
Aporte Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

PRETENSIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRASITO:

Según lo establecido en el artículo 879 del Código Civil, la servidumbre es un gravamen que se impone sobre un inmueble para que este último permita beneficio o servicio a otro inmueble cuya propiedad está en cabeza de persona diferente.

Es importante tener en cuenta que para que pueda proceder el derecho a la servidumbre de tránsito se debe acreditar la existencia de ambos predios y que hay uno que requiere acceso y otro que lo impide, de igual manera se debe acreditar que pertenecen a dueños diferentes y que un predio ***esta incomunicado con el camino público.***

POR LO ANTERIORMENTE ENUNCIADO, ME PERMITO DICTAMINAR QUE:

De acuerdo a mi experticia y a las normas legales, dicha servidumbre NO es susceptible para su reconocimiento como quiera que existe otro camino que comunica con los predios en disputa y que hace parte de una servidumbre-callejón que pasa al frente del predio #2 y al cual tienen acceso los propietarios de esa franja de terreno.

NOTA: Este informe se trata de un DICTAMEN PERICIAL, producto de la visita a terreno realizada por el avaluador y de la revisión de las escrituras, certificados de tradición y recibo predial.

ANEXOS DE LOS PREDIOS BENEFICIADOS POR LA SERVIDUMBRE

1. copia de ESCRITURAS PUBLICAS
2. Certificados de tradición
3. Recibo de predial
4. Levantamiento topográfico de LA SERVIDUMBRE.

Cordialmente;

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
C.C. 16.446.364
T.P. DE ABOGADO No. 208541
REGISTRO NACIONAL DE VALUADOR. R.A.A AVAL-16446364
Registro lonja de Colombia: Vitalicia 2909-6364