

RV: EXPEDIENTE 19001-23-33-002-2020-00104-00

Secretaria Tribunal Administrativo - Cauca - Seccional Popayan
<stadmcauca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 20/11/2023 11:33

Para: Juan Carlos Astudillo Palta <jastudip@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (8 MB)

Centrto Comercial - Version 3 COMPLETO.pdf;

De: Oscar calvache <oscalvache@yahoo.es>

Enviado: lunes, 20 de noviembre de 2023 11:28

Para: Secretaria Tribunal Administrativo - Cauca - Seccional Popayan <stadmcauca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: EXPEDIENTE 19001-23-33-002-2020-00104-00

Popayán, noviembre 20 de 2023

Señor Magistrado
DAVID FERNANDO RAMIREZ FAJARDO
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CAUCA
E.S.D.

REFERENCIA:

EXPEDIENTE 19001-23-33-002-2020-00104-00

M. DE CONTROL: Reparación directa.

ACTOR: Sonia Stella Bravo de Mejía y otros

DEMANDADO: MUNICIPIO DE POPAYAN

Apreciados Señores

Atendiendo a lo acordado en el acta audiencia inicial del diez y siete (17) de noviembre de 2022 donde se solicita un dictamen pericial con la finalidad de dar respuesta al cuestionario planteado por su despacho, y a la audiencia pública del (30) treinta de agosto del año 2023 en la cual se me designa como perito del expediente de la referencia hago entrega de resultado obtenido por la gestión realizada.

Espero haber cumplido cabalmente el trabajo encomendado por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CAUCA

Cordialmente

LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR
Ingeniero Civil
M.P. No 0370 del Cauca

Favor acusar recibo

DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE POPAYAN

DICTAMEN PERICIAL
CENTRO COMERCIAL ANARKOS

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CAUCA
RADICACIÓN: 19001-23-33-002-2020-00104-00

PERITO
LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR
INGENIERO CIVIL
M.P. No 370 CAUCA

OCTUBRE 2023

Popayán, 15 de octubre de 2.023

Señor Magistrado
DAVID FERNANDO RAMIREZ FAJARDO
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CAUCA
E.S.D.

REFERENCIA: 19001-23-33-002-2020-00104-00
EXPEDIENTE
M. DE CONTROL: Reparación directa.
ACTOR: Sonia Stella Bravo de Mejía y otros
DEMANDADO: MUNICIPIO DE POPAYAN

Apreciados Señores

Atendiendo a lo acordado en el acta audiencia inicial del 17 de noviembre de 2022. Se solicita un dictamen pericial con la finalidad de dar respuesta al siguiente cuestionamiento

- *El valor de los bienes inmuebles según la proyección inicial hasta la actualidad, en condiciones normales de explotación económica.*
- *La minusvalía sufrida en cada uno de los inmuebles como consecuencia de la clausura y cierre del edificio Centro Comercial Anarkos.*
- *La ganancia dejada de percibir en cada uno de los inmuebles objeto de la demanda.*
- *El costo del valor de los bienes inmuebles expresados en esta demanda a un estado útil para su explotación económica en condiciones de seguridad.*

Me permito responder al cuestionario así:

1. *El valor de los bienes inmuebles según la proyección inicial hasta la actualidad, en condiciones normales de explotación económica.*

Para valorar los inmuebles en cuestión se utilizó el **Método de capitalización de rentas o ingresos**. Se trata de una técnica que permite determinar el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o con inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, afectada con una tasa de capitalización o interés.

Identificación física del predio.

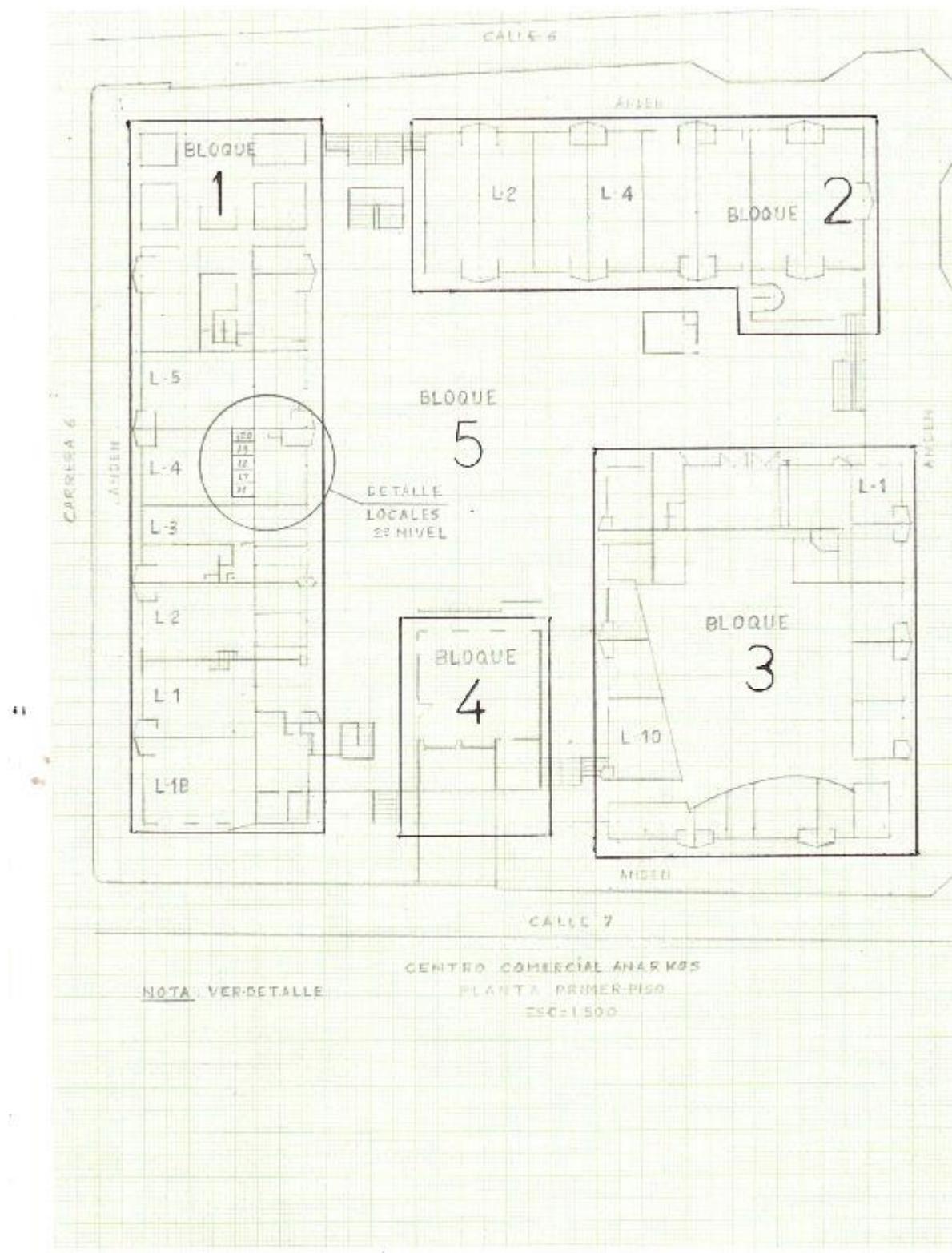
El edificio “**Centro Comercial Anarkos**” se identifica como la manzana 99 del sector histórico de Popayán, según el “Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad expedido en el año 2.002.

El edificio Centro Comercial Anarkos, fue una zona comercial comprendida entre las carreras 5 y 6 y las calles 6 y 7; rodeada de construcciones pertenecientes al Sector Histórico

Todos los demandantes se ubican dentro del Centro Comercial Anarkos, así:

DEMANDANTE	IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN
Sonia Stella Bravo de Mejía	C.C. 34.529.586	Local No 6 Primer nivel	Carrera 6 No 6-69
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes	NIT: 817.001.952-5	Local No 6 Primer nivel	Carrera 6 No 6-69
Ilanit Mizrachi Muñoz	C.C. 1.061.744.904	Local No 1 Primer nivel	Carrera 5 No 6-42
David Mizrachi Suliman	C.C. 10.536.779	Local No 4 Primer nivel	Calle 6 No 5-33
Abraham Mizrachi Suliman	C.E. 125.116	Local No 16 segundo nivel	Interior Centro Comercial Anarkos Nivel dos
Abraham Mizrachi Suliman	C.E. 125.116	Local No 19 segundo nivel	Interior Centro Comercial Anarkos Nivel dos
Abraham Mizrachi Suliman	C.E. 125.116	Local No 20 segundo nivel	Interior Centro Comercial Anarkos Nivel dos
Ronny Mizrachi Melo	C.C. 1.144.040.042	Local No 17 segundo nivel	Interior Centro Comercial Anarkos Nivel dos
Ronny Mizrachi Melo	C.C. 1.144.040.042	Local No 18 segundo nivel	Interior Centro Comercial Anarkos Nivel dos
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	C.C. 76.313.718	Local No 2 Primer nivel	Calle 6 No 5-45
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	C.C. 1.061.748.491	Local No 2 segundo nivel	Calle 6 No 5-45
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	NIT: 891.501.023-2	Local No10 Primer nivel	Interior Centro Comercial Anarkos Nivel Uno

Los linderos para cada predio se definen a continuación :



DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes	Norte	Local Carrera 6 No 6-65	12.73 m
NIT: 817.001.952-5	Sur	Local Calle 7 No 5-80	12.73 m
Local No 6 Primer nivel	Occidente	Carrera 6	8.50 m
Carrera 6 No 6-69	Oriente	Local calle 7 No 5-72	8.50 m
	Nadir	Subsuelo Municipio de Popayán	103.00 m ²
	Cenit	Losa 2do nivel Centro Comercial	103.00 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Ilanit Mizrachi Muñoz	Norte	Zona acceso Teatro Anarkos	5.33 m
C.C. 1.061.744.904	Sur	Local Carrera 5 No 6-54	6.18 m
Local No 1 Primer nivel	Occidente	Cafetería Teatro Anarkos	6.88 m
Carrera 5 No 6-42	Oriente	Carrera 5	6.88 m
	Nadir	Subsuelo Municipio de Popayán	38.12 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
David Mizrachi Suliman	Norte	Calle 6	5.75 m
C.C. 10.536.779	Sur	Plaza interior Centro Comercial	5.75 m
Local No 1 Primer nivel	Occidente	Calle 6 No 5-43	17.06 m
Calle 6 No 5-33	Oriente	Local calle 6 No 5-31	15.30 m
	Nadir	Subsuelo Municipio de Popayán	90.41 m ²
	Cenit	Losa 2do nivel Centro Comercial	90.41 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Abraham Mizrachi Suliman	Norte	Local No 17 PI-104	2.60 m
C.E. 125.116	Sur	Local No 15 PI-104	2.60 m
Local No 16 segundo nivel	Occidente	Local No 4 frente a la carrera 6	1.50 m
Interior Centro Comercial Anarkos Nivel 2	Oriente	Zona circulación Plaza interior	1.50 m
	Nadir	Losa 2do nivel Centro Comercial	4.32 m ²
	Cenit	Losa 3er nivel Centro Comercial	4.32 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Abraham Mizrachi Suliman	Norte	Local No 20 PI-104	2.60 m
C.E. 125.116	Sur	Local No 18 PI-104	2.60 m
Local No 19 segundo nivel PI - 104	Occidente	Local No 4 frente a la carrera 6	1.50 m
Interior Centro Comercial Anarkos Nivel 2	Oriente	Zona circulación Plaza interior	1.50 m
	Nadir	Losa 2do nivel Centro Comercial	4.32 m ²
	Cenit	Losa 3er nivel Centro Comercial	4.32 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Abraham Mizrachi Suliman	Norte	Local No 5 frente a la carrera 6	2.60 m
C.E. 125.116	Sur	Local No 19 PI-104	2.60 m
Local No 20 segundo nivel PI -104	Occidente	Local No 4 frente a la carrera 6	1.50 m
Interior Centro Comercial Anarkos Nivel 2	Oriente	Zona circulación Plaza interior	1.50 m
	Nadir	Losa 2do nivel Centro Comercial	4.90 m ²
	Cenit	Losa 3er nivel Centro Comercial	4.90 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Ronny Mizrachi Melo	Norte	Local No 18 frente a la carrera 6	2.60 m
C.C. 1.144.040.042	Sur	Local No 16 PI - 104	2.60 m
Local No 17 segundo nivel PI - 104	Occidente	Local No 4 frente a la carrera 6	1.50 m
Interior Centro Comercial Anarkos Nivel 2	Oriente	Zona circulación Plaza interior	1.50 m
	Nadir	Losa 2do nivel Centro Comercial	4.32 m ²
	Cenit	Losa 3er nivel Centro Comercial	4.32 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Ronny Mizrachi Melo	Norte	Local No 19 PI - 104	2.60 m
C.C. 1.144.040.042	Sur	Local No 17 PI - 104	2.60 m
Local No 18 segundo nivel PI - 104	Occidente	Local No 4 frente a la carrera 6	1.50 m
Interior Centro Comercial Anarkos Nivel 2	Oriente	Zona circulación Plaza interior	1.50 m
	Nadir	Losa 2do nivel Centro Comercial	4.32 m ²
	Cenit	Losa 3er nivel Centro Comercial	4.32 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	Norte	Calle 6	5.75 m
C.C. 76.313.718	Sur	Plaza interior Centro Comercial	5.75 m
Local No 2 Primer nivel	Occidente	Local Calle 6 No 5-55	17.06 m
Calle 6 No 5-45	Oriente	Local Calle 6 No 5-43	15.30 m
	Nadir	Subsuelo Municipio de Popayán	90.41 m ²
	Cenit	Losa aligerada Centro Comercial	90.41 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	Norte	Calle 6	5.75 m

C.C. 1.061.748.491	Sur	Plaza interior Centro Comercial	5.75 m
Local No 2 Primer nivel	Occidente	Local Calle 6 No 5-55	17.06 m
Calle 6 No 5-45	Oriente	Local Calle 6 No 5-43	15.30 m
	Nadir	Subsuelo Municipio de Popayán	90.41 m ²
	Cenit	Losa aligerada Centro Comercial	90.41 m ²

DEMANDANTE	LINDERO	DIRECCION	DIMENSION
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	Norte	Local No 11 Primer nivel	6.00 m
NIT: 891.501.023-2	Sur	Salida emergencia teatro Anarkos	8.00 m
Local No 10 Primer nivel PI - 105	Occidente	Plaza interior Centro Comercial	8.15 m
Interior Centro Comercial Anarkos Nivel 1	Oriente	Teatro Anarkos	8.50 m
	Nadir	Losa 1er nivel "Parqueadero	58.00 m ²
	Cenit	Losa 2 do nivel Teatro Anarkos	58.00 m ²

La identificación jurídica de cada predio se anota a continuación:

DEMANDANTE	ESCRITURA	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes NIT: 817.001.952-5	No 1.217 del 26 de marzo 1.998 Notaria Segunda	120-81467	010300990009901
Ilanit Mizrachi Muñoz	No 542 del 26 de marzo de 2013 Notaria Primera	120-81518	010300990024901
David Mizrachi Suliman	No 906 del 21 de febrero de 1994 Notaria Segunda	120-81513	010300990019901
Abraham Mizrachi Suliman	No 3602 del 04 de Noviembre de 1993 Notaria Segunda	120-81490	010300990085901
Abraham Mizrachi Suliman	No 3567 del 03 de Noviembre de 1993 Notaria Primera	120-81493	010300990082901
Abraham Mizrachi Suliman	No 3718 del 16 de Noviembre de 1993 Notaria Primera	120-81494	010300990003901
Ronny Mizrachi Melo	No 171 del 06 de Febrero de 2014 Notaria Primera	120-81491	010300990084901
Ronny Mizrachi Melo	No 172 del 06 de Febrero de 2014 Notaria Primera	120-81492	010300990083901
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	No 0079 del 21 de Enero de 2005 Notaria Tercera	120-81511	010300990017901
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	No 0079 del 21 de	120-81511	010300990017901

	Enero de 2005 Notaria Tercera		
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	No 2551 del 07 de septiembre de 1992 Notaria Primera	120-81527	010300990034901

Las características y descripción fisiográfica de cada bien en la manzana 99 son:

DEMANDANTE	IDENTIFICACIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	AREA TERRENO
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía	NIT: 817.001.952-5	156.30 m ²	103.00 m ²
Ilanit Mizrachi Muñoz	C.C. 1.061.744.904	73.50 m ²	38.12 m ²
David Mizrachi Suliman	C.C. 10.536.779	135.69 m ²	90.41 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	C.E. 125.116	4.32 m ²	4.32 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	C.E. 125.116	4.32 m ²	4.32 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	C.E. 125.116	4.90 m ²	4.90 m ²
Ronny Mizrachi Melo	C.C. 1.144.040.042	4.32 m ²	4.32 m ²
Ronny Mizrachi Melo	C.C. 1.144.040.042	4.32 m ²	4.32 m ²
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	C.C. 76.313.718	67.845 m ²	45.205 m ²
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	C.C. 1.061.748.491	67.845 m ²	45.205 m ²
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	NIT: 891.501.023-2	105.56 m ²	58.00 m ²

Ejes viales: La manzana 99 del Sector Histórico de Popayán tiene como ejes viales en el sentido norte- sur la carrera 6 de sur a norte y la carrera 5 de norte a sur. En el sentido este – oeste la calle 6 comunica el oriente con occidente y la calle 7 de oeste a este.

El Complejo arquitectónico presenta calles pavimentadas en asfalto con buen estado de conservación y acceso peatonal por tres costados, el norte, el oriental y el austral.

Transporte Público: Para llegar o salir al “Centro Comercial Anarkos” existe amplia oferta de transporte público de buses y taxis. La limitación es el aparcamiento vehicular de uso particular

Transito: El flujo creciente del tránsito ha congestionado la movilidad, incrementada por la aparición de motos, especialmente en el horario diurno

Servicios públicos: El “Centro Comercial Anarkos” cuenta con la infraestructura de servicios públicos básica y necesaria para cubrir la demanda actual de agua potable, evacuación de aguas lluvias y aguas servidas, energía eléctrica, gas, alumbrado público, telefonía fija y móvil, Internet, televisión prepagada, recolección de residuos sólidos y aseo de calles.

Aspectos Técnicos: Las particularidades más sobresalientes a tener en cuenta en el avalúo son:

Ubicación en un sector Central de Popayán.
Calidad de la construcción.
Estado de conservación del inmueble.
Malla vial del centro de Popayán
Estado de las calles
Facilidad de acceso.
Servicios públicos.
Valor comercial a precios de mercado

Método de Valoración: Para determinar el valor del Centro Comercial Anarkos, complejo arquitectónico actualmente en demolición se utiliza El **Método de capitalización de rentas o ingresos**. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Especificidades Centro Comercial

Acceso	:	Calle 6 – Carrera 5 – Calle 7
Pisos	:	Cerámica 0.45 x 0.45 m
Muros	:	Ladrillo en soga, repellados estucados y pintados
Enchapes	:	Baño con cerámica en paredes y pisos
Cimentación	:	Zapatas individuales 3.0 m x 3.0 m x 0.40 m
Estructura	:	Pórticos en concreto reforzado
Losas	:	Aligerada en casetón y viguetas concreto reforzado
Cubierta	:	Teja de barro
Paredes exteriores	:	Ladrillo a la vista
Paredes interiores	:	Ladrillo, repelladas y estucadas
Cielo raso	:	Repellados, estucados y pintados
Iluminación	:	Lámparas incandescentes
Pintura	:	Vinilo
Ventanas	:	Marco metálico y reja de seguridad, vidrio de 5.0 mm
Puertas exteriores	:	Lamina Cold Rolled calibre 18
Pisos exteriores	:	Cerámica tipo tablón
Pisos interiores	:	Cerámica 0.45 x 0.45 m
Baños	:	paredes enchapadas y pisos en cerámica
Aparatos sanitarios	:	Tipo corona, lavamanos, sanitario, bidé y ducha
Instalaciones eléctricas	:	En conduit ½” y cable encauchetado

Instalaciones hidráulicas : Tubería a presión PVC PDR 21
Instalaciones sanitarias : Tubería sanitaria PVC
Año de construcción : 1971 -1974

A mediados de la década 1960- 1970 la administración Municipal lidero un proceso de renovación urbana cuya resultado fue “El Centro Comercial Anarkos”, primero en su clase en el país, concepción arquitectónica para múltiples usos: comercio, oficinas, teatro, parqueadero subterráneo y vivienda, con la posibilidad de un hotel en su zona central, todo enmarcado y circunscrito por el más llamativo de los centros históricos de Colombia.

Acorde con la Escritura Pública No 2.647 de diciembre 22 de 2003 por medio de la cual se reforma el estatuto de propiedad horizontal del Centro comercial Anarkos, se afirma:

Área lote de terreno del Centro Comercial Anarkos	7.490.00 m ²
Área total construida Centro Comercial Anarkos	17.630.62 m ²
Área construida privada Centro Comercial Anarkos	12.864.39 m ²
Área construida zonas comunes Centro Comercial Anarkos	4.766.23 m ²

El área construida privada y las zonas comunes del Centro Comercial Anarkos se acordó dividirla en cinco (5) bloques para su manejo y administración

BLOQUE	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	PORCENTAJE AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA ZONAS COMUNES CONSTRUIDA	PORCENTAJE AREA ZONAS COMUNES CONSTRUIDA
1	3.879.39 m ²	30.156 %	1.861.80 m ²	39.06 %
2	3.335.22 m ²	25.926 %	306.77 m ²	6.44 %
3	2.405.64 m ²	18.700 %	306.77 m ²	6.44 %
4	413.72 m ²	3.216 %	282.09 m ²	5.91 %
5	2.830.42 m ²	22.002 %	2.008.80 m ²	42.15 %
TOTAL	12.864.39 m²	100.00 %	4.766.23 m²	100.00 %

Bloque 1

El bloque 1 del centro comercial Anarkos, lo constituye los Locales Comerciales exteriores sobre la carrera 6, El Centro Comercial Mundo Center-Locales Comerciales Plaza Interior Apartamentos-segundo piso- Centro Comercial La Plaza, Apartamentos Tercer Piso

Las áreas construidas privadas se distribuyen así:

BLOQUE 1	Área Privada construida	Área zona común construida
Locales comerciales exteriores	1.119.98 m ²	0.00 m ²

Apartamentos segundo piso	165.94 m ²	68.76 m ²
Apartamentos tercer piso	1.211.80 m ²	215.09 m ²
Centro Comercial Mundo Center	433.57 m ²	941.48 m ²
Centro Comercial La Plaza	948.10 m ²	636.47 m ²
ÁREA TOTAL	3.879.39 m²	1.861.80 m²

0

BLOQUE 2	Área Privada construida	Área zona común construida
Locales comerciales exteriores	1.131.35 m ²	45.84 m ²
Oficinas segundo piso	473.34 m ²	130.47 m ²
Oficinas tercer piso	407.97 m ²	130.47 m ²
Oficinas Inurbe segundo piso	891.36 m ²	0.00 m ²
Oficinas Inurbe tercer piso	431.20 m ²	0.00 m ²
ÁREA TOTAL	3.335.22 m²	306.77 m²

BLOQUE 3	Área Privada construida	Área zona común construida
Locales comerciales exteriores	796.69 m ²	0.00 m ²
Teatro Anarkos	1.327.52 m ²	209.80 m ²
Oficinas tercer piso	281.43 m ²	96.97 m ²
ÁREA TOTAL	2.405.64 m²	306.77 m²

BLOQUE 4	Área Privada construida	Área zona común construida
Antigua cafetería	413.72 m ²	282.09 m ²
ÁREA TOTAL	413.72 m²	282.09 m²

BLOQUE 5	Área Privada construida	Área zona común construida
Parqueadero	2.496.06 m ²	0.00 m ²
Zona común privada	334.36 m ²	687.59 m ²
Plazoleta interior	0.00 m ²	1.321.21 m ²
ÁREA TOTAL	2.830.42 m²	2.008.80 m²

Atendiendo al Acta No. 002 de 3 de octubre 2003 que corresponde a la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Centro Comercial Anarkos donde se dio aprobación a los estatutos para el funcionamiento y convivencia del complejo arquitectónico, el reglamento de usuarios y su administración y los coeficientes de participación de la zonas comunes.

Los estatutos definen dos tipos de zonas comunes, una que denominan específica y que es propia de cada bloque del Centro comercial y otra general, que corresponde a la

plazoleta interior. De la primera solo participan los propietarios del bloque correspondiente y de la segunda todos los poseedores de predios.

La participación de los bienes inmuebles, objeto de este peritazgo respecto a las zonas comunes se establece así:

DEMANDANTE	COEFICIENTE DE PARTICIPACION	AREA COMUN ESPECIFICA	AREA COMUN GENERAL	AREA TOTAL
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes	1.334 %	0.00 m ²	17.62 m ²	17.62 m ²
Ilanit Mizrachi Muñoz	0.500 %	0.00 m ²	6.61 m ²	6.61 m ²
David Mizrachi Suliman	1.055 %	0.48 m ²	13.94 m ²	14.42 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	0.076 %	0.72 m ²	1.00 m ²	1.72 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	0.076 %	0.72 m ²	1.00 m ²	1.72 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	0.083 %	0.79 m ²	1.10 m ²	1.89 m ²
Ronny Mizrachi Melo	0.076 %	0.72 m ²	1.00 m ²	1.72 m ²
Ronny Mizrachi Melo	0.076 %	0.72 m ²	1.00 m ²	1.72 m ²
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	0.5275 %	0.24 m ²	6.97 m ²	7.21 m ²
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	0.5275 %	0.24 m ²	6.97 m ²	7.21 m ²
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	0.821 %	0.00 m ²	10.85 m ²	10.85 m ²

El área de cada predio es la superficie del terreno incrementada por el área común

DEMANDANTE	AREA PROPIA	AREA COMUN	AREA TOTAL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes	103.00 m ²	17.62 m ²	120.62 m ²	156.30 m ²
Ilanit Mizrachi Muñoz	38.12 m ²	6.61 m ²	44.73 m ²	73.50 m ²
David Mizrachi Suliman	90.41 m ²	14.42 m ²	104.83 m ²	135.69 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	4.32 m ²	1.72 m ²	6.04 m ²	4.32 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	4.32 m ²	1.72 m ²	6.04 m ²	4.32 m ²
Abraham Mizrachi Suliman	4.90 m ²	1.89 m ²	6.79 m ²	4.90 m ²
Ronny Mizrachi Melo	4.32 m ²	1.72 m ²	6.04 m ²	4.32 m ²
Ronny Mizrachi Melo	4.32 m ²	1.72 m ²	6.04 m ²	4.32 m ²
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	45.205 m ²	7.21 m ²	52.415 m ²	67.845 m ²
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	45.205 m ²	7.21 m ²	52.415 m ²	67.845 m ²
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	58.00 m ²	10.85 m ²	68.85 m ²	105.56 m ²

AVALUO DE LOS PREDIOS

Naturaleza de la Información: La información está compuesta por los datos del MERCADO INMOBILIARIO, tomados a la fecha de aplicación del valor, (Agosto de 2.023) la cual al ser de bienes similares, constituyen una investigación indirecta.

Criterio utilizado: Se deja constancia que para el presente encargo no existen hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación.

Tipo de Informe: El informe se realizó de forma escrita.

Restricciones de Uso: El presente informe solo podrá ser usado para responder al cuestionario propuesto por el Tribunal Administrativo del Cauca, el cual fue solicitado para determinar el valor comercial de los inmuebles objeto del proceso establecido por los demandantes SONIA STELLA BRAVO DE MEJÍA, CARLOS, ADALBERTO MEJÍA CORTÉS, ILANIT MIZRACHI MUÑOZ, DAVID MIZRACHI SULIMAN, ABRAHAM MIZRACHI SULIMAN, RONNY MIZRACHI MELO, JORGE RODRIGO AMÓRTEGUI ALFÉREZ Y LISSET ANDREA AMÓRTEGUI MUÑOZ, y la FEDERACION NACIONAL DE COMERCIANTES – FENALCO contra el Municipio de Popayán, para la fecha establecida. Los bienes se identifican como Locales Comerciales, ubicados en el Centro Comercial ANARKOS, de la Ciudad de Popayán, acorde al encargo valuatorio descrito por el Solicitante. Por lo anterior, los demás usos quedan prohibidos y no hacen parte de la finalidad de esta valoración.

La Valuación se realizó de conformidad con: Normas, Guías, Técnicas Sectoriales, así como el ordenamiento vigente en Colombia para Avalúos: Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC -.Según artículo 38 vigente desde el 23 de septiembre del 2008

Descripción de la información de mercado, de los Métodos y Argumentación que respaldan LOS ANÁLISIS Y RESULTADOS.

Enfoque y Metodología Valuatoria empleada para hallar el Valor del inmueble fue el **Método de capitalización de rentas**

Justificación de la Metodología: Los Métodos que se ajustan al presente Avalúo son el **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**, ya que considera las Ofertas y/o ventas de bienes similares o sustitutos, y permite llegar a una Estimación del Valor mediante procesos de Interpretación y Análisis del Mercado. **Y el METODO DE CAPITALIZACION POR RENTA O ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES.**

El presente informe se realiza cumpliendo a cabalidad la NORMA TÉCNICA SECTORIAL DEL INCONTEC NTS S 03 “CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN”

INDAGACIÓN ECONÓMICA

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Escribir las ofertas y avalúos realizados por otras Entidades, mencionando la fuente, fecha, áreas, valores y usos.

Para el Método de Capitalización de Rentas o ingresos: Acorde a la resolución IGAC 620-08 artículo 16 se relacionaron las ofertas comparables de bienes semejantes en el formato de Excel establecido y ubicados en el plano del sector donde se ubica o localiza el inmueble, igualmente se hizo un análisis de los datos de mercado donde se explique cómo se determinó el valor para los predios objeto de avalúo a partir de ellos.

Método de Capitalización de Rentas se utilizó para determinar el valor de los Locales Comerciales objeto de Avalúo y en la relación se analizó la información obtenida en el sector relacionada al Canon de arrendamiento de los locales comerciales similares y ubicados en la misma zona donde se encuentra el Centro Comercial objeto de Avalúo.

A continuación se relaciona el análisis estadístico realizado y se adoptó un valor cercano al límite inferior, dada el área del predio a valorar.

MEMORIAS DE CÁLCULO – ESTUDIO DE MERCADO – DEPURACIÓN DE LA MUESTRA:

TIPO DE INMUEBLES – LOCALES COMERCIALES

UBICACIÓN: Locales Comerciales, Centro Comercial ANARKOS- sector Centro de Popayán

CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES REFERENCIALES

FUENTE: Con el propietario o arrendatario a través de Internet, vía telefónica y en forma personal



LOCALIZACION DE LOS INMUEBLES REFERENCIALES:

Centro de Popayán - Carrera 8 N° 5-62
Centro de Popayán - Carrera 8 N° 6-25
Centro de Popayán - Carrera 8 N° 6-42
Centro de Popayán - Calle 3 N° 6-70
Centro de Popayán - Carrera 6 N° 5-68
Centro de Popayán - Carrera 3 N° 6-80
Centro de Popayán - Carrera 7 N° 6-45

VETUSTEZ 51 años para el 2023.

VALORACION LOCALES COMERCIALES

METODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS PARA CONSTRUCCION TRADICIONAL

En el siguiente cuadro se anota la investigación realizada para estimar el valor del M² de terreno, en construcción tradicional (concreto, ladrillo, hierro, etc.)

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	CANON ARRIENDO	AREA PRIVADA	VALOR AREA PRIVADA	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	REFERENCIA
1	Arriendo Local Comercial	Carrera 6 # 5-62 Centro Popayán	\$ 1.300.000	23,30	\$ 55.794	Piso 1 Área de mostradores, depósito y baño	602 8339595	Melisa Inmobiliaria
2	Arriendo Local Comercial	Calle 3 # 6-70 Centro Popayán	\$ 2.380.000	80,00	\$ 29.750	Piso 1, Restaurante . Área de comedor y área de cocina	311 7085408	Inmobiliaria Finca Raiz
3	Arriendo Local Comercial	Carrera 8 # 6-25 Centro Popayán	\$ 4.800.000	270,00	\$ 17.778	Piso 1 - Área de mostradores, baño y depósito	312 2446979	Mitula Inmuebles Popayán
4	Arriendo Local Comercial	Carrera 8 # 6-42 Centro Popayán	\$ 3.000.000	123,00	\$ 24.390	Piso 1, Área de mostradores, baño y depósito	311 7085408	https://www.fincaraiz.co.com.popayan

5	Arriendo Local Comercial	Carrera 3 # 6-80 Centro Popayán	\$ 7.000.000	260,00	\$ 26.923	Dos plantas - áreas de oficina,	310 6720182	http://luxainmobiliaria.co
6	Arriendo Local Comercial	Karrera7 # 6-45 Centro Popayán	\$ 4.285.000	146,00	\$ 29.350	Dos plantas, Baja área de venta y baño, alta área de depósito	311 8456120	https://www.fincar aiz.co.com.popayan
7	Arriendo Local Comercial	Carrera 6 # 5-68 Centro Popayán	\$ 6.800.000	135,00	\$ 50.370	Piso 1 y mezanine. Área de mostradores, depósito y baño	317 4396714	https://www.clarayuter@hotmail.com
8	Arriendo Local Comercial	Carrera 5 # 5-47 Centro Popayán	\$ 85.000.000	2.810,00	\$ 30.249	Almacén Gran extensión	316 3359506	https://www.exito.tecnologia.com
9	Arriendo Local Comercial	Calle 6 # 5-54 Centro Popayán	\$ 27.000.000	2.250,00	\$ 12.000	Piso 1 y mezanine . Área de mostradores, depósito y baño	3155751063	https://www.fincar aiz.co.com.popayan
10	Arriendo Local Comercial	Calle 6 # 5-86 Centro Popayán	\$ 9.800.000	247,00	\$ 39.676	Piso 1 y mezanine. Área de mostradores, depósito y baño	3155781550	https://www.fincar aiz.co.com.popayan
11	Arriendo Local Comercial	Calle 3 # 8*75 Centro Popayán	\$ 7.000.000	480,00	\$ 14.583	Piso 1 y mezanine . Área de mostradores, depósito y baño	3148908186	https://www.fincar aiz.co.com.popayan

LOCALES COMERCIALES CENTRO DE POPAYAN

Con base en la investigación anterior se aplican los factores que nos permiten estimar el valor del M² de terreno, en construcción tradicional (concreto, ladrillo, hierro, etc.)

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	CANON ARRIENDO	AREA PRIVADA		FACTORES				VALOR - \$/M2
				ÁREA - M2	V / M2	OFERTA	UBICACION	VEJEZ	TAMAÑO	
1	Arriendo Local Comercial	Carrera 8 No 5-62 Centro Popayán	\$ 1.300.000	23,30	\$ 55.793	1,00	1,00	1,00	1,50	83.690
2	Arriendo Local Comercial	Calle 3 No 6-70 Centro Popayán	\$ 2.380.000	80,00	\$ 29.750	1,00	1,00	1,00	1,15	34.213
4	Arriendo Local Comercial	Carrera 8 No 6-42 Centro Popayán	\$ 3.000.000	123,00	\$ 24.390	1,00	1,00	1,00	1,05	25.610
5	Arriendo Local Comercial	Carrera 3 No 6-80 Centro Popayán	\$ 7.000.000	260,00	\$ 26.923	1,00	1,00	1,00	1,00	26.923
6	Arriendo Local Comercial	Carrera 7 No 6-45 Centro Popayán	\$ 4.285.000	146,00	\$ 29.350	1,00	1,00	1,00	1,00	29.350
7	Arriendo	Carrera 6	\$ 6.800.000	135,00	\$ 50.370	1,00	1,00	1,00	1,50	75.555

	Local Comercial	No 5-68 Centro Popayán									
8	Arriendo Local Comercial	Carrera 5 No 5-47 Centro Popayán	\$ 85.000.000	2.810,00	\$ 30.249	1,20	1,00	1,00	5,00	181.495	
9	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-54 Centro Popayán	\$ 27.000.000	2.250,00	\$ 12.000	1,20	1,00	1,00	3,50	50.400	
10	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-86 Centro Popayán	\$ 9.800.000	247,00	\$ 39.676	1,20	1,00	1,00	1,35	64.275	
11	Arriendo Local Comercial	Calle 3 No 8-75 Centro Popayán	\$ 7.000.000	480,00	\$ 14.583	1,20	1,00	1,00	1,35	23.625	
										PROMEDIO	\$ 61.242
										DESVIACION ESTANDAR	2.805
										COEF VARIACION	3,58%
										LIMITE SUPERIOR	\$ 64.048
										LIMITE INFERIOR	\$ 58.437

El estudio de mercado nos indica que el rendimiento financiero de la propiedad representa el 1% del valor promedio del costo de terreno por m²

DESCRIPCION	VALOR ARRENDAMIENTO/ M2	VALOR TERRENO / M2
ÁREA PRIVADA LIMITE SUPERIOR	64.048	6.404.900
ÁREA PRIVADA LIMITE INFERIOR	58.437	5.843.700
VALOR TOTAL		6.124.224
VALOR TOTAL REDONDEADO		6,125,000

El valor del terreno del Centro Comercial Anarkos a septiembre del año 2023 se ha calculado en un valor de \$ 6.125.000 el metro cuadrado

METODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS PARA CONSTRUCCION LIVIANA

Para determinar el valor del m² construido con materiales livianos tipo drywall, que es un sistema de construcción en seco que no utiliza agua. Compuesto por una estructura de acero galvanizado revestido con placas de yeso al interior y fibrocemento en su exterior. La construcción con drywall es más rápida y funcional que la construcción tradicional de ladrillo y mortero para cubículos con vocación comercial

LOCALIZACION DE LOS INMUEBLES REFERENCIALES: - CUBICULOS-

Centro de Popayán - Calle 6 N° 5-43

Centro de Popayán - Carrera 7 N° 7-38

En el siguiente cuadro se anota la investigación realizada para estimar el valor del M² de terreno, en construcción liviana (drywall.)

CUBICULOS COMERCIALES CENTRO DE POPAYAN

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR ARRENDAMIENTO	AREA PRIVADA	VALOR M2 AREA PRIVADA	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	REFERENCIA
1	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-43 Centro Popayán	\$ 1.800.000	4,50	\$ 400.000	Área de mostradores y depósito	315 5573750	Inmobiliaria Finca Raíz
2	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-43 Centro Popayán	\$ 2.150.000	4,20	\$ 511.905	Área de mostradores y depósito	315 5573750	Inmobiliaria Finca Raíz
3	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-43 Centro Popayán	\$ 1.900.000	4,00	\$ 475.000	Área de mostradores y depósito	315 5573750	Inmobiliaria Finca Raíz
4	Arriendo Local Comercial	Carrera 7 No 7-38 Centro Popayán	\$ 1.500.000	4,00	\$ 375.000	Área de mostradores y depósito	313 7460969	Inmobiliaria Finca Raíz
5	Arriendo Local Comercial	Carrera 7 No 7-38 Centro Popayán	\$ 1.750.000	4,30	\$ 406.977	Área de mostradores y depósito	313 7460969	Inmobiliaria Finca Raíz
6	Arriendo Local Comercial	Carrera 7 No 7-38 Centro Popayán	\$ 1.800.000	4,20	\$ 428.571	Área de mostradores y depósito	313 7460969	Inmobiliaria Finca Raíz

Con base en la investigación anterior se aplican los factores que nos permiten estimar el valor del M² de terreno, en construcción liviana (drywall..)

CUBICULOS COMERCIALES CENTRO DE POPAYAN

No.	TIPO DE	DIRECCIÓN	VALOR	AREA PRIVADA	FACTORES	VALOR/\$/M2
-----	---------	-----------	-------	--------------	----------	-------------

	INMUEBLE		ARRENDAMIENTO	ÁREA - M2	V / M2	OFERTA	UBICACION	VEJEZ	TAMAÑO	
1	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-43 Centro Popayán	\$ 1.800.000	4,50	\$ 400.000	2,50	1,00	1,00	1,50	1.500.000
2	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-43 Centro Popayán	\$ 2.150.000	4,20	\$ 511.905	2,50	1,00	1,00	1,15	1.471.726
3	Arriendo Local Comercial	Calle 6 No 5-43 Centro Popayán	\$ 1.900.000	4,00	\$ 475.000	2,50	1,00	1,00	1,05	1.246.875
4	Arriendo Local Comercial	Carrera 7 No 7-38 Centro Popayán	\$ 1.500.000	4,00	\$ 375.000	3,00	1,00	1,00	1,00	1.125.000
5	Arriendo Local Comercial	Carrera 7 No 7-38 Centro Popayán	\$ 1.750.000	4,30	\$ 406.977	3,00	1,00	1,00	1,00	1.220.930
6	Arriendo Local Comercial	Carrera 7 No 7-38 Centro Popayán	\$ 1.800.000	4,20	\$ 428.571	3,00	1,00	1,00	1,50	1.928.571
PROMEDIO										\$ 1.415.517
DESVIACION ESTANDAR										64.199
COEF VARIACION										4,54%
LIMITE SUPERIOR										\$ 1.479.716
LIMITE INFERIOR										\$ 1.351.318

El estudio de mercado nos indica que el rendimiento promedio de los cubículos representa el 8% del valor promedio del costo de propiedad por m²

DESCRIPCION	VALOR ARRENDAMIENTO/M2	VALOR TERRENO/M2
ÁREA PRIVADA LIMITE SUPERIOR	1.479.716	18.496.455
ÁREA PRIVADA LIMITE INFERIOR	1.351.318	16.891.474
VALOR TOTAL		17.693.964
VALOR TOTAL REDONDEADO		17,700,000

El valor del terreno para cubículos en el Centro Comercial Anarkos a septiembre del año 2023 se ha calculado en un valor de \$ 17.700.000 el metro cuadrado

Con los datos anteriores se calcula el valor del terreno que cada uno de los demandantes del Centro Comercial Anarkos acredita multiplicando ese valor por el área total del terreno, que es la suma del área privada con el área común que le corresponde

El valor comercial de los terrenos objeto del proceso 19001-23-33-002-2020-00104-00 establecido por los demandantes se muestra a continuación

DEMANDANTE	AREA TOTAL TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR TERRENO
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes	120.62 m ²	\$ 6.125.000	\$ 738.797.500
Ilanit Mizrachi Muñoz	44.73 m ²	\$ 6.125.000	\$ 273.971.250
David Mizrachi Suliman	104.83 m ²	\$ 6.125.000	\$ 642.083.750
Abraham Mizrachi Suliman	6.04 m ²	\$ 17.700.000	\$ 106.908.000
Abraham Mizrachi Suliman	6.04 m ²	\$ 17.700.000	\$ 106.908.000
Abraham Mizrachi Suliman	6.79 m ²	\$ 17.700.000	\$ 120.183.000
Ronny Mizrachi Melo	6.04 m ²	\$ 17.700.000	\$ 106.908.000
Ronny Mizrachi Melo	6.04 m ²	\$ 17.700.000	\$ 106.908.000
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	52.415 m ²	\$ 6.125.000	\$ 321.041.875
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	52.415 m ²	\$ 6.125.000	\$ 321.041.875
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	68.85 m ²	\$ 6.125.000	\$ 421.706.250

2- - La minusvalía sufrida en cada uno de los inmuebles como consecuencia de la clausura y cierre del edificio Centro Comercial Anarkos.

La minusvalía sufrida en cada uno de los inmuebles como consecuencia de la clausura y cierre del edificio Centro Comercial Anarkos se define como la pérdida total de la construcción existente

La Resolución 620 de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, expedida por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC, artículo 37 numeral 9, estableció que, para la realización de los avalúos catastrales se utilizarían para la determinación del porcentaje de depreciación las Tablas de Depreciación de “FITTO Y CORVINI”.

El procedimiento para calcular la pérdida total se desarrolla estimando el valor por metro cuadrado correspondiente al año 2018 y a partir de ese dato se utiliza el método de depreciación sugerida por Fitto y Corvini.

Se establece el precio del m² al año 2.023 mediante investigación del promedio de las grandes construcciones que están en proceso de edificación en Popayán. (Ver tabla adjunta) que resulta en \$ 4.968.571

CONSTRUCCIONES EN POPAYAN 2023

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR M2	ESPECIFICACIONES	TELÉFONO FUENTE	REFERENCIA
1	Edificio Íkonos	Carrera 10 No 15N-59 Norte Popayán	\$ 10.000.000	Edificio cinco pisos. Oficinas y comercio	312 896 0796	info@barreirogarces.com
2	Sede Confacauca	Calle 2N No 9A-54 barrio Modelo	\$ 5.150.000	Edificio seis pisos y sótano, cinco bloques	310 4283457	analistaserviciente@confacauca
3	Constructora Apolo S:A.S	Carrera 6 , calle 18 esquina Centro Popayán	\$ 3.980.000	Edificio BIOS seis pisos, oficinas y consultorios	312 2446979	poloing@hotmail.com
4	Conjunto Residencial "San Nicolás"	Calle 80N No 7-215 Norte Popayán	\$ 4.000.000	Cuatro torres vivienda 112 apartamentos	310 4032819	ventas@construtorasimbra.com

5	Condominio Tribek	Carrera 9 No 78N - 95 Norte Popayán	\$ 4.100.000	Cinco torres Cinco pisos	301 6122331	tribekcondominioph@gmail.com
6	Llanos de Calibío	Calle 55N No 22-80 Norte Popayán	\$ 3.050.000	Cuatro torres - 384 apartamentos	312 8771020	asismadecons@gmail.com
7	Almacén Éxito	Carrera 5 No 5-47 Centro Popayán	\$ 4.500.000	Almacén Gran extensión	316 3359506	.exito.tecnologia.com

VALOR M2 CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL ANARKOS AÑO 2023

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR M2	FACTORES				
				OFERTA	LOCALIZACION	VETUSTEZ	TAMAÑO	VALOR - \$/M2
1	Edificio Íkonos	Carrera 10 No15N-59 Norte Popayán	\$ 10.000.000	1,00	1,00	1,00	1,00	10.000.000
2	Sede Confacauca	Calle 2N No 9A-54 Barrio Modelo	\$ 5.150.000	1,00	1,00	1,00	1,00	5.150.000
3	Constructora Apolo S:AS	Carrera 8 No 6-25 Centro Popayán	\$ 3.980.000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.980.000
4	Conjunto Residencial "San Nicolás"	Calle 80N No 7-215 Norte Popayán	\$ 4.000.000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.000.000
5	Condominio Tribek	Carrera 9 No 78N – 95 Norte Popayán	\$ 4.100.000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.100.000
6	Llanos de Calibío	Calle 55N No 22-80 Norte Popayán	\$ 3.050.000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.050.000
7	Construdata	Carrera 5 No 5-47 Centro Popayán	\$ 4.500.000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.500.000
PROMEDIO								\$ 4.968.571
DESVIACION ESTANDAR								64.291
COEF VARIACION								1,29%
LIMITE SUPERIOR								\$ 5.032.862
LIMITE INFERIOR								\$ 4.904.280

Consecuente con la investigación de mercado el valor de metro construido en Popayán para el año 2023 es de \$ 4.968.571

Con este valor de referencia se puede inferir el valor de la construcción existente en el Centro comercial Anarkos, antes de su demolición para el año 2018.

Se utiliza la información del DANE correspondiente a Popayán relacionada con el Índice de Valorización Predial IVP a partir del 2015. Con el indicador anterior, la vetustez de la

edificación y la depreciación por el método de Fitto y Corvini se encuentra el valor del M2 antes de la demolición total.

Año	Porcentaje %	Variación anual
2015	6.21	
2016	6.08	-0.13
2017	7.10	1.02
2018	5.50	-1.55
2019	3.98	-1.52
2020	6.07	2.09
2021	2.14	-3.93
2022	2.16	-0.02

Valor metro cuadrado construcción año 2018

Año	Porcentaje %	M2 Construido
2018	5.50	\$ 4.092.028
2019	3.98	\$ 4.317.301
2020	6.07	\$ 4.489.130
2021	2.14	\$ 4.761.620
2022	2.16	\$ 4.863.519
2023		\$ 4.968.571

La construcción que nos atañe se terminó en el año de 1974, es decir al año 2023 tiene 49 años para un periodo de vida útil de 80 años y su coeficiente de vetustez $X = 61,25$ (tablas de Fitto y Corvini)

El conjunto en el año del 2018 solo requería reparaciones sencillas en sus pisos, repellos, muebles sanitarios y soluciones arquitectónica para minusválidos. Por lo tanto se clasificaba en la clase 3,5 del método ya mencionado. (tablas de Fitto y Corvini)

El valor porcentual de depreciación (Y) se determinó a partir de la formula respectiva, $Y = 0.0033X^2 + 0.334X + 33.1990$ es decir que la depreciación es de 66.04, por lo tanto su valor en este momento, en porcentaje, es de $100 - 66.04 = 33.96$.

El m2 de la construcción en el año 2018 era de $0.3396 \times 4.092.028 = \$ 1.389.653$ aplicando los índices del DANE y la depreciación por el método de Fitto y Corvini

Para cada predio la minusvalía se determina así

DEMANDANTE	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR CONSTRUCCION 2018	MNUSVALIA A SEPTIEMBRE 2023
Sociedad Mejía Bravo S. en C.	156.30 m ²	\$ 1.389.653	\$ 217.202.764

Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes			
Ilanit Mizrachi Muñoz	73.50 m ²	\$ 1.389.653	\$ 102.139.496
David Mizrachi Suliman	135.69 m ²	\$ 1.389.653	\$ 188.562.016
Abraham Mizrachi Suliman	4.32 m ²	\$ 1.389.653	\$ 6.003.601
Abraham Mizrachi Suliman	4.32 m ²	\$ 1.389.653	\$ 6.003.601
Abraham Mizrachi Suliman	4.90 m ²	\$ 1.389.653	\$ 6.809.300
Ronny Mizrachi Melo	4.32 m ²	\$ 1.389.653	\$ 6.003.601
Ronny Mizrachi Melo	4.32 m ²	\$ 1.389.653	\$ 6.003.601
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	67.845 m ²	\$ 1.389.653	\$ 94.281.008
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	67.845 m ²	\$ 1.389.653	\$ 94.281.008
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	105.56 m ²	\$ 1.389.653	\$ 146.691.771

3.- La ganancia dejada de percibir en cada uno de los inmuebles objeto de la demanda.

La ganancia dejada de percibir para cada inmueble se considera como el valor por arrendamiento no recibido desde el 11 de marzo del 2018 hasta la fecha – septiembre del 2023, actualizado cada año por el Índice de precios al Consumidor – IPC -

Año	Índice de Precios al Consumidor
2017	4.09
2018	3.18
2019	3.80
2020	1.60
2021	5.62
2022	13.20

El valor causado por no recibir el Arrendamiento del local comercial para cada demandante, acorde con la variación con el IPC desde el 11 de marzo del 2018 a septiembre de 2023 es:

Para Sonia Stella Bravo de Mejía la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que tuvo que pagarle a la señora María Clara Salazar Yutersonke por valor de \$900.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Sonia Stella Bravo de Mejía	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 900.000	\$ 8.670.000
2019	\$ 928.620	\$ 11.143.440
2020	\$ 963.908	\$ 11.566.896
2021	\$ 979.330	\$ 11.751.960
2022	\$ 1.034.368	\$ 12.412.416
2023	\$ 1.170.905	\$ 10.538.145
TOTAL		\$ 66.082.857

Adicional para Sonia Stella Bravo de Mejía la ganancia dejada de recibir también corresponde a los ingresos certificados por Contador Público que recibía producto de la actividad económica en la FERRETERÍA CADIS, que para el año 2017 fueron de un valor de \$1.499.800. mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Sonia Stella Bravo de Mejía	INGRESO MENSUAL ACTIVIDAD ECONÓMICA FERRETERIA CADIS	INGRESO ANUAL ACTIVIDAD ECONÓMICA FERRETERIA CADIS
2018	\$ 1.561.142	\$ 15.039.001
2019	\$ 1.610.786	\$ 19.329.432
2020	\$ 1.671.996	\$ 20.063.952
2021	\$ 1.698.748	\$ 20.384.976
2022	\$ 1.794.218	\$ 21.530.616
2023	\$ 2.031.055	\$ 18.279.495
TOTAL		\$ 114.627.472

La Firma Mejía Bravo Sociedad en Comandita, cuyo representante legal es: Carlos Adalberto Cortes deja de ganar el ingreso que recibía como administrador por valor de \$ 969.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Cortes	INGRESO MENSUAL ADMINISTRADOR FERRETERIA CADIS	INGRESO ANUAL ADMINISTRADOR FERRETERIA CADIS
2018	\$ 969.000	\$ 9.334.700
2019	\$ 999.814	\$ 11.997.768
2020	\$ 1.037.807	\$ 12.453.684
2021	\$ 1.054.412	\$ 12.652.944
2022	\$ 1.113.670	\$ 13.364.040
2023	\$ 1.260.674.	\$ 11.346.066
TOTAL		\$ 71.149.202

Para Ilanit Mizrachi Muñoz la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que pagaba el señor Norbey Salazar Aristizabal por valor de \$ 3.550.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Ilanit Mizrachi Muñoz	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 3.550.000	\$ 34.198.333
2019	\$ 3.662.890	\$ 43.954.680
2020	\$ 3.802.080	\$ 45.624.960
2021	\$ 3.862.913	\$ 46.354.856
2022	\$ 4.080.009	\$ 48.960.108
2023	\$ 4.618.570	\$ 41.567.130
TOTAL		\$ 260.660.067

Para David Mizrachi Suliman la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que le pagaba la señora Martha Lucia Campo por valor de \$ 4.600.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

David Mizrachi Suliman	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 4.600.000	\$ 44.313.333
2019	\$ 4.746.280	\$ 56.955.360
2020	\$ 4.926.639	\$ 59.119.668
2021	\$ 5.005.465	\$ 60.065.580
2022	\$ 5.286.772	\$ 63.441.264
2023	\$ 5.984.626	\$ 53.861.634
TOTAL		\$ 337.756.839

Para Abraham Mizrachi Suliman la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que pagaba por el local 16 Centro Comercial Mundo Center la señora Diana Katherine Garcés Cuarán por valor de \$ 2.300.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Abraham Mizrachi Suliman	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 2.300.000	\$ 22.156.667
2019	\$ 2.373.140	\$ 28.477.680
2020	\$ 2.463.319	\$ 29.559.828
2021	\$ 2.502.732	\$ 30.032.784
2022	\$ 2.643.386	\$ 31.720.632
2023	\$ 2.992.313	\$ 26.930.817
TOTAL		\$ 168.878.408

Para Abraham Mizrachi Suliman la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que pagaba por el local 19 Centro Comercial Mundo Center la señora Diana Katherine Garcés Cuarán por valor de \$ 2.300.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Abraham Mizrachi Suliman	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 2.300.000	\$ 22.156.667
2019	\$ 2.373.140	\$ 28.477.680
2020	\$ 2.463.319	\$ 29.559.828
2021	\$ 2.502.732	\$ 30.032.784

2022	\$ 2.643.386	\$ 31.720.632
2023	\$ 2.992.313	\$ 26.930.817
TOTAL		\$ 168.878.408

Para Abraham Mizrachi Suliman la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que pagaba por el local 20 Centro Comercial Mundo Center la señora Diana Katherine Garcés Cuarán por valor de \$ 2.300.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Abraham Mizrachi Suliman	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 2.300.000	\$ 22.156.667
2019	\$ 2.373.140	\$ 28.477.680
2020	\$ 2.463.319	\$ 29.559.828
2021	\$ 2.502.732	\$ 30.032.784
2022	\$ 2.643.386	\$ 31.720.632
2023	\$ 2.992.313	\$ 26.930.817
TOTAL		\$ 168.878.408

Para Ronny Mizrachi Melo la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que pagaba por el local 17 Centro Comercial Mundo Center la señora Diana Katherine Garcés Cuarán por valor de \$ 2.300.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Ronny Mizrachi Melo	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 2.300.000	\$ 22.156.667
2019	\$ 2.373.140	\$ 28.477.680
2020	\$ 2.463.319	\$ 29.559.828
2021	\$ 2.502.732	\$ 30.032.784
2022	\$ 2.643.386	\$ 31.720.632
2023	\$ 2.992.313	\$ 26.930.817
TOTAL		\$ 168.878.408

Para Ronny Mizrachi Melo la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que pagaba por el local 18 Centro Comercial Mundo Center la señora Diana Katherine Garcés Cuarán por valor de \$ 2.300.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Ronny Mizrachi Melo	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 2.300.000	\$ 22.156.667
2019	\$ 2.373.140	\$ 28.477.680
2020	\$ 2.463.319	\$ 29.559.828
2021	\$ 2.502.732	\$ 30.032.784
2022	\$ 2.643.386	\$ 31.720.632
2023	\$ 2.992.313	\$ 26.930.817
TOTAL		\$ 168.878.408

Para Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez la ganancia dejada de recibir corresponde al 50 % canon de arrendamiento que pagaba Almacenes La Bodega por valor de \$ 3.493.018 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 1.746.509	\$ 16.824.703
2019	\$ 1.802.048	\$ 21.624.576
2020	\$ 1.870.526	\$ 22.446.312
2021	\$ 1.900.454	\$ 22.805.448
2022	\$ 2.007.260	\$ 24.087.120
2023	\$ 2.272.218	\$ 20.449.962
TOTAL		\$ 128.238.121.

Para Lisset Andrea Amórtegui Muñoz la ganancia dejada de recibir corresponde al 50 % canon de arrendamiento que pagaba Almacenes La Bodega por valor de \$ 3.493.018 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 1.746.509	\$ 16.824.703
2019	\$ 1.802.048	\$ 21.624.576
2020	\$ 1.870.526	\$ 22.446.312
2021	\$ 1.900.454	\$ 22.805.448
2022	\$ 2.007.260	\$ 24.087.120
2023	\$ 2.272.218	\$ 20.449.962
TOTAL		\$ 128.238.121

Para La Federación Nacional de Comerciantes- FENALCO - la ganancia dejada de recibir corresponde al canon de arrendamiento que paga a Leonardo Valencia Perafan por valor de \$ 720.000 mes (valor según el expediente 19001-23-33-002-2020-00104-00)

Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	VALOR ARRENDAMIENTO MENSUAL LOCAL	VALOR ARRENDAMIENTO ANUAL LOCAL
2018	\$ 720.000	\$ 5.040.000
2019	\$ 742.896	\$ 8.914.752
2020	\$ 771.126	\$ 9.253.512
2021	\$ 783.464	\$ 9.401.568
2022	\$ 827.495	\$ 9.929.940
2023	\$ 936.724	\$ 8.430.516
TOTAL		\$ 50.970.288

Por lo tanto, la ganancia dejada de percibir por parte de cada demandante se compila, así

DEMANDANTE	IDENTIFICACIÓN	GANANCIA DEJADA DE PERCIBIR
Sonia Stella Bravo de Mejía	C.C. 34.529.586	\$ 66.082.857 + \$ 114.627.472 = \$ 180.710.329
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes	NIT: 817.001.952-5	\$ 71.149.202
Ilanit Mizrachi Muñoz	C.C. 1.061.744.904	\$ 260.660.067
David Mizrachi Suliman	C.C. 10.536.779	\$ 337.756.839
Abraham Mizrachi Suliman Local 16	C.E. 125.116	\$ 168.878.408
Abraham Mizrachi Suliman Local 19	C.E. 125.116	\$ 168.878.408
Abraham Mizrachi Suliman Local 20	C.E. 125.116	\$ 168.878.408
Ronny Mizrachi Melo Local 17	C.C. 1.144.040.042	\$ 168.878.408
Ronny Mizrachi Melo Local 18	C.C. 1.144.040.042	\$ 168.878.408
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	C.C. 76.313.718	\$ 128.238.121.
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	C.C. 1.061.748.491	\$ 128.238.121.
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	NIT: 891.501.023-2	\$ 50.970.288

4.- El costo del valor de los bienes inmuebles expresados en esta demanda a un estado útil para su explotación económica en condiciones de seguridad.

El costo del valor de los bienes inmuebles a un estado útil para su explotación económica en condiciones de seguridad es el costo de construcción actual, porque el Centro Comercial Anarkos se encuentra en demolición total.

Para identificar el valor de metro cuadrado en el centro de Popayán se hace una encuesta de las grandes construcciones que se realizan en la ciudad, los datos suministrados por "Construdata" para el sur occidente colombiano, así

Constructora Barreiro Garcés

Valor M2 construido \$10.000.000
Teléfono 321 9698640
Correo electrónico info@barreirogarces.com
Edificio Íkonos Centro Empresarial Carrera 10 # 15N - 59, Popayán, Colombia

Confacauca

Valor M2 construido \$ 5.150.000
Teléfono 310 4283457
Correo electrónico analistaservicliente@comfacauca.com
Edificio Sede Administrativa - Avenida panamericana – Calle 2N No 9A-54 barrio Modelo

Constructora "APOLO LAB" German Alberto Polo Cabrera.

Valor M2 construido \$ 3.980.000
Teléfono 314 6841470
Correo electrónico poloing@hotmail.com
Edificio Edificio Carrera 6 con calle 18N esquina

Constructora "SIMBRA S.A.S" Hugo Rivera López.

Valor M2 construido \$ 4.000.000
Teléfono 310 4032818
Correo electrónico ventas@construtorasimbra.com
Edificio Condominio San Nicolás – cuatro torres – 112 apartamentos calle 80N No 7-215

Constructora "TRIBEK SAS" Felipe Illera.

Valor M2 construido \$ 4.100.000
Teléfono 301 6122331
Correo electrónico tribekcondominioph@gmail.com

Edificio Condominio Tribek Carrera 9 No 78N - 95
Cinco torres- cinco pisos

Constructora "LLANOS DE CALIBIO" Jairo Revelo

Valor M2 construido \$ 3.050.000
Teléfono 312 8771020
Correo electrónico asismadecons@gmail.com
Edificio Ciudadela Llanos de Calibío Calle 55N No 22-80
Cuatro torres de 12 pisos cada uno – 384
apartamentos

CONSTRUDATA – septiembre 2023

Valor M2 construido \$ 4.500.000
Teléfono 602 8965163
Correo electrónico lucero.clavijo@legis.com.co
Edificio Edificaciones Sur Occidente 2023

COSTO CONSTRUCCIONES EN POPAYAN 2023

En el siguiente cuadro se anota la investigación realizada para estimar el valor del M² de construcción norma Sismo Resistente NSR-10 en Popayán para el año 2023

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR M2	ESPECIFICACIONES	TELÉFONO FUENTE	REFERENCIA
1	Edificio Íkonos	Carrera 10 No 15N-59 Norte Popayán	\$ 10.000.000	Edificio cinco pisos. Oficinas y comercio	312 896 0796	info@barreirogarces.com
2	Sede Confacauca	Calle 2N No 9A-54 barrio Modelo	\$ 5.150.000	Edificio seis pisos y sótano, cinco bloques	310 4283457	analistaservicliente@comfacaucac
3	Constructora Apolo S:A.S	Carrera 6 , calle 18 esquina Centro Popayán	\$ 3.980.000	Edificio BIOS seis pisos, oficinas y consultorios	312 2446979	poloing@hotmail.com
4	Conjunto Residencial "San Nicolás"	Calle 80N No 7-215	\$ 4.000.000	Cuatro torres vivienda 112 apartamentos	310 4032819	ventas@constructorasimbra.com
5	Condominio Tribek	Carrera 9 No 78N - 95	\$ 4.100.000	Cinco torres Cinco pisos	301 6122331	tribekcondominioph@gmail.com
6	Llanos de Calibío	Calle 55N No 22-80	\$ 3.050.000	Cuatro torres - 384 apartamentos	312 8771020	asismadecons@gmail.com

7	Almacén Éxito	Carrera 5 No 5-47 Centro Popayán	\$ 4.500.000	Almacén Gran extensión	316 3359506	.exito.tecnologia.com
---	------------------	--	--------------	---------------------------	-------------	--

Con base en la investigación anterior se aplican los factores que nos permiten estimar el valor del M² de terreno, en construcción norma Sismo Resistente NSR-10 en Popayán para el año 2023

VALOR M2 CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL ANARKOS AÑO 2023

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR M2	FACTORES				
				OFERTA	LOCALIZACION	VETUSTEZ	TAMAÑO	VALOR - \$/M2
1	Edificio Íkonos	Carrera 10 No15N-59 Norte Popayán	\$ 10.000.000	1,00	1,00	1,00	1,00	10.000.000
2	Sede Confacauca	Calle 2N No 9A-54 barrio Modelo	\$ 5.150.000	1,00	1,00	1,00	1,00	5.150.000
3	Constructora Apolo S:AS	Carrera 8 No 6-25 Centro Popayán	\$ 3.980.000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.980.000
4	Conjunto Residencial "San Nicolás"	Calle 80N No 7-215 Norte Popayán	\$ 4.000.000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.000.000
5	Condominio Tribek	Carrera 9 No 78N - 95 Norte Popayán	\$ 4.100.000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.100.000
6	Llanos de Calibío	Calle 55N No 22-80 Norte Popayán	\$ 3.050.000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.050.000
7	Construdata	Carrera 5 No 5-47 Centro Popayán	\$ 4.500.000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.500.000
PROMEDIO								\$ 4.968.571
DESVIACION ESTANDAR								64.291
COEF VARIACION								1,29%
LIMITE SUPERIOR								\$ 5.032.666
LIMITE INFERIOR								\$ 4.904.476

El estudio de mercado nos indica que el valor de construcción según norma Sismo Resistente NSR-10 para año 2003 en Popayán es de \$ 4.968.571 por metro cuadrado

El valor promedio m2 para los bienes inmuebles en un estado útil para su explotación económica año 2023, asumiendo condiciones de seguridad se estima

DEMANDANTE	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2	VALOR CONSTRUCCION 2023
Sociedad Mejía Bravo S. en C. Representante: Carlos Adalberto Mejía Cortes	156.30 m ²	\$ 4.968.571	\$ 778.150.647
Ilanit Mizrachi Muñoz	73.50 m ²	\$ 4.968.571	\$ 365.189.969
David Mizrachi Suliman	135.69 m ²	\$ 4.968.571	\$ 674.185.399
Abraham Mizrachi Suliman	4.32 m ²	\$ 4.968.571	\$ 21.464.227
Abraham Mizrachi Suliman	4.32 m ²	\$ 4.968.571	\$ 21.464.227
Abraham Mizrachi Suliman	4.90 m ²	\$ 4.968.571	\$ 24.345.998
Ronny Mizrachi Melo	4.32 m ²	\$ 4.968.571	\$ 21.464.227
Ronny Mizrachi Melo	4.32 m ²	\$ 4.968.571	\$ 21.464.227
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	67.845 m ²	\$ 4.968.571	\$ 337.092.700
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	67.845 m ²	\$ 4.968.571	\$ 337.092.700
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	105.56 m ²	\$ 4.968.571	\$ 524.482.355

RESUMEN:

- El valor de los bienes inmuebles según la proyección inicial hasta la actualidad, en condiciones normales de explotación económica. (Columna 1)
- La minusvalía sufrida en cada uno de los inmuebles como consecuencia de la clausura y cierre del edificio Centro Comercial Anarkos. (Columna 2)
- La ganancia dejada de percibir en cada uno de los inmuebles objeto de la demanda. (Columna 3)
- El costo del valor de los bienes inmuebles expresados en esta demanda a un estado útil para su explotación económica en condiciones de seguridad (Columna 4)

DEMANDANTE	1	2	3	4
	VALOR BIENES INMUEBLES	MINUSVALIA	GANANCIA DEJADA DE RECIBIR	VALOR BIENES A AÑO 2023
Sonia Stella Bravo de Mejía	N.A.	N.A.	\$ 180.710.329	N.A.
Sociedad Mejía Bravo S en C.	\$ 738.797.500	\$ 217.202.764	\$ 71.149.202	\$ 778.150.647

Representante: Carlos Adalberto Cortes				
Ilanit Mizrachi Muñoz	\$ 273.971.250	\$ 102.139.496	\$ 260.660.067	\$ 365.189.969
David Mizrachi Suliman	\$ 642.083.750	\$ 188.562.016	\$ 337.756.839	\$ 674.185.399
Abraham Mizrachi Suliman Local 16	\$ 106.908.000	\$ 6.003.601	\$ 168.878.408	\$ 21.464.227
Abraham Mizrachi Suliman Local 19	\$ 106.908.000	\$ 6.003.601	\$ 168.878.408	\$ 21.464.227
Abraham Mizrachi Suliman Local 20	\$ 120.183.000	\$ 6.809.300	\$ 168.878.408	\$ 24.345.998
Ronny Mizrachi Melo Local 17	\$ 106.908.000	\$ 6.003.601	\$ 168.878.408	\$ 21.464.227
Ronny Mizrachi Melo Local 18	\$ 106.908.000	\$ 6.003.601	\$ 168.878.408	\$ 21.464.227
Jorge Rodrigo Amórtegui Alférez	\$ 321.041.875	\$ 94.281.008	\$ 128.238.121	\$ 337.092.700
Lisset Andrea Amórtegui Muñoz	\$ 321.041.875	\$ 94.281.008	\$ 128.238.121	\$ 337.092.700
Federación Nacional de Comerciantes Representante: Beatriz Castillo de Tarlin	\$ 421.706.250	\$ 146.691.771	\$ 50.970.288	\$ 524.482.355

Espero haber cumplido cabalmente el trabajo encomendado por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL CAUCA

Cordialmente



LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR
Ingeniero Civil
M.P. No 0370 del Cauca

REGISTRO FOTOGRAFICO



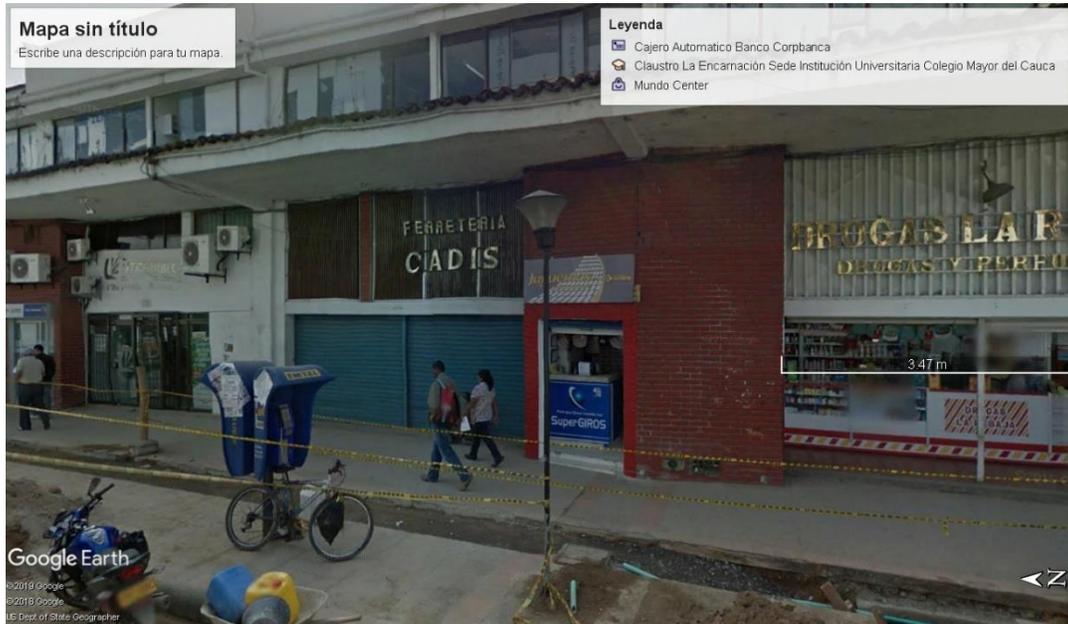
CALLE 6 ENTRE CARRERAS 5 Y 6





CARRERA 5 ENTRE CALLES 6 Y 7





CARRERA 6 ENTRE CALLES 6 Y 7





CARRERA 6 ENTRE CALLES 6 Y 7



ANEXOS





TABLA DE CONTENIDO

TEMA	PAG
Portada	1
Carta Remisoria a Magistrado David Fernando Ramírez Fajardo	2
1. <i>El valor de los bienes inmuebles según la proyección inicial hasta la actualidad, en condiciones normales de explotación económica.</i>	2
Identificación física del predio.	3
Gráfico de localización Centro Comercial	4
Linderos predios	4,-7
Identificación Jurídica de cada predio	7
Características y Descripción Fisiográfica de Cada bien en Manzana 99	8
Ejes viales	8
Transporte Público	8
Transito	8
Servicios Públicos	8
Aspectos Técnicos relacionados	9
Métodos de Valorización	9
Especificidades Centro Comercial	9
Áreas Construidas Privadas y Zonas Comunes Centro Comercial	10
Áreas construidas Bloque 1	10
Áreas construidas bloque 2	11
Áreas construidas bloque 3	11
Áreas construidas bloque 4	11
Áreas construidas bloque 5	11
Participación de los Bienes Inmuebles en Zonas Comunes	12
Cuadro Área de cada predio más incremento área Común	12
Avalúo de los predios	12
Naturaleza de la información	12
Criterio utilizado	13
Tipo de Informe	13
Restricciones de Uso	13

La Valuación se realizará de Conformidad	13
Descripción de la Información de Mercado, Método y Argumentación	13
Enfoque y Metodología Valuatoria	13
Justificación de la Metodología	13
Método de capitalización de rentas	13
Indagación económica	13
Investigación indirecta	13
Para el Método de Capitalización de Rentas	14
Método de Capitalización de Rentas	14
Memorias de cálculo – estudio de mercado – depuración de la muestra:	14
Tipo de inmuebles. Ubicación	14
Características de los inmuebles referenciales. fuente	14
Fotografía Aérea Localización Centro Comercial	14
Localización de los inmuebles referenciales vetustez	14
Valoración locales comerciales centro de Popayán	14
Método de capitalización de rentas	14
Cuadro Método de Capitalización de Rentas	15
Cuadro locales comerciales Centro Popayán – cubículos	16
Cuadro valor m² terreno	16
Localización de los Inmuebles Referenciales Cubículos	17
Cuadro Cubículos comerciales Centro de Popayán	18
Cuadro Cubículos comerciales Centro de Popayán - evaluación	18
Cuadro valor m² cubículos	18
Cuadro valor terreno de cada uno de los demandantes del CC	19
2- <i>La minusvalía sufrida en cada uno de los inmuebles como consecuencia de la clausura y cierre del edificio Centro Comercial Anarkos.</i>	20
Cuadro Construcción en Popayán 2023	20
Valor Metro Cuadrado Construcción Centro Comercial Anarkos año 2023	21
Cuadro Información DANE, Valor M2 antes de la demolición total	22
Cuadro M2 Construcción año 2018	22
Cuadro Determinación Minusvalía de Cada Predio	23
3.- <i>La ganancia dejada de percibir en cada uno de los inmuebles objeto de la demanda.</i>	25
Cuadro Ganancia dejada de recibir Cada Inmueble	25

Cuadro para Sonia Stella Bravo de Mejía por pago asumido arrendamiento otro local comercial	25
Cuadro para Sonia Stella Bravo de Mejía por ingresos dejados de recibir de la Ferretería Cadis	25
Cuadro para la Firma Mejía Bravo por ingresos dejados de recibir de la Ferretería Cadis	26
Cuadro para Ilanit Mizrachi Muñoz por pago de arrendamiento dejado de recibir	26
Cuadro para David Mizrachi Suliman por pago de arrendamiento dejado de recibir	27
Cuadro para Abraham Mizrachi Suliman por pago de arrendamiento dejado de recibir local 16	27
Cuadro para Abraham Mizrachi Suliman por pago de arrendamiento dejado de recibir local 19	27
Cuadro para Abraham Mizrachi Suliman por pago de arrendamiento dejado de recibir local 20	27
Cuadro para Ronny Mizrachi Melo por pago de arrendamiento dejado de recibir local 17	28
Cuadro para Ronny Mizrachi Melo por pago de arrendamiento dejado de recibir local 18	28
Cuadro para Jorge Amórtegui Alférez por pago de arrendamiento dejado de recibir	29
Cuadro para Lisset Andrea Amórtegui Muñoz por pago de arrendamiento dejado de recibir	29
Cuadro para La Federación Nacional de Comerciantes – FENALCO- por pago de arrendamiento asumido a otro local	30
Cuadro General ganancias dejadas de percibir por cada demandante	30
4.- <i>El costo del valor de los bienes inmuebles expresados en esta demanda a un estado útil para su explotación económica en condiciones de seguridad.</i>	31
Encuesta de grandes constructores en Popayán	31
Cuadro Construcciones en Popayán año 2023	32
Cuadro valor promedio M2 Bienes Inmuebles para explotación económica año 2023	33
Resumen	33
Cuadro Resumen	34
Registro Fotográfico	36
Fotos Calle 6 entre Carreras 5 y 6	37
Fotos Carrera 5 entre calles 6 y 7	38
Fotos Carrera 6 entre calles 6 y 7	39
Fotos Carrera 6 entre calles 6 y 7	40

Anexos	42
Tabla de contenido	45
Hoja de vida Ingeniero Luis Salazar Salazar	49
Constancias	51

HOJA DE VIDA CONSULTOR

HOJA DE VIDA

1. NOMBRES Y APELLIDOS :
LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR
2. PROFESION :
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA - 1965
3. ESPECIALIDAD :
MASTER INGENIERIA SANITARIA
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
1973
4. EXPERIENCIA PROFESIONAL :
42 AÑOS
5. MATRICULA PROFESIONAL :
No. 370C.P. DEL CAUCA
6. DIRECCION :
CALLE 5 # 1-04
TELEFONO 8241762
POPAYAN

7. ESTUDIOS :

UNIVERSIDAD DEL CAUCA - Facultad de Ingeniería Civil - Título : Ingeniero Civil.
Septiembre de 1965.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA - Facultad de Ingeniería. - Curso
Postgrado – Administración de Empresas de Acueducto y Alcantarillado,
1966.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA - Facultad de Ingeniería. - Curso
Postgrado Maestría en Ingeniería Sanitaria. 1973.

8. CARGOS DESEMPEÑADOS

SERVICIO DE SALUD DE CORDOBA. Ingeniero Auxiliar - Sección Saneamiento
Ambiental. 1966 - 1968.

SERVICIO DE SALUD DEL CAUCA Ingeniero Auxiliar - Sección Saneamiento
Ambiental. 1968 - 1982.

UNIVERSIDAD DEL CAUCA – FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL
Profesor de Acueductos, Alcantarillados y Fontanería
1969 – 1983.

**DIRECCION DEPARTAMENTAL DE SALUD DEL CAUCA
DIRECTOR 1997**

9. EXPERENCIA PROFESIONAL EN INGENIERIA SANITARIA

Participación en los siguientes diseños:

UNIVERSIDAD DEL CAUCA

Participación en el diseño de las instalaciones hidráulicas y sanitarias del edificio de la Facultad de Ciencias Económicas, Contables y Administrativas.
Abril de 2002.

CONJUNTO CERRADO LOS ARRAYANES

Diseño hidráulico redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial
Contecsa S.A.
Agosto de 2003.

PRETRONCAL VIA A NAVARRO – CALI

CORREDOR VIA A NAVARRO SECTOR CALLE 121-CARRERA 25-CALLE 75-CARRERA 15
Participación en el diseño hidráulico del alcantarillado pluvial.
Diconsultoria S.A.
Octubre de 2003.

URBANIZACION GUADUALES DE LA HACIENDA

Diseño hidráulico redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial
ING. FABIO PERDOMO
204.

URBANIZACION ANTIGUA REAL

Diseño hidráulico redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial
ING. CESAR CAICEDO
2005.

COLEGIO MAYOR DEL CAUCA

Participación en el diseño de las instalaciones hidráulicas y sanitarias del nuevo edificio para el Colegio Mayor
2006

CENTRO COMERCIAL CAMPANARIO

ARINSA S.A.
DISEÑO REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS
ABRIL DE 2007.

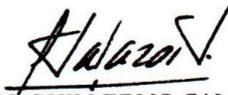
CORPORACION MINUTO DE DIOS

CIUDAD FUTURO LAS GUACAS
DISEÑO REDES DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL
2007.

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CAUCA

INSTITUTO TECNOLOGICO DE EDUCACION SUPERIOR
SANTANDER DE QUILICHAO
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS
2008.

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CAUCA
JARDIN SOCIAL – LAS GUACAS
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS
2008.


LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR
CC. N° 4.610.533 POPAYAN







Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2023-2383161

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL ENCARGADO

CERTIFICA:

1. Que OSCAR CALVACHE ROJAS, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 10524723, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 19000-00704 desde el 20 de Noviembre de 1974, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1718.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los dieciseis (16) días del mes de Noviembre del año dos mil veintitres (2023).

Angela Patricia Alvarez Ledesma

Firma del titular (*)

(*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA – COPNIA
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

La República  de Colombia

UNIVERSIDAD DEL CAUCA

y en su nombre la

en atención a que el señor

LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR
ha completado todos los estudios técnicos que los estatutos universitarios exigen para optar al título de
INGENIERO CIVIL

le expide el presente

DIPLOMA

El mismo tiempo, fealística y garantiza bajo la fe pública de que se halla inscrita por ministerio de la Ley,
que es idóneo para ejercer la profesión de

Ingeniero Civil

En testimonio de ello, lo firmamos y sellamos con el sello de la Universidad en Popayán, a 25 de septiembre de 1965.

El Rector,

Roberto... Los Presidentes Honorarios

Registrado al fol. 156 del L. R. El Secretario de la Universidad,

El Rey por Cauca

Gobernación del Departamento del Cauca.

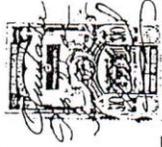
Popayán, 30 de Septiembre, de 1965.

Por delegación del Gobierno Nacional, reconozco este Diploma para los efectos legales, anotado al fol. 418 del L. de Dip. N.º 7.

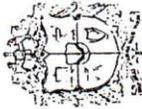
El Gobernador,



El Secretario de Educación,
El Rey por Cauca



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
FACULTAD DE INGENIERIA



CERTIFICADO

Ing. **Luis Guillermo Salazar Salazar**

Cumplió los requisitos académicos y de asistencia exigidos en el curso

TECNICAS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA

Realizado del **25 de julio** at **30 de Septiembre** de 1966 con el patrocinio de la Agencia Internacional para el Desarrollo (A.I.D.), el Instituto Nacional de Fomento Municipal, con la asesoría de la Universidad de Akron (E.E.U.U.) y bajo la dirección de la Universidad Nacional de Colombia.

Para constancia se firma.



Diego López Arango
DECANO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
UNIVERSIDAD NACIONAL
Facultad de Ingeniería-Cursos A.I.D.
Jose E. Linares
COORDINADOR DEL CURSO

BOGOTÁ D. E. - COLOMBIA 30 de Septiembre de 1966

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
FACULTAD DE INGENIERIA



CERTIFICADO

Ing. **Luis Guillermo Salazar Salazar**

Cumplió los requisitos académicos y de asistencia exigidos en el curso

TECNICAS DE ADMINISTRACION Y DIRECCION DE ABASTECIMIENTOS DE AGUA

Realizado del **25 de julio** at **30 de Septiembre** de 1966 con el patrocinio de la Agencia Internacional para el Desarrollo (A.I.D.), el Instituto Nacional de Fomento Municipal, con la asesoría de la Universidad de Akron (E.E.U.U.) y bajo la dirección de la Universidad Nacional de Colombia.

Para constancia se firma.



Diego López Arango
DECANO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA
UNIVERSIDAD NACIONAL
Facultad de Ingeniería-Cursos A.I.D.
Jose E. Linares
COORDINADOR DEL CURSO

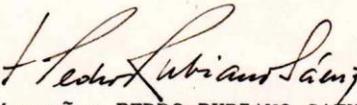
BOGOTÁ D. E. - COLOMBIA 30 de Septiembre de 1966

EL ARZOBISPO DE CALI, por petición verbal del interesado y con destino a su hoja de vida profesional,

H A C E C O N S T A R :

1. El Ingeniero LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.610.533 de Popayán, y con matrícula profesional No. 370 CAU. fue el Director de las obras de restauración de la Casa Arzobispal de Cali.
2. La Casa intervenida por el Ingeniero Salazar Salazar fue construida a finales del siglo XVIII y se encuentra ubicada en el sector de La Merced, carrera 4 # 7 - 17.
3. La obra ejecutada por el Ingeniero Salazar Salazar tiene un área construida de dos mil trescientos once metros cuadrados (2.311 - M²) y en ella se invirtieron doscientos treinta y un millones novecientos noventa y siete mil ciento treinta y cuatro pesos Mcte. (231'997.134.00).
4. Las obras de restauración fueron recibidas a satisfacción por parte del suscrito y de la Junta constituida para asesorar y coordinar las labores de reconstrucción de la Casa Arzobispal.

Para constancia de lo anterior firmo la presente en Cali a los catorce (14) días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y uno (1991).


Monseñor PEDRO RUBIANO SAENZ
Arzobispo de Cali



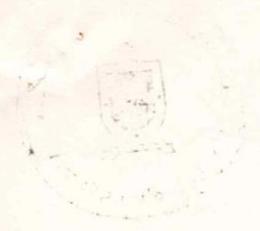


EL ARZOBISPO DE POPAYAN, POR PETICION DEL INTERESADO Y CON
DESTINO A SU HOJA DE VIDA PROFESIONAL

H A C E C O N S T A R :

1. El Ingeniero LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.610.533 expedida en Popayán y con matrícula No. 370 CAU. del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, fue el Director Técnico de las Obras de restauración que se detallan más adelante.
2. Como Director Técnico de las Obras, el Ingeniero LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR elaboró personalmente los diseños estructurales, los de formaletería, los de encofrados y los hidráulico-sanitarios, correspondientes a cada uno de los diferentes frentes atendidas por él.
3. Las obras de restauración ejecutadas bajo la Dirección Técnica del Ingeniero LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR, fueron:

- | | |
|---|--|
| 1. Iglesia de San Agustín | Colocación de refuerzos sismo-resistentes en la estructura de cubierta. Reparación de la torre principal. Reconstrucción del Portalón principal de la Iglesia. Reparaciones varias en la casa cural. Area total intervenida 1500 M ² . valor invertido \$3.424.800,00. Año de ejecución 1983. |
| 2. Palacio Arzobispal
(Calle 5 # 6-71) | Refuerzos estructurales en la zona de la escalera principal y recuperación de de sus muros perimetrales. Refuerzos estructurales para |



	<p>rigidizar los muros que se afectaron en la zona de vivienda del Señor Arzobispo. Area total intervenida 2150 M². valor invertido \$6.169.741,00. Año de ejecución 1984.</p>
<p>3. Instituto Catequístico (Cra. 7 # 5-81)</p>	<p>Refuerzos estructurales para el arriostramiento de toda las estructuras del techo. Rigidización de muros exteriores afectados por el sismo. Construcción de una losa sobre el local del primer piso. Cambios en el sistema de alcantarillado. Area total intervenida 1000 M². Valor invertido \$3.414.330,00. Año de ejecución 1984.</p>
<p>4. Colegio San Francisco de Asis (Calle 5 # 8-58)</p>	<p>Reconstrucción de la fachada sobre la plazoleta de la Iglesia de San José, la cual se destruyó completamente - por la caída de la torre izquierda de la Iglesia. Area intervenida 72 M². Valor invertido \$4.005.760,00. Año de ejecución 1984.</p>
<p>5. Iglesia de la Jimena</p>	<p>Refuerzos estructurales para rigidización toda la fachada de la Iglesia y los muros correspondientes a sus naves derecha e izquierda. Area total intervenida 600 M². Valor invertido \$1.832.254,00. Año ejecución 1985.</p>
<p>6. Iglesia de la Encarnación</p>	<p>Refuerzos estructurales para el arriostramiento de toda la estructura de cubierta.</p>



Recuperación total del Camerín. Rigidización del muro exterior en su esquina calle 5 carrera 5. Reparaciones varias en la torre. Área total intervenida 450 M². Valor invertido \$3.480.754,00. Año de ejecución 1985.

7. Iglesia de El Carmen

Se invirtieron \$5.300.925,80 en reparación de techos, inmunización de maderas que conforman el cielo raso, vigas de arriostramiento, supresión de humedades que afectaban la cimentación de los muros principales, reparación del maderamen del coro, construcción de repellos, consolidación de pinturas, murales, enlucimiento general. Área total intervenida 505 M². Año de ejecución 1986.

8. Iglesia de Belén

Se invirtieron \$3.647.224,20 en refuerzo estructural de la cúpula, restauración total de la torre que conforma el campanario, refuerzos estructurales en el área de la sacristía, capillas interiores, reconstrucción de la plazoleta de acceso, repellos de muros, reconstrucción de un monumento exterior a la Cruz de Popayán, reconstrucción de la red de alcantarillado, reconstrucción de la vía de acceso peatonal al santuario, enlucimiento general. Área total intervenida 410 M². Año de ejecución 1986.

9. Iglesia Catedral

El proyecto de restauración de la Catedral elaborado en 1986 tenía previsto ejecutar obras por valor de ciento diecisiete millones de pesos.



Las actividades ejecutadas fueron las siguientes: montaje de un andamio para evaluar los daños, elaborar los diseños y desmontar las ruinas que quedaron erectas después del terremoto para recuperar los materiales reutilizables, ladrillos y tejas.

Construcción completa de un sistema de drenaje superficial, consolidación de todas las estructuras de cimentación, contrafuertes, bóvedas y muros de cierre.

Construcción de columnas, vigas de amarre, arcos fajones, arcos torales, tambor, cúpula en concreto reforzado, diseñadas como estructuras sismo-resistentes.

Construcción completa de cubiertas sobre estructuras de hierro.

Construcción de baterías sanitarias, bodegas y salones de conferencias.

Decoración total de la Iglesia, incluye vitrales, imágenes, pintura, redes, e iluminación eléctrica.

Construcción completa de la fachada, incluye el atrio en piedra de cantera.

Las obras civiles se iniciaron el 2 de marzo de 1987 y se terminaron el 11 de marzo de 1989, se intervino un área de 2.250 M².

El costo total de las inversiones efectuadas incluyendo vitrales, nuevas imágenes, bancas, lámparas y otros enseres fue de



Iglesia de San Francisco

\$136.944.923.00.

Primero se hizo el montaje de un andamio con varas de mangle para protección de la fachada y desmonte de los restos erectos del ábside.

El proyecto de restauración de esta joya colonial del siglo XVIII fue elaborado por la Universidad del Cauca y su costo de ejecución se estimó en \$211.369.128.53.

En el mes de diciembre de 1987 la Arquidiócesis de Popayán recibió un aporte de cincuenta millones de pesos y con estos recursos se lograron hacer las siguientes obras:

- Protección de altares, pulpito y decorados en piedra de cantera.
- Reconstrucción de bóvedas que conforman las naves laterales - derecha e izquierda.
- Reconstrucción de los contrafuertes que conforman la nave central.

Construcción de vigas de amarre y arcos fajones como elementos sismo-resistentes.

- Construcción de los abovedados de la nave central en el mismo estilo que tenían antes del terremoto.

- Enlucimiento de toda la parte reconstruida.

- Adecuación del cuerpo central del templo para su utilización en la Semana Santa del año 1989.

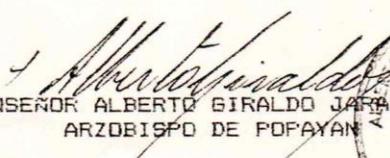
Esta obra se inició el 18 de enero de 1988 y por haberse invertido la totalidad de los recursos existentes se suspendió indefinidamente el 16 de marzo de 1989. Se intervino un área de 1.600 M². y su costo fue de \$62.000.000.00.

4. En 1975 el mismo Ingeniero Salazar se encargó de la Dirección Técnica de las obras de restauración de la Iglesia de San Agustín. En ese momento se intervino un área total de 1200 M² y a un costo de \$408.500.

Se reparó la cubierta. se suprimieron tres altares construidos entre 1920 y 1945. Se cambió totalmente el piso por el que hoy tiene ladrillo y tablón.

5. En 1986 el Ingeniero Salazar se encargó de la Dirección Técnica de las obras de construcción de la Iglesia y Casa Curial de Juan y Pablo para el servicio de los nuevos barrios de Popayán. El área total construida es de 2.300 M² y su costo total fue de \$10.500.000.00.

6. Todas las obras fueron recibidas a plena satisfacción de la Arquidiócesis de Popayán y para constancia de ello firmo la presente en Popayán, a los diez (10) días del mes de enero de mil novecientos noventa y dos (1992).


MONSEÑOR ALBERTO GIRALDO JARAMILLO
ARZOBISPO DE POPAYÁN



EL NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE POPAYÁN
HACE CONSTAR
Que la presente fotocopia es igual al original que tiene a la vista.
Popayán, 21 ENE. 1992
EL NOTARIO

REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE SALUD PUBLICA

DEPARTAMENTO:

SECCION:

REFERENCIA:

Al contestar esta nota
mencione el número y la
sección de procedencia
e indique su dirección.

NUMERO

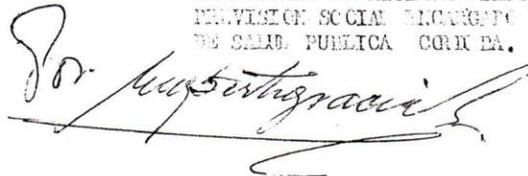
Montería Marzo 15 de 1.966.

SEÑOR DOCTOR
LUIS GUILLERMO SALAZAR S.
INGENIERO JEFE DE SANEAMIENTO
E. S. D.

Muy atentamente me permito comunicarle que por Resolución No. 0043 de Febrero 16/66, debidamente aprobada por el Ministerio de Salud Pública en Oficio No. 02248, se le nombró en el cargo de Ingeniero de Saneamiento de esta Secretaría, con una asignación mensual de \$ 3.500.00 M/cte.

Sírvase tomar posesión de su cargo con fecha 16 de Febrero del pte año. Previo el lleno de los requisitos legales.

LAZARO DE LEON JIMENEZ
SECRETARIO DE MEDICINA ASISTENCIAL Y
PREVISION SOCIAL INCORPORADO MEDICINA
DE SALUD PUBLICA CORN EA.





UNIVERSIDAD DEL CAUCA

DIVISION DE PERSONAL

La Jefe de la División de Personal de la Universidad del Cauca,

C E R T I F I C A :

El Ingeniero **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 4.610.533 expedida en Popayán, prestó sus servicios en la Universidad del Cauca, de la manera siguiente:

1. Nombrado Profesor de Tiempo Completo, desde el quince (15) de octubre de mil novecientos sesenta y siete (1967) hasta el diecisiete (17) de enero de mil novecientos sesenta y ocho (1968), adscrito a la Facultad de Ingeniería Civil.
2. Profesor de Tiempo Parcial, diez (10) horas semanales, desde el veintinueve (29) de julio de mil novecientos setenta y cuatro (1974) hasta el treinta y uno (31) de enero de mil novecientos ochenta y dos (1982), adscrito a la Facultad de Ingeniería Civil.
3. Según contratos de prestación de servicios docentes, desde el primero (1º) de febrero de mil novecientos ochenta y dos (1982) hasta el treinta y uno (31) de enero de mil novecientos ochenta y tres (1983).
En licencia, por enfermedad, desde el 12 de agosto de 1981 hasta el 30 de enero de 1982. Estaba adscrito a la Facultad de Ingeniería Civil.
4. Mediante Resolución N° 0255 de fecha 1º de febrero de 1991 se legaliza autorización para prestación temporal de servicios docentes como - Profesor de Tiempo Parcial, 20 Horas Semanales, a partir del 21 de Enero y hasta el 30 de junio de 1991, adscrito al Departamento de Ingeniería Ambiental y Sanitaria de la Facultad de Ingeniería Civil.

Popayán, 28 de Enero de 1994


AMPARO RODRIGUEZ FERNANDEZ
JEFE



RECIBO DE CAJA N° 34722/94

chrr/-

REPUBLICA DE COLOMBIA
SISTEMA NACIONAL DE SALUD
MINISTERIO DE SALUD



AL CONTESTAR CITE ESTE NUMERO

SERVICIO SECCIONAL DE SALUD DEL CAUCA

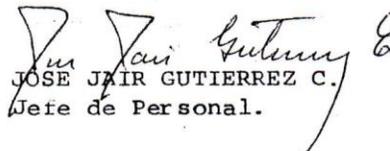
SECCION: Personal

EL SUSCRITO JEFE DE PERSONAL DEL SERVICIO DE SALUD DEL CAUCA,
para fines legales,

H A C E C O N S T A R :

Que según la hoja de vida del Ing. LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR, con C.C. N.º 4.610.533 de Popayán, quien prestó sus servicios a la Entidad, desde el día 1.º de febrero de 1.968, como Jefe de la Sección de Saneamiento Básico Rural del Servicio de Salud del Cauca, laboró en el citado cargo, hasta el día 23 de enero de 1.984, fecha a partir de la cual se le aceptó renuncia, de conformidad con la resolución N.º 0091 de 23 de enero de 1.984.

Para constancia se firma en Popayán, ca troce (14) de junio de mil novecientos ochenta y cuatro(1984).


JOSE JAIR GUTIERREZ C.
Jefe de Personal.

ldep.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA



ALCALDIA MAYOR DE POPAYAN

001695

DEPENDENCIA: _____ A.U.P.- _____

POPAYAN, _____ DE 1.9 _____

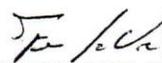
EL SUSCRITO JEFE DE LA UNIDAD DE PERSONAL DEL MUNICIPIO DE POPAYAN,
a solicitud escrita de fecha 11 de febrero de 1.994.-

C E R T I F I C A :

Que revisados los libros y documentos que reposan en este despacho se encontró que el Doctor LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 4'610.533 expedida en Popayán (Cauca) prestó sus servicios al Municipio de Popayán, durante el período comprendido entre el Cuatro (4) de Octubre de Mil Novecientos Ochenta y Dos (1.982) hasta el Siete (7) de Junio de Mil Novecientos Ochenta y Tres (1.983). en el Cargo de ALCALDE DE POPAYAN.-

Se adhiere y anula Estampillas Pro-Cam, Pro-Electrificación Rural y Pro- Ancianato .-

Se firma en Popayán, a los 14 FEB. 1994


FERNANDO JOSE VENASCO ORDÓÑEZ
JEFE DE UNIDAD DE PERSONAL


c.c.cons.-

C.R.C. CORPORACION PARA LA RECONSTRUCCION Y EL DESARROLLO
DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA

11- 5088

Popayán, 6 DIC. 1990

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION PARA LA RECONSTRUCCION Y EL DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA C.R.C., a solicitud escrita del interesado,

H A C E C O N S T A R :

- Que el Ingeniero LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4'610.533 de Popayán, prestó sus servicios a la Corporación para la Reconstrucción y el Desarrollo del Departamento del Cauca - C.R.C. -, en el cargo de Subdirector Técnico, Nivel Ejecutivo, Grado 04, durante el lapso comprendido entre el veintitres (23) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984) y el treinta (30) de noviembre de mil novecientos noventa (1.990).
- Que mediante Resolución No. 111 del 10 de mayo de 1.984, se le concedió al ingeniero Luis Guillermo Salazar S., licencia ordinaria no remunerada por un término de nueve (9) días, comprendidos entre el diecisiete (17) y el veinticinco (25) de mayo de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984).
- Que mediante Resolución No. 132 del 14 de marzo de 1.986, se le concedió Licencia ordinaria no remunerada al Ingeniero Luis Guillermo Salazar S., por un término de cuarenta y seis (46) días a partir del nueve (9) de mayo de 1.986.
- Para constancia se firma en Popayán a los seis (6) días del mes de diciembre de mil novecientos noventa (1.990)


SAMUEL ERNESTO CONSTAIN GONZALEZ
Secretario General



c.c. Hoja de Vida Srta General
mjo

0256-8-05-97

DECRETO NUMERO

Por el cual se hace un nombramiento.

EL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, en us de sus atribuciones legales,

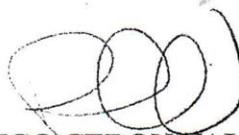
DECRETA:

ARTICULO UNICO.- Nómbrase al doctor **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía número 4'610.533 expedida en Popayán, como Director Departamental de Salud del Cauca.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Popayán, a los

08-05-07



RODRIGO CERON VALENCIA
Gobernador

08-05-1997



Universidad del Cauca
Facultad de Ingeniería Civil

PROPOSICION NUMERO 017

El Consejo de Facultad de Ingeniería Civil felicita al Ingeniero **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR** por la honrosa designación en la Dirección del Servicio de Salud del Departamento del Cauca.

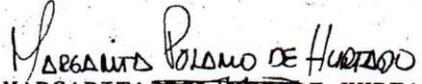
El Ingeniero **SALAZAR SALAZAR** es egresado de ésta Facultad en el año de 1965, ha sido profesor de la misma y ha desempeñado con brillantez importantes labores profesionales en diversos campos de la Ingeniería Civil.

El Consejo le expresa un cálido saludo de felicitación extensivo a sus familiares y le desea éxitos en tan importante cargo de dirección.

Dada en el Salón de Sesiones del Consejo, el día 15 de mayo de 1997.

La Presidente,

El Secretario,


MARGARITA POLANCO DE HURTADO
Decana


JULIO CESAR DIAGO FRANCO
Secretario Académico

Nelcy Z.



Libertad y Orden

República de Colombia
Departamento del Cauca
Dirección Departamental de Salud

Dirección

EL ABAJO SUSCRITO EN SU CONDICIÓN DE DIRECTOR DEPARTAMENTAL DE SALUD DEL CAUCA (E), POR PETICIÓN DEL INTERESADO CON EL FIN DE ACREDITAR SU EXPERIENCIA PROFESIONAL, Y TENIENDO EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

1. El ingeniero civil **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía # 4'610.533, expedida en Popayán, y con matrícula profesional # 370 CAU, trabajó como funcionario de planta para el entonces llamado Servicio de Salud del Cauca, hoy Dirección Departamental de Salud del Cauca, desde el 1° de febrero de 1968 hasta el 3 de octubre de 1982 y desde el 7 de junio de 1983 hasta el 22 de enero de 1984.
2. El Servicio de Salud del Cauca ejecutaba en todo el territorio del Departamento del Cauca las políticas que el Ministerio de Salud Pública de Colombia desarrollaba a través del Instituto Nacional de Salud en materia de Saneamiento Básico Rural, en virtud de Convenios Internacionales que el Gobierno Nacional tenía con la Agencia Interamericana de Desarrollo, AID y la Organización Panamericana de la Salud O.P.S.
3. Las políticas nacionales e internacionales en materia de Saneamiento Básico Rural buscaban el abastecimiento de agua potable y la eliminación de excretas del área rural de toda América Latina, con el fin de elevar el nivel de vida del campesinado
4. En nuestro caso específico, Colombia, el Ministerio de Salud Pública organizó su trabajo de tal forma que los recursos se asignaban a nivel central por el Gobierno Nacional pero su ejecución la hacían los Departamentos bajo la supervisión del Instituto Nacional de Salud, INS.
5. El programa de Saneamiento Básico Rural vinculó al sector rural en la construcción de sus propios sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario. Para este efecto la comunidad seleccionada debía aportar por Acción Comunal toda la mano de obra no calificada para el transporte interno de materiales, excavaciones, relleno de zanjas y vigilancia de las obras. El Servicio de Salud respectivo, en cada Departamento, aportaba la preparación del diseño hidráulico y la construcción de la obra, incluyendo la mano de obra calificada.



República de Colombia
Departamento del Cauca
Dirección Departamental de Salud

Dirección

6. El Servicio de Salud del Cauca dispuso un Ingeniero Civil, con Maestría en Ingeniería Sanitaria para dirigir los diseños hidráulicos y la construcción de los acueductos y alcantarillados sanitarios que se programaban cada año para ser construidos dentro del Plan de Saneamiento Básico Rural.
7. La dirección de los diseños hidráulicos incluía la de los levantamientos topográficos, localización de estructuras, diseño de bocatomas, desarenadores, aducciones, pasos elevados, cárcamos de bombeo, estaciones de bombeo, redes eléctricas de alta y baja tensión para las estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, conducciones en tuberías de diferente diámetro, redes hidráulicas, instalaciones domiciliarias y la elaboración del correspondiente presupuesto de costo de obra.
8. La dirección de la construcción incluía la preparación del listado de materiales necesarios para cada obra, la supervisión de la calidad de materiales adquiridos por la oficina encargada de su compra, la ubicación en el terreno de las estructuras ya mencionadas, la dirección y control de excavaciones, instalación y prueba de tuberías de diferentes diámetros, construcción de formaletas, vaciado de concretos, construcción de pasos elevados, instalación de equipos de bombeo, construcción de redes eléctricas, instalaciones domiciliarias, pruebas hidráulicas en las estaciones de bombeo, en los pasos elevados y en las instalaciones domiciliarias. Estos trabajos eran construidos por maestros de obra y oficiales de primera categoría pagados por el Programa y bajo la dirección técnica del Ingeniero Civil encargado del mismo.
9. Todas las obras construidas por el Programa, bajo el sistema de administración directa, le permitieron al Gobierno Nacional atender un alto porcentaje de los pueblos nucleados esparcidos en toda el área rural colombiana a unos precios relativamente bajos, ya que el 30% del costo de cada obra correspondía a la mano de obra aportada por las comunidades.
10. El 14 de febrero de 1991, el Jefe de la División de Saneamiento Ambiental del Servicio de Salud del Cauca, como responsable de la ejecución del programa de Saneamiento Básico Rural en el Departamento del Cauca, y conocedor de las actividades profesionales del ingeniero **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR** durante los diez y seis (16) años y tres (3) meses que laboró para el programa, le expidió la constancia que en dos (2) anexos se adjunta a la presente sobre las obras ejecutadas por dicho funcionario.

CA



República de Colombia
Departamento del Cauca
Dirección Departamental de Salud

Dirección

Por lo anterior,

HACE CONSTAR:

1. El ingeniero civil, Ms en Sanitaria, **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR**, fue el responsable del diseño hidráulico de las obras que figuran en el anexo #1 y de la construcción de las obras cuyo listado figura en el anexo #2, en la cuales actuó como Director de Obra por administración directa.
2. La Interventoría de estas actividades la ejerció el Jefe de la División de Saneamiento Ambiental del Servicio de Salud del Cauca.
3. El Supervisor del Área Occidental del Instituto Nacional de Salud avalaba la calidad de las obras construidas por el ingeniero **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR**.
4. El ingeniero **LUIS GUILLERMO SALAZAR SALAZAR**, se retiró voluntariamente del programa de construcción de obras sanitarias para ocupar el cargo de Sub-director Técnico de las obras de reconstrucción de Popayán y del área afectada con ocasión del sismo que afectó la región en el año de 1.983.

Para constancia firmo la presente en Popayán, a los diez y siete (17) días del mes de enero del año dos mil seis (2006).

RENÉ ZÚNIGA LÓPEZ

DIRECTOR DEPARTAMENTAL DE SALUD DEL CAUCA (E)