

MEMORIAL AVALUO PROCESO RAD. 04-2016-00588-00

glamos5@yahoo.com <glamos5@yahoo.com>

9674 - 21112908

Mar 23/11/2021 12:22 PM

Para: Memoriales 04 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buen día me permito adjuntar avalúo para continuar con el tramite del proceso

PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIENCIAL RESERVA DEL LILI

DEMANDADO: LUIS NELSON MARMOLEJO, JEFFERSON MARMOLEJO LOPEZ, SONIA AMPARO LOPEZ DE MARMOLEJO

RAD. 7600140030-04-2016-00588-00

ACUSAR RECIBO

GRACIAS

GLADYS MOSQUERA VALDES

Abogada

Cra. 9 No. 9 - 49 Oficina 306

Edificio Residencias Aristi

Tel.: 880 0341 - 3007628721



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

Santiago de Cali, 22 de Noviembre de 2021

Señores:

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL LILI.
DEMANDADOS:	LUIS NELSON MARMOLEJO, JEFFERSON MARMOLEJO LÓPEZ Y SONIA AMPARO LOPEZ DE MARMOLEJO
RADICACIÓN:	04-2016-00588-00

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 presentar el informe técnico y valoración del predio 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 la Urbanización Valle del Lili 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:



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

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 34 # 94-39 Conjunto Residencial Reservas de Lili Casa 14 Bloque H.
TIPO DE INMUEBLE:	Residencial.
DESTINACIÓN ACTUAL:	Vivienda.
SOPORTE TÉCNICO:	Certificado de tradición matrícula No. 370-729199 expedido el 13 de Febrero de 2017. Escritura Pública No. 1756 del 18 de abril 2005 Notaria 3 de Cali.
NUMERO PREDIAL:	K008103210000
NÚMERO PREDIAL NACIONAL:(1)	Casa 14 H: 760010100177500210001800010133
NÚMERO PREDIAL NACIONAL:(2)	Parqueadero 118G: 760010100177500210001800010277



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

COORDENADAS:	3°22'29.8"N 76°31'17.3"W (3.374931, -76.521465)
VR. AVALÚO PREDIAL 2021:(1)	\$ 109.449.000
VR. AVALÚO PREDIAL 2021:(2)	\$ 7.809.000
CLASE DE AVALÚO:	Comercial.
FECHA INSP. OCULAR:	15 de octubre 2021.
FECHA DE AVALÚO:	22 de noviembre de 2021.
SOLICITANTE:	Jaime Lloreda – Administrador C.R.
VIGENCIA AVALUO:	Doce (12) Meses

3. ASPECTO JURÍDICO:

TITULARES: Luis Nelson Marmolejo C.C.No.16.598.279.
Jefferson Marmolejo López C.C.No.1.130.637.725.
Sonia Amparo López de Marmolejo C.C.No.31.290.583.

TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

GRAVÁMENES: Hipoteca con cuantía indeterminada. Escritura No. 2710 del 19 de Septiembre de 2006. Cooperativa Multiactiva El Roble. Y embargo ejecutivo Oficio No. 3568 del 06 de Octubre de 2016 Juzgado 04 Civil Municipal de Cali.

4. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Los linderos generales y especiales contenidos en la Escritura Pública No.1756 del 18 de Abril de 2005 de la Notaria 3 de Cali. Área privada casa: 78.54m². Área privada parqueadero: 9.66m².

5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona urbana sur de Cali.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	Plana.
FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular.
TIPO DE VÍA:	Vehicular – Vía local.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:				
ESTRUCTURA INTERNA:		Muros portantes en ladrillo a la vista.		
MAMPOSTERÍA:		Ladrillo estructural.		
LOSA DE ENTREPISO:		Losa de concreto.		
CUBIERTA:		Losa de concreto / teja de barro.		
CIMENTACIÓN:		Posiblemente en concreto reforzado.		
ACABADOS GENERALES:				
DESCRIPCIÓN	COCINA / ACC.	ZONA DE OFICIOS	BAÑO (S)	SALA, COMEDOR, ALCOBAS Y DEMÁS DEPENDENCIAS
MUROS INTERIORES	ENCHAPE CERÁMICA BLANCA FORMATO MEDIANO.	ENCHAPE CERÁMICA COLOR FONDO BLANCO CON VETAS AZULES MEDIANO.	ENCHAPE CERÁMICA BLANCA CON VETAS BEIGE FORMATO MEDIANO.	PINTURA VINÍLICA COLOR BLANCA. BUEN ESTADO.
MUROS DE FACHADA	-	-	-	LADRILLO DECORATIVO TERRACOTA.
PISOS	CERÁMICA FORMATO MEDIANO COLOR BEIGE.	CERÁMICA FORMATO MEDIANO DECORADA.	CERÁMICA FORMATO MEDIANO COLOR BEIGE.	CERÁMICA FORMATO MEDIANO COLOR BEIGE. BUEN ESTADO.
CIELO RASO	PINTURA VINÍLICA COLOR BLANCO.	TEJA CLARABOYAS.	PINTURA VINÍLICA COLOR BLANCO.	PINTURA VINÍLICA COLOR BLANCO.
PUERTAS	NO.	NO.	MADERA COLOR NEGRO, ENTAMBORADA.	MADERA COLOR NEGRO, ENTAMBORADA.
VENTANAS	VANO DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN POR PATIO.	NO.	NO.	ALUMINIO Y VIDRIO CRUDO.
CLOSET(S) EMPOTRADOS / GABINETES	GABINETE SUPERIOR E INFERIOR EN MADERA MDF.	NO.	NO.	CLOSETS EN MADERA LISTON.

INSTALACIONES Y SERVICIOS:		
DESCRIPCIÓN	INTERNAS / EXTERNAS	ESTADO
INST. ELÉCTRICAS	I	BUENO
INST. HIDRÁULICAS	I	BUENO
INST. SANITARIAS	I	BUENO
INST. GAS NATURAL	I	BUENO



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN: Bueno. Con todos sus acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, interiormente la casa de habitación presenta muy buena apariencia en aspectos tales como pisos, cocina, muros y puertas. Los muros internos, de colores claros, lucen bien pintados y cuidados.

VETUSTEZ: Veintisiete (16) años aproximadamente en estructura original. Acabados externos e internos en buen estado.

6.0 DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD.

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes:

PRIMER NIVEL: Sala comedor, estudio, cocina, zona de oficios y patio, baño social.

SEGUNDO NIVEL: Dos (2) alcobas, vestier, baño de alcobas.

ALTURA APROX. LIBRE: 2.40m.

DIVISIBILIDAD: El predio por su naturaleza de construcción es indivisible.

7. ENTORNO DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN K.M)
INSTITUCIONES EDUCATIVAS:	COLEGIO EL CARMEN	0.1
	COLEGIO SENDEROS DE LILI	0.8
	COLEGIO TOMÁS CIPRIANO MOSQUERA	1.6
	COLEGIO LICEO ANGLO DEL VALLE	1.8
SUPERMERCADOS:	TIENDA ARA VALLE DEL LILI	0.2
	SUPERMERCADO MAKRO	0.2
	TINEDAS D1 VALLE DEL LILI	0.8
DROGUERÍAS:	DROGAS LA REBAJA	1.0
IGLESIAS:	PARROQUIA JUAN PABLO II	0.5
	IGLESIA MARIA MADRE DE LA VIDA	1.4
ESTACIÓN DE POLICÍA:	ESTACIÓN DE POLICIA EL CANEY	2.0
CENTRO DE SALUD:	HOSPITAL UNIVERSITARIO FUNDACIÓN VALLE DEL LILI	1.2



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN K.M)
PARQUES:	PARQUE VALLE DEL LILI 1	0.1
	PARQUE SAN JOAQUÍN	1.5
OTROS EQUIPAMIENTOS	CENTRO DE COMERCIAL JARDÍN PLAZA	1.0
	LA 14 CENTRO COMERCIAL	0.8

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 Carrera 96, Carrera 94, Calle 42, Calle 34, por este sector constantemente están prestando un servicio adecuado, entre ellas el Masivo Integrado de Occidente (MIO) Calle 25 estación pretronal.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación destinada a vivienda en desarrollos de proyectos de casas individuales y unidades en conjunto cerrado.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato socioeconómico 5.

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.

NORMA URBANÍSTICA:

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos son: 1. Tratamiento urbanístico de conservación. 2. Tratamiento urbanístico de consolidación. 3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana. 4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.

TRATAMIENTO: Consolidación 1- Consolidación Urbanística.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

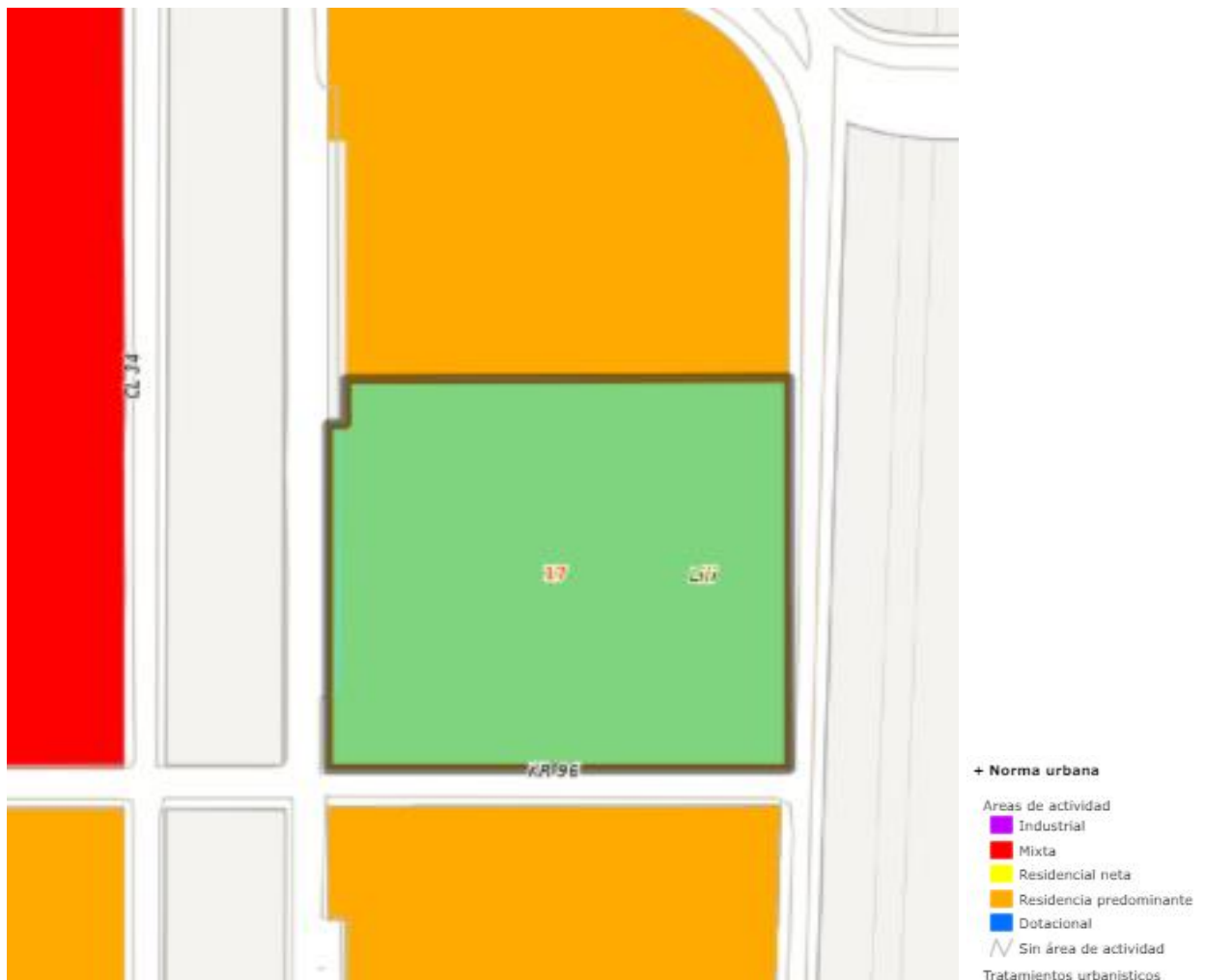
Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1.Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

URBANA: UPU # 12 Valle del Lili.

EDIFICABILIDAD: Índice construcción base: 2.2; Índice construcción adicional: 0.5

BARRIOS Y SECTORES: 1775- Lili.

COMUNA: 17



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



8. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS:

Para la determinación del justo precio de la vivienda 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.
- 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.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

9. MEMORIA DE CÁLCULO Y VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL:

ÁREA LOTE: 78.54m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 87.00m²

CALCULOS ESTADÍSTICOS:

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

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

MEDIA ARITMETICA:

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

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

DESVIACION ESTANDAR:

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

En donde,

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



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

COEFICIENTE DE VARIACIÓN:

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

VALOR COMERCIAL CASA No. 14H = (78.54X\$2.900.000).....	\$227.766.000
VALOR COMERCIAL PARQUEADERO = (9.66X\$1.450.000).....	\$ 14.007.000
TOTAL VALOR COMERCIAL CASA Y PARQUEADERO (A+B)	\$ 241.773.000
SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SETESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS MCTE.	

CUADRO DE INMUEBLES SIMILARES EN EL SECTOR:

No.	VALOR	AREA	VR. M2	FUENTE
1,0	\$ 295.000.000,00	97,00	\$ 3.041.237,11	

Casa en sector de alta valorización en el sur de Cali, con un área de 97 Mts. distribuidos así Primer nivel en sala comedor, cocina, zona de oficios, baño social. Segundo Nivel dos habitaciones, un baño. Tercer Nivel Amplia habitación principal con baño y closet y estudio o cuarta habitación. Un parqueadero en plataforma. El condominio cuenta con zona social para esparcimiento de la familia y su ubicación es estratégica ya que se encuentra cerca de centros comerciales, clínicas, colegios y universidades importantes de la ciudad. La zona del Valle del Lili actualmente está en desarrollo lo cual genera una importante valorización de las propiedades del sector.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-lili-4-habitaciones-2-banos-1-garajes/9947-119010762>

No.	VALOR	AREA	VR. M2	IMAGEN
2,0	\$ 255.000.000,00	84,00	\$ 3.035.714,29	



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

Venta de casa en conjunto cerrado en el barrio Valle del Lili. Casa de tres plantas. Excelente ubicación, detrás de Makro. Con área de 84.06 metros construidos, distribuidos así en el primer piso consta de sala, comedor, baño social, zona de oficios y patio, cocina amplia, en el segundo piso 2 habitaciones amplias, baño de alcobas y estudio, en el tercer piso encontramos espacio para 4 habitación y la alcoba principal amplia con baño privado tiene vestier. Parqueadero propio. El conjunto cerrado cuenta con zona social, piscina adultos y niños, salón social, y juegos infantiles.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-lili-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/357-791>

No.	VALOR	AREA	VR. M2	FUENTE
3,0	\$ 279.000.000,00	90,00	\$ 3.100.000,00	

Hermosa casa en venta en conjunto residencial cerrado con vigilancia las 24 horas en el barrio valle del Lili al sur de la ciudad de Cali, a 5 minutos de makro, consta de 3 pisos, en el primero se encuentra la sala comedor, baño social, cocina tipo integral, zona de oficios y parqueadero; el segundo piso 2 habitaciones con closet y un baño compartido, y el tercero dos habitaciones, una de ellas con baño privado, jacuzzi y aire acondicionado.

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-comuna-16-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/10926-M3000945>

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

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



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

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
06/05/2018	2018-011	EDIFICIO IBIZA II PROPIEDAD HORINZONTAL 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



MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

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.

Este mi dictamen y lo expuesto es la verdad.

Del señor Juez,

Atentamente,

JOHN MIGUEL URREA PELAYO

Arquitecto

T.P. No. A76772007-6104331

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



MIGUEL URREA

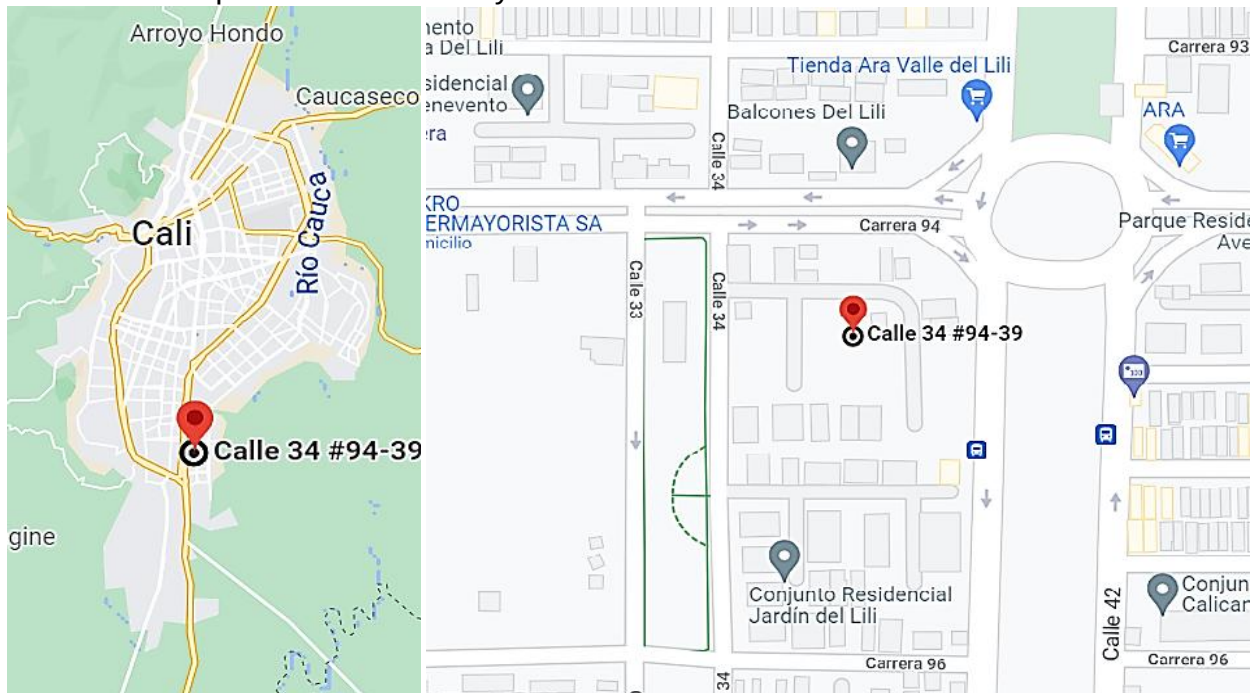
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector.



Entorno Calle 34

Fachada





MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 - 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

Primer Piso Sala



Sala



Comedor



Estudio



Baño social



Cocina





MIGUEL URREA

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



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

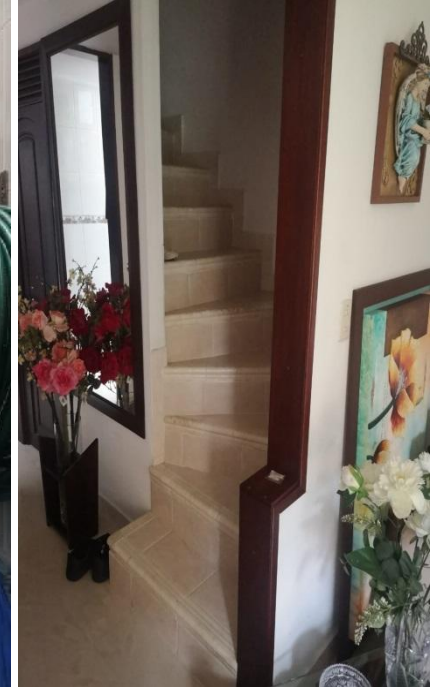
Patio ropas



Zona de oficios



Escaleras segundo piso



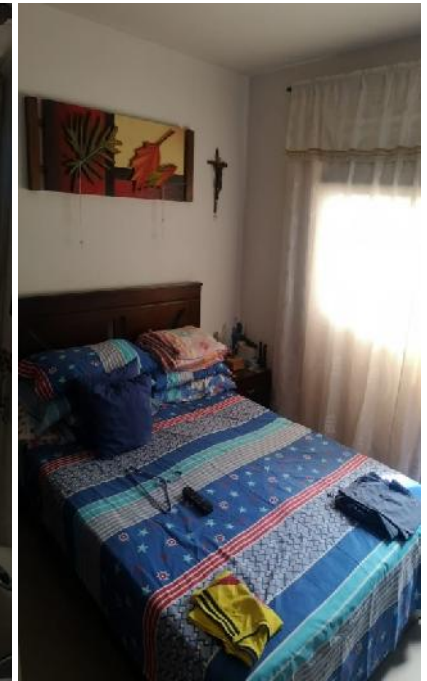
Baño de alcobas



Ducha



Alcoba 1





MIGUEL URREA

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

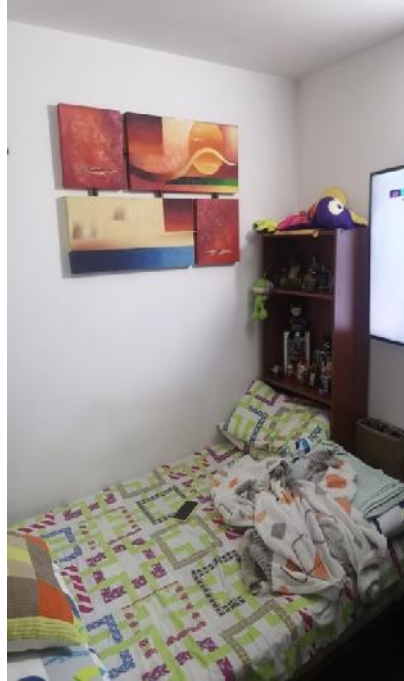


AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

Closet



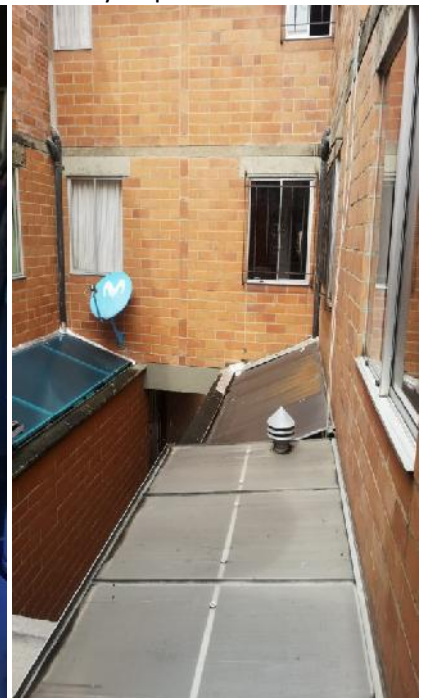
Alcoba 2



Vestier



Claraboyas patio





MIGUEL URREA

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

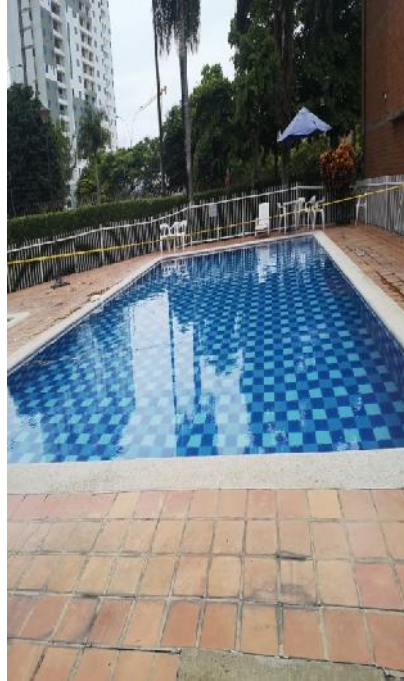


AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)

Piscina



Piscina



Parqueadero





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)



PIN de Validación: a4db0a28



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 avaluador 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

Titulos 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

Página 1 de 2



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO063-2021-CALLE 34 # 94 – 39 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVAS DE LILI CALI (V)



PIN de Validación: a4db0a28



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



PIN DE VALIDACIÓN

a4db0a28

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

GLADYS MOSQUERA VALDES
Abogada

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL LILI
CONTRA LUIS NELSON MARMOLEJO, JEFFERSON MARMOLEJO LOPEZ Y SONIA
AMPARO LOPEZ DE MARMOLEJO
RAD. 7600140030-04-2016-00588-00

GLADYS MOSQUERA VALDES, obrando como apoderada judicial de la parte actora en el
proceso de la referencia, me permito presentar el avalúo del bien inmueble ubicado en la
Calle 34 No. 94-39 Casa 14 Bloque H del Conjunto Residencial Reserva del Lili

INMUEBLE CASA H-14.....	\$ 109.449.000
PARQUEADERO 118.....	\$ 7.809.000
TOTAL	\$ 117.258.000

Adjunto Avalúo de vivienda por el Dr. JOHN MIGUEL URRE PELAYO T.P. No. A76772007-
6104331 Registro Nacional de Avaluador No. A..N.A 6104331

De la señora Juez, atentamente,



GLADYS MOSQUERA VALDES
C.C. No. 31.303.296 de Cali
T.P. No. 148.058 del C.S.J.

Carrera 9 No. 9-49 Oficina 306 Edificio Residencias Aristi
Teléfono 8800341 – 3007628721
Cali – Valle

GLADYS MOSQUERA VALDES

Abogada

Carrera 9 No. 9-49 Oficina 306 Edificio Residencias Aristi

Teléfono 8800341 – 3007628721

Cali – Valle