



9690-61551

Avaluo Comercial

Diana Carolina Díaz Córdoba <adicaro52@hotmail.com>

Mar 2/02/2021 2:55 AM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

Certificado Avaluo catastral 2021-fusionado-.pdf; Memorial Avaluo comercial -2021-.docx;

Señores

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI.

Cordial Saludo,

Adjunto al presente, remito memorial y el correspondiente avaluò comercial para el respectivo tràmite, dentro del proceso ejecutivo singular adelantado por Anibal Hincapiè contra Dubian Zuluaga con Rad. 22-2014-0017 que actualmente se tramita en el Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias.

Atentamente,
DIANA CAROLINA DÌAZ CÒRDOBA
CC. 1.107.062.638
TP. 269.329
Enviado desde [Outlook](#)



Anexo 1

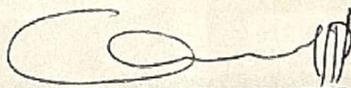
Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
ZULUAGA LOPEZ DUBIAN FERNANDO	5	100%	CC	94308882

No. Título	Fecha Titulo	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
678	26/02/2004	6	CALI	31/03/2004	123414

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100030500130005000000005	Avalúo catastral: \$216,313,000
Dirección Predio: null	Año de Vigencia: 2021
Estrato: 3	Resolución No: S 5933
Total Área terreno (m ²): 62	Fecha de la Resolución: 31/12/2020
Total Área Construcción (m ²): 235	Tipo de Predio: CONST.
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 52	Destino Económico : 112 COMERCIO PUNTUAL EN NPH 4 HABITACIONAL EN NPH > 3 PISOS
	Descripción Anexo: E - metalica - C - Galvanizado - P - cemento.

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 28 días del mes de enero del año 2021



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 26539

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



Santiago de Cali, 22 de Enero de 2021

Señora:

JUEZ TERCERA (3) EJECUCIONES CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE ANIBAL DE JESUS HINCAPIÉ contra DUBIAN FERNANDO ZULUAGA LOPEZ.
RADICACIÓN: 022 – 2014 - 00017
JUZGADO ORIGEN: 22 CIVIL MUNICIPAL

JOHN MIGUEL URREA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.104.331 de Cali, Arquitecto en ejercicio de la profesión portador de T.P. No. A76772007 de la S.C.A. en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, debidamente inscrito en la lista de Oficial de Auxiliares de la Justicia me permito respetuosamente manifestarle que he efectuado el correspondiente estudio para determinar el valor comercial del bien inmueble que se describe a continuación.

Igualmente, certifico no tener interés alguno en esta propiedad, no he sido ni soy propietario parcial o total de la misma, no estoy interesado directa o indirectamente en adquirir en fecha futura el predio objeto del peritaje, también manifiesto no tener ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con los propietarios o solicitante del presente peritaje.

Asimismo me comprometo a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de información que sea de mi conocimiento en razón de este peritaje, o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

1. METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en el Barrio Los Libertadores de la ciudad de Cali, se visitó técnicamente el predio y su entorno con el propósito de realizar el correspondiente análisis tanto del sector donde se localiza como su vecindario, el nivel de comercio, el ancho de su antejardín, andenes, vías de acceso, arborización, sus interiores, diseño, tipo de construcción, clase de acabados, conservación y vetustez. Para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:



A= FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores generales tanto del predio en cuestión como de los inmuebles, casas y edificios residenciales del sector, se analizaron niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.

B= FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del barrio, volumetría de sus edificaciones, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación y otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.

C= FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles, además de los subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona del centro y al rededores en función del estado actual del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del precio comercial a calcular.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Calle 5 No. 17 – 48 Barrio Los Libertadores de la ciudad de Cali.
TIPO DE INMUEBLE:	Mixto.
DESTINACIÓN ACTUAL:	Residencial y comercial.
SOPORTE TÉCNICO:	Certificado de tradición con matrícula No.370-123414 expedido el 12 de Febrero 2020 y Escritura Pública No. 678 del 26 de Febrero de 2004 de la Notaria Sexta del Círculo de Cali.
NÚMERO PREDIAL:	A005100050000
NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	760010100030500130005000000005
AVALÚO PREDIAL 2020:	\$210.012.000
COMUNA:	03
CLASE DE AVALÚO:	Comercial.
FECHA INSP. OCULAR:	12 de Enero 2021.
FECHA DE AVALÚO:	22 de Enero 2021.
VIGENCIA DEL AVALÚO:	Doce (12) meses.



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



3.0 ASPECTO JURÍDICO:

TITULAR: Dubian Fernando Zuluaga López. C.C. No. 94.308.882

TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

GRAVÁMENES: El inmueble en estudio se encuentra a la fecha del presente avalúo con embargo según oficio No. 1119 del 12 de Mayo de 2014 Juzgado 22 Civil Municipal de Cali.

4.0 LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Los linderos generales son los siguientes **verificados en sitio**: **NORTE:** En extensión de 9.35 mts con predio que es o fue de María Odilia López de Valdez; **SUR:** En extensión de 9.80 mts. con predio que es o fue de Azael LLanos; **ORIENTE:** En extensión de 6.80 mts con vía pública (Calle 5) y **OCIDENTE:** En extensión de 5.80 metros con predio que es o fue de Juan de Dios Suarez

5.0 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona Occidental.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	Plana.
FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular.
TIPO DE VÍA	Vehicular – Vía Arteria Principal.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	
ESTRUCTURA INTERNA:	Pórtico en columnas y vigas en concreto.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo común
LOSA DE ENTREPISO:	N/A
CUBIERTA:	Teja zinc sobre estructura metálica en terraza.
CIMENTACIÓN:	Posiblemente en concreto reforzado.



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



ACABADOS EN GENERAL:				
DESCRIPCIÓN	COCINA / ACC.	ZONA DE OFICIOS	BAÑO (S)	SALA, COMEDOR, ALCOBAS Y DEMÁS DEPENDENCIAS
MUROS INTERIORES	Enchape cerámica beige formato mediano. buen estado	Enchape muros cerámica café	Enchape cerámica beige piso techo.	Enchape cerámica beige piso techo.
MUROS DE FACHADA	-	-	-	Enchape de columnas en cerámica muros con acabado tipo granito y enchape fachaleta de ladrillo.
PISOS	Cerámica beige con vetas.	Cerámica café tipo exterior.	Cerámica beige con vetas.	Cerámica beige con vetas.
CIERO RASO	Estuco y pintura tipo vinilo blanco.	No.	Estuco y pintura tipo vinilo blanco.	Estuco y pintura tipo vinilo blanco.
PUERTAS	No.	Puerta y marco metálico color café.	Puerta y marco metálico color café.	Puerta y marco metálico color café.
VENTANAS	No.	No.	Vidrio crudo transparente con marco metálico.	Vidrio crudo transparente con marco metálico. Ventana escalera circular en aluminio y vidrio.
CLOSET(S) EMPOTRADOS / GABINETES	Gabinete superior e inferior en madera, regular estado.	No.	No.	Closets madera en oficinas.

INSTALACIONES Y SERVICIOS		
DESCRIPCIÓN	INTERNAS / EXTERNAS	ESTADO
INST. ELÉCTRICAS	I	BUENO
INST. HIDRÁULICAS	I	BUENO
INST. SANITARIAS	I	BUENO
INST. GAS NATURAL	NO	-
LINEA TELEFÓNICA FIJA	NO	-
TIMBRE	SI	BUENO
CITÓFONO	NO	-



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN: Bueno. Con todos sus acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, interiormente el inmueble presenta buena apariencia en aspectos tales como pisos, muros y puertas. Los muros, de colores claros, lucen bien pintados y cuidados. La carpintería se aprecia en buen estado de conservación y mantenimiento.

VETUSTEZ: Treinta y cinco (35) años aproximadamente.

6.0 DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD:

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes:

PRIMER PISO: Local comercial, dos (2) oficinas, cocineta, un (1) baño y un (1) patio.

SEGUNDO PISO: Salón, un (1) baño y balcón.

TERCER PISO: Salón, un (1) baño y balcón.

CUARTO PISO: Hall de acceso, dos (2) alcobas, un (1) baño y balcón.

QUINTO PISO: Terraza, depósito, zona de ropas.

ALTURA APROX. LIBRE: 2.40m metros.

DIVISIBILIDAD: El lote por su área y tamaño de frente es ***indivisible***.

7. ENTORNO DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN CUADRAS)
INSTITUCIONES EDUCATIVAS:	COLEGIO SANTA LIBRADA	0.40
	COLEGIO MARIA AUXILIADORA	1.10
	COLEGIO SAN JUAN BOSCO	0.80
SUPERMERCADOS:	GALERIA ALAMEDA	1.10
DROGUERIAS:	DROGUERIA COMFENALCO	0.80
IGLESIAS:	PARROQUIA DE LA SANTA INFANCIA	0.45
	PARROQUIA SAN JUAN BOSCO	0.60
ESTACIÓN DE POLICÍA:	ESTACION DE POLICIA FRAY DAMIAN	1.30
CENTRO DE SALUD:	CLINICA COMFENALCO	0.80
	I.P.S. BRETAÑA SALUD E.S.E.	1.20
PARQUES:	PARQUE ARTESANAL LOMA DE LA CRUZ	0.11



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



	PARQUE ALAMEDA	0.70
OTROS EQUIPAMIENTOS	BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL JORGE GARCÉS BORRERO	0.85
	ESTACIÓN M.I.O. SANTA LIBRADA	0.40
	BOMBEROS ALAMEDA	0.80

SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Cuenta con una buena infraestructura en la actualidad, cuenta con acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural alumbrado público e internet.

SISTEMA DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un buen sistema de redes viales, siendo las más importantes la Calle 5 y la Carrera 15.

Las vías internas del sector al igual que las de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado. Las vías de acceso cuentan con calzadas con pavimento para tráfico pesado y andenes peatonales en concreto. Este sector hace parte del tejido residencial y comercial del centro-oeste de la ciudad de Cali, donde la Administración Municipal viene realizando en este momento grandes inversiones en equipamientos colectivos y renovación de espacio público.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación mixta, mezcla de comercio y servicios a escala urbana, en desarrollos en su mayoría a través de edificios en conjunto cerrado.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato socioeconómico 3.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Alta. El sitio en la cual se encuentra ubicado el inmueble en cuestión posee buenos espacios y buena infraestructura, además es importante resaltar que su cercanía a los equipamientos antes mencionados y por su relativa centralidad geográfica hace que su valor a futuro pueda incrementar.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA: Acuerdo 0373 de 2014: Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali.

TRATAMIENTO: Consolidación Básica (C2).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa N° 53 “Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral” que hace parte integral del presente Acto

ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de actividad mixta.

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU # 9 Manzana del Saber.

CÓDIGO DE BARRIO: 0305 – Los Libertadores.



Análisis del sector por áreas de actividad. Fuente: <http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>

- Áreas de actividad
- Industrial
 - Mixta
 - Residencial neta
 - Residencia predominante
 - Dotacional
 - / Sin área de actividad



8. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS:

Para la determinación del justo precio del predio en evaluación se tendrán en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas, que influyen directamente sobre el precio comercial:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector y sectores comparables en estrato y similitud de ambientes residenciales.
- Ubicación particular de la vivienda, cercanía de áreas residenciales, institucionales y comerciales locales y zonales.
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la dotación particular del inmueble con respecto a los desarrollos habitacionales de los inmuebles denominados como tales en su uso y desarrollo habitacional comparativo.
- Localización específica del predio y dentro de él, piso y nivel ocupado dentro del lote, vista interior, luminosidad frontal, posterior, lateral e interior excelente, levemente disminuida en la zona de cocina y área de ropas.
- Servicios públicos presentes y futuros en el área y clase de servicios adicionales privados presentes y ausentes, tales como trifásica, tanques de aprovisionamiento particular, gas, calentadores, parabólica, etc.
- Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de inmuebles comparables en áreas de terreno, riqueza arquitectónica, vetustez y usos alternativos.
- Nivel Socio-Económica de los pobladores y visitantes del sector, grado seguridad, así como de las zonas y sectores que lo rodean, y disponibilidad en el área de construcciones con la dotación presentada.
- Decrepitud, vetustez, calidad en la construcción, diseño arquitectónico, diseño constructivo, calidad de los acabados, estado de los acabados, y renovación de acabados y actualización en pintura.
- Determinación actualizada del valor de la rentabilidad: por arrendamiento del inmueble, y de inmuebles que presentan características similares en uso.



9. MEMORIA DE CÁLCULO Y VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL:

Conforme lo establece la Resolución 620 de 2008 se tienen los siguientes métodos valuatorios: método de comparación o de mercado, método de capitalización de rentas o ingresos, método de costo de reposición y el método residual, de los cuales se escogió el método de comparación o de mercado toda vez que se considera la forma más indicada de obtener el precio, debido a la ubicación y a las las condiciones comerciales y residenciales del predio.

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

MEDIA ARITMETICA:

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

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

DESVIACION ESTANDAR:

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

En donde,

\bar{X} = media aritmética
Xi = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta:



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



CUADRO DE PRECIOS Y CANTIDADES:

VALOR COMERCIAL LOTE (61.00 X \$1.000.000M2)=.....	\$61.000.000
VALOR COM. CONST. PISOS 1-4 (225.48X1.800.000) =.....	\$405.864.000
VALOR COM. CONST. PISOS 5 TERRAZA (56.37X950.000).....	\$53.551.500
VALOR COMERCIAL LOTE Y CONSTRUCCIÓN (A+B+C) =.....	\$520.415.500
SON.: QUINIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE.	

Cuadro de precios por método comparativo:

No.	Valor Total	Area	Vr. M2	Fuente
1	\$ 250.000.000,00	\$ 120,00	\$ 2.083.333,33	https://www.properati.com.co/detalle/1gb9j_venta_local_santa-isabel_terraza_suma-servicios-inmobiliarios_ert?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
2	\$ 2.900.000.000,00	\$ 1.442,00	\$ 2.011.095,70	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1286244
3	\$ 55.000.000,00	\$ 33,00	\$ 1.666.666,67	https://colombia.inmobiliaria.com/local-en-cali-33m2-3-banos-F992821
4	\$ 550.000.000,00	\$ 360,00	\$ 1.527.777,78	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/los_libertadores-det-2675704.aspx?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
5	\$ 250.000.000,00	\$ 155,00	\$ 1.612.903,23	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/cali/los_libertadores-det-5606275.aspx
PROMEDIO SECTOR			\$ 1.780.355,34	

LISTA DE ALGUNOS CASOS DESIGNADOS COMO PERITO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS:

		AVALÚOS POR JUZGADOS	
FECHA	RADICADO	REFERENCIA	DEMANDANTE Y DEMANDADOS
03/11/2016	2014-0070	Proceso de prescripción adquisitiva de dominio de interés social. Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Cali.	DTE: Nubia Peñaranda



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



06/07/2016	2014-0933	Declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio. Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Dte: Nelly Patricia Henao Ddo: Samuel Marin e Indeterminados.
17/06/2016	2014-0764	Dictamen Pericial proceso verbal de pertenencia por prescripción. Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Dte: Conjunto Residencial Villa del Sol Sector Dos. Ddo: Sociedad Constructora del Valle y personas indeterminadas.
06/07/2016	2013-0532	Declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio. Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Dte.: Servio Tulio Bastidas.
15/08/2019	2017-0559	Proceso de pertenencia. Juzgado 17 Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Ddo: GERARDO CASTAÑO GARCÍA
09/10/2019	2019-0476	Proceso Verbal de Restitución de Bien Inmueble. Juzgado 21 Civil Municipal de Oralidad de Cali.	Ddo: LEONARDO ANDRES CUEVAS

PERITAJES COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA			
FECHA	RADICADO	REFERENCIA	DEMANDANTE Y DEMANDADOS
06/12/2016		Inspección Ocular a predio denominado "Villa Hortensia" y "El Rincón" localizados en el Corregimiento de San Vicente Vereda "Faldiqueras" Municipio de Jamundí.	Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.
24/08/2016		Inspección ocular a predio denominado "Los Guayabales" localizado en el corregimiento de puente Vélez del Municipio de Jamundí por querella.	Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.
25/11/2016		Inspección ocular a predio denominado "El Parcacio" paraje de las pilas Corregimiento de San Antonio del Municipio de Jamundí por querella policiva a perturbación a la propiedad.	Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.

AVALÚOS PARTICULARES			
FECHA	No. AVALÚO	DIRECCIÓN	VALOR
27/10/2018	2018-01	Carrera 56 No. 9-210 Apartamento 2B-102 y Garaje 54 B Primer Nivel Conjunto Residencial "Prados de Guadalupe" – Propiedad Horizontal. WILSON VELEZ OSPINA identificado con la C.C. No. 16.246.173 de Palmira (Valle)	\$ 140.449.500,00
19/07/2018	2018-09	CALLE 75 AN No. 2ABIS 85/87 EDIFICIO TRIFAMILIAR "ANTONIETA" PROPIEDAD HORIZONTAL BRISAS DE LOS ÁLAMOS – CALI (V)	\$ 237.541.500,00



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



06/05/2018	2018-011	EDIFICIO IBIZA II PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 61 A No. 9-266 y CALLE 10 No. 61-A- 04/08/12/16/20/24 BARRIO "CAÑAVERALEJO" CALI	\$ 157.279.500,00
20/08/2019	2019-067	EDIFICIO METROPOLITANO DEL NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 1 A 6 No. 68- 120 APTO. 509A UNIDAD No. 7_ CALI	\$ 85.243.049,00

Bajo la gravedad de juramento manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., igualmente manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional de acuerdo al Art. 226 del C.G.P. inciso 4.

Atentamente,

JOHN MIGUEL URREA PELAYO

Arquitecto

T.P. No. A76772007-6104331

Registro Nacional de Avaluador No. A.N.A.6104331

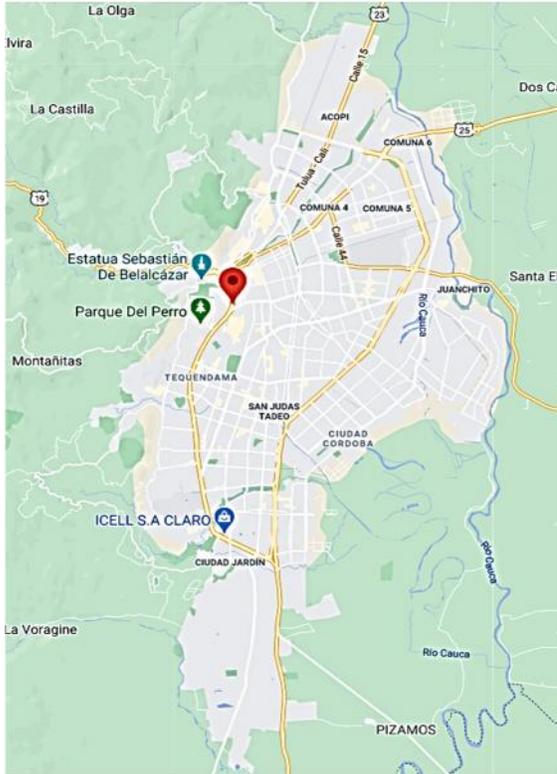


MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:



Entorno: Calle 5





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES

Fachada



Primer piso: Local



Cocina



Oficina 1



Oficina 2





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES

Patio:



Baño



Segundo piso: Salón



Salón





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



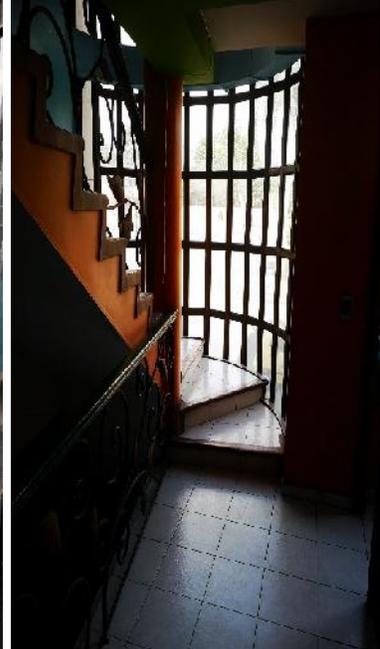
Baño



Balcón



Escaleras



Tercer piso: Salón



Zona de operación



Cuarto piso hall





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES

Baño



Alcoba 1



Alcoba 2



Quinto piso: terraza





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



PIN de Validación: b3cf0a5c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOHN MIGUEL URREA PELAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6104331, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-6104331.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN MIGUEL URREA PELAYO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 8 NO. 9-68 OF. 301 CALI
Teléfono: 3002796737
Correo Electrónico: arquitecturacali@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto- La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN MIGUEL URREA PELAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6104331.

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

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



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



PIN de Validación: b3cf0a6c



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3cf0a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticuatro (24) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Doctora:
CECILIA EUGENIA BOLAÑOS ORDOÑEZ
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
CALI-VALLE

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Aníbal de Jesús Hincapié Ramírez
DEMANDADO: Dubian Fernando Zuluaga López
RADICACIÓN: 22-2014-00017

Asunto: Avalúo Comercial inmueble distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 370-123414

DIANA CAROLINA DÍAZ CÒRDOBA, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.107.062.638 de Cali, abogada y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 269.329 del CSJ, obrando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito:

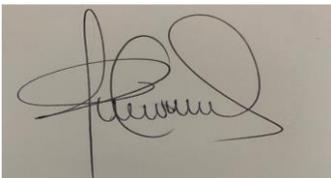
Aportar el respectivo avalúo del bien inmueble de conformidad con el numeral 4 del Artículo 444 del Código General del Proceso, de la siguiente manera:

El valor fijado oficialmente para calcular el pago del impuesto predial según certificado inscripción catastral que se acompaña con el presente escrito es por un valor de DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE (\$ 216.313.000).

Sin embargo, considero que este valor no es idóneo para determinar el valor real del inmueble, por lo tanto, me permito aportar el correspondiente avalúo comercial por valor de **QUINIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$520.415.500)** el cual se encuentra dentro de los parámetros ordenados en el artículo 444 numeral 4 del código general del proceso.

Por lo anterior, solicito se sirva correr traslado al respectivo avalúo comercial por valor de **QUINIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$520.415.500)**

De la Señora Juez, atentamente,



DIANA CAROLINA DÍAZ CÒRDOBA
C.C. No. 1.107.062.368
T.P No. 269.329 CSJ