



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

INFORME PERICIAL

INMUEBLE URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-241150



DIRECCIÓN:
CARRERA 31 NORTE No. 2
B NORTE-00

URB. CENTRALIA HOY
BARRIO PRADOS DEL NORTE
MUNICIPIO CALI-VALLE DEL
CAUCA

SOLICITADO:
JUZGADO DECIMO CIVIL
MUNICIPAL

PROCESO: VERBAL
DECLARATIVO DE PERTENENCIA

Santiago de Cali, julio de 2022



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

Santiago de Cali, 7 de julio de 2022

Señores

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E . S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA

DTE: ARMANDO BOTERO MACIAS

**DDO: MIRYAM BOTERO MACIAS, JULIO CESAR BOTERO MACIAS,
ERNESTO ANTONIO BOTERO MACIAS, MARIA DORA MACIAS Y
HEREDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE EFRAIN BOTERO
ECHEVERRY**

RAD: 76001-4003-010-2019-00729-00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. AVAL-51933039 de acuerdo a su solicitud se ha procedido a realizar el siguiente dictamen del inmueble ubicado en el Lote No. 2 de la Manzana C con actual nomenclatura Calle 31 Norte No. 2BN-00 de la Urbanización Centralia hoy Barrio Prados del Norte de la ciudad de Cali. (V)

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA, Tecnóloga en Administración de Empresas y Finanzas del Centro Colombiano de Estudios Profesionales. Cursos Técnico Laboral en avalúos en el Instituto de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano MILENIUM, Cursos en avalúos con Corpolonjas de Colombia, Lonja de Propiedad Raíz Cali, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia y Auxiliar de justicia en el periodo de 2013 a 2018.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios urbanos en los últimos 10 años.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

El dictamen presentado es “claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, no **son** diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-

Acredito la asistencia a diferentes capacitaciones académicas, manteniéndola constantemente, además relaciono alguno de los casos en los que he sido designada como perito Avaluador en los últimos 4 años, incluyendo el juzgado así:

JUZGADO	RAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO
10 CM	2015-724	RICHARD PAZ TOVAR	JAIR FERNANDO BARRAGAN	ORDINARIO DE PERTENENCIA
8 CM	2015-791	CARLOS ALFONSO QUIÑONES	MARTHA LUCIA RENGIFO	
7 CC	2015-558	LUCY MARCELA LABORDE	LUZ MARINA GRISALES	ORDINARIO DE PERTENENCIA
Tribunal	003-2010-511	MARITZA MENDOZA PALOMINO	ALBERTO PALOMINO	
1 CC	2014-231	DANIEL EDILBERTO IZQUIERDO	SOC. VALENCIA SAA E HIJOS	ORDINARIO DE PERTENENCIA
14 CM	2015-745	INVERSIONES RODRIGUEZ	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ	
19 CC	2013-210	ARMANDO DOMINGUEZ	NANCY DOMINGUEZ MONTAÑO	ORDINARIO DE PERTENENCIA
10 CM	2016-423	MONICA Y EWAR WILLIAM ESCO	CARLOS ARTURO GARRIDO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2016-448	GLORIA AZUCENA GARCIA	JUAN DE LA CRUZ CORREA	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
16 CM	2019-595	JOSE HUMBERTO GIRALDO		PRUEBA ANTICIPADA
13 CM	2018-117	FRANCISCO JAVIER HURTADO	ELEMENTOS PREF. LTDA	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO
2 LABORAL	1999-0021	NURY TINOCO	RODRIGO BERNAL MOLINA	VERBAL DE PERTENENCIA
12 CC	2000-144	MUNICIPIO DE CALI	HERED. INDET. LEONEL ARANGO	PROCESO ESP. DE EXPROPIACION
2 PEQ. C	2017-303	VITELIO FLAVIO ALVAREZ	CARLOS GONZALO ANDRADE	EJECUTIVO OBLIGACION POR HACER
11 CM	2017-698	MARIA ROSITTER AGUDELO C.	OBERTO SALAZAR HENAO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2018-262	ZOILA MARIA DONNEYS F.	CARMEN ALICIA DONNEYS	PROCESO DIVISORIO
17 CC	008-2001-153	LEOPOLDO RAMIREZ CORREDOR		LIQUIDACION OBLIGATORIA
11 CM	2018-0052	ALEYDA GRAJALES RIOS	INDETERMINADOS	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
17 CC	2018-063	FLOR NAYDA CUADROS	MOSECHELO & CIA. S. EN C.	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO

Con el dictamen suscrito por el Perito anexo la experticia en 21 folios. –

1- OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen es verificar: Cabida, linderos, ubicación, es decir su identificación física, su estado, mejoras existentes, construcciones realizadas, su actual uso y destinación, estado de conservación, manifestaciones ostensibles de su explotación económica, para determinar que es un bien prescriptible.

En visita judicial determinar el avalúo comercial



1.1. Destinatario

Juzgado Décimo Civil Municipal de Cali

2.- IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN - INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

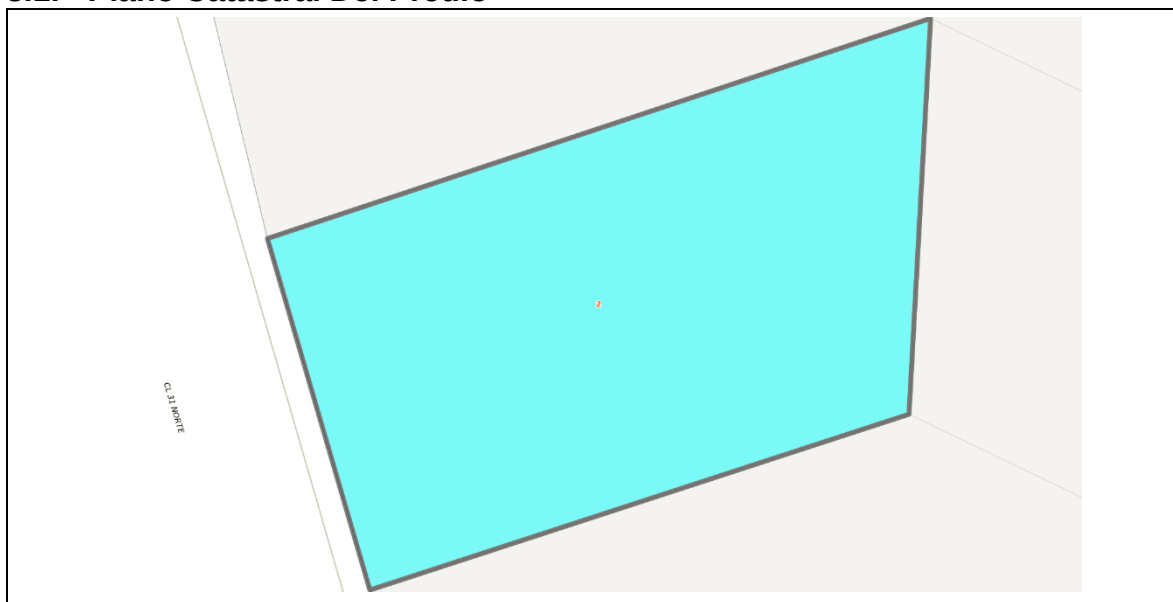
Fecha de Inspección Judicial al bien inmueble: 2 junio de 2022.

Fecha del informe y de aplicación del valor: 24 de junio de 2022.

3.- INFORMACION CATASTRAL

Destino Económico		VIVIENDA	
No. Predial Código Nacional	Predio	J064000140000	760010100021100690014000000014
Área: m2	Lote	173,87	
Construcción		-	
Avalúo Catastral Vigencia 2.022	Predio	\$78.909.000,00	

3.1. - Plano Catastral Del Predio

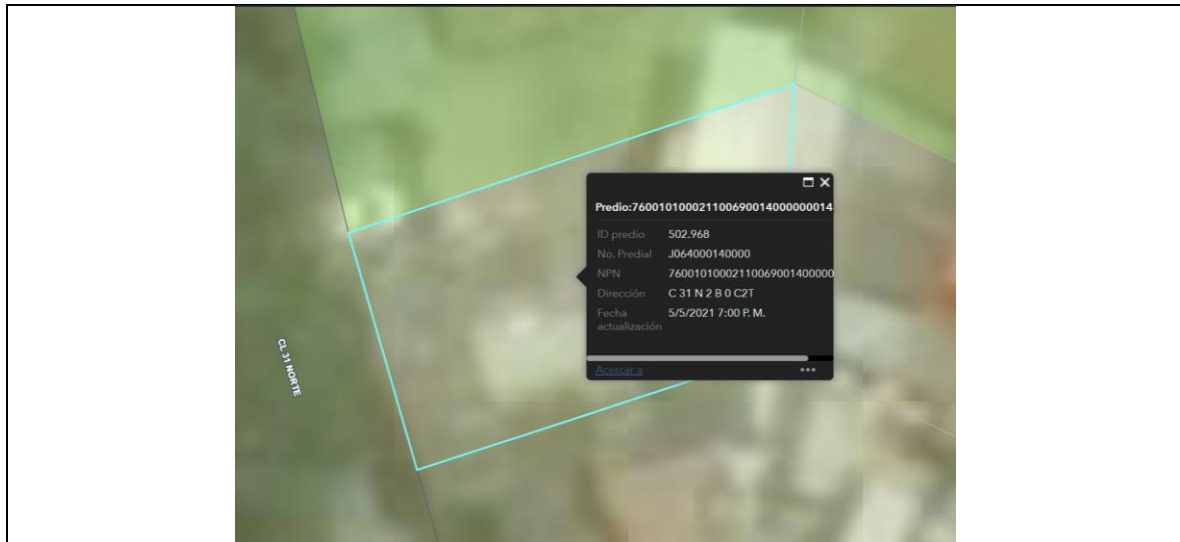




ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

Fuente: Geoportal IDESC

3.2. Nomenclatura Catastral



4.- LOCALIZACION PREDIO

BARRIO		DIRECCION	
PRADOS DEL NORTE		CARRERA 31 NORTE No. 2 B NORTE-00	
UBICACION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	PAÍS
MEDIANERO	CALI	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA

4.1. COORDENADAS

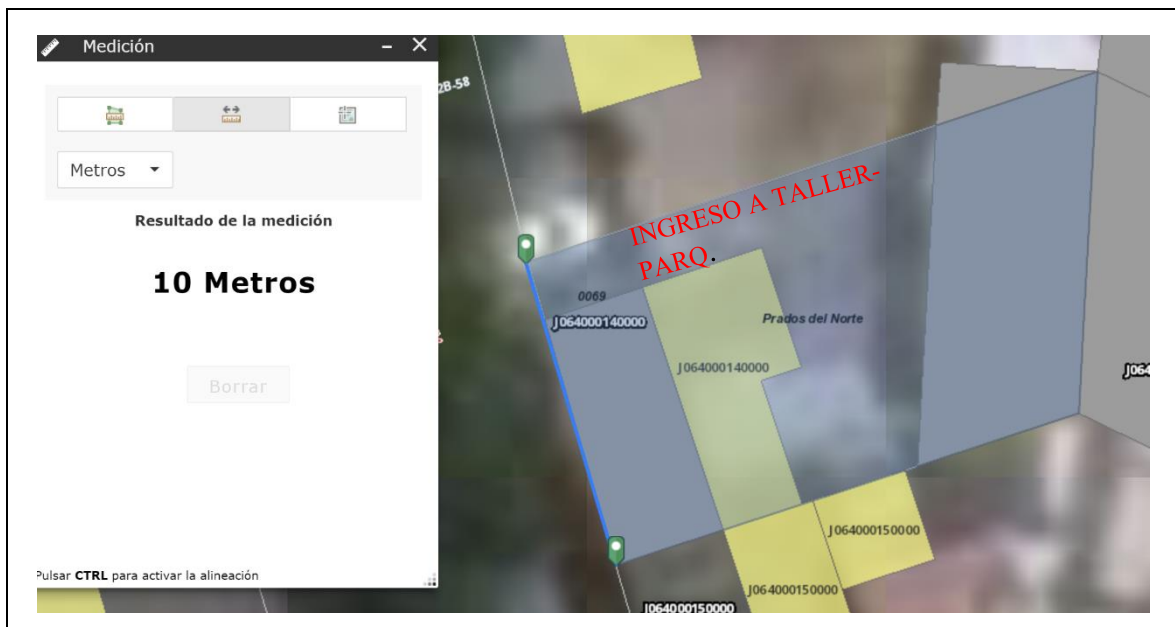
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (W)
MAGNA-SIRGAS	3.466274	-76.520797

5.- CABIDA



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

DESCRIPCION	AREA M2	FUENTE.
Lote de Terreno	178,63	Certificado de Tradición
Area Lote a Prescribir	169,4	Plano Levantamiento Topográfico





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

6.- LINDEROS

Norte	En 19.12 metros con el lote No. 3 de la manzana C. hoy en 19.03 metros con el predio con nomenclatura No. Calle 31 Norte No. 2 BN-58
Oriente	En línea diagonal en 10,75 metros más o menos con el lote de propiedad de los señores Julio César Botero y Antonio Botero Macias hoy en longitud de 10,57 metros con el predio con nomenclatura Avenida 2 BN No. 31-1
Occidente	Con 10,00 metros con la calle 31 Norte
Sur	En 15,62 metros con el lote con el lote No. 1 de la manzana C hoy en 14,84 metros con el predio con nomenclatura No. Avenida 2 BN No. 31-0 C1T

7.- IDENTIFICACION FISICA DEL BIEN INMUEBLE

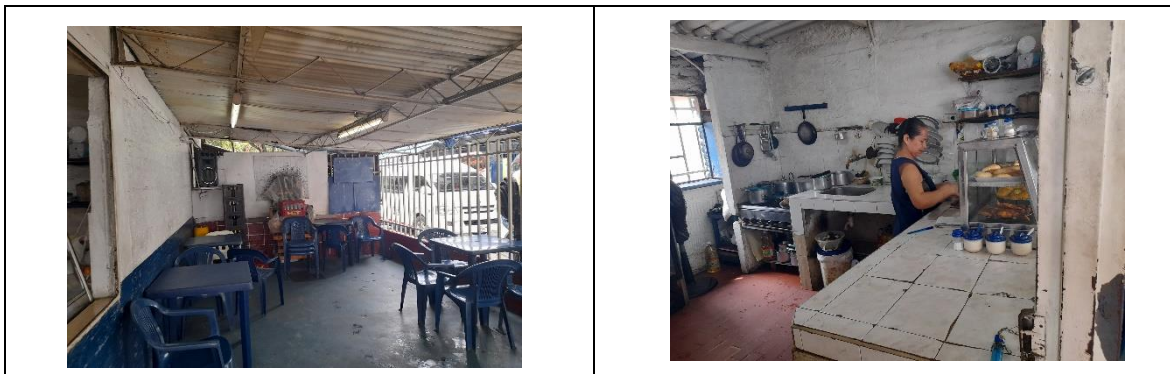
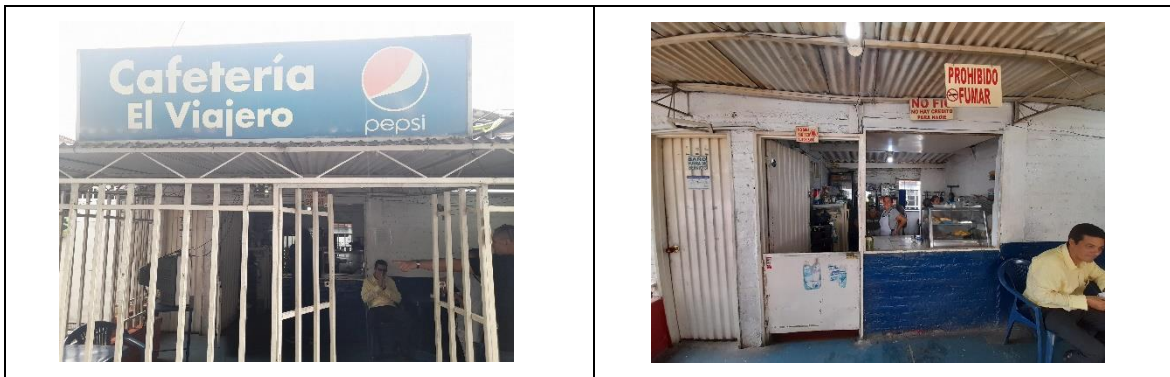
Se trata de un lote de terreno con una construcción en ladrillo y cemento, levantada en una parte del terreno. El resto del área del lote se encuentra englobado con el predio colindante con nomenclatura Calle 31 Norte No. 2BN-58.-

7.1.- Construcción.

		Area de Construcción	54,5 m2
Descripción	Local Comercial con antejardín el cual funciona área de comedor, cocina, dos baños y un depósito.		
ACABADOS			
Pisos	Cemento		
Carpintería Metálica	Puertas y Ventanas, rejas de seguridad		
Cocina	Mesón en concreto con enchape en azulejo		
Baños	Mobiliario sencillo- piso en cerámica, muro parcialmente enchapado en cerámica, puerta metálica		
Tipo de Construcción	Tradicional	Vetustez aprox.	27 años
Estado de Presentación y Conservación	Regular		



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

IMAGEN ÁREA POSTERIOR DEL LOTE



8.- USO Y DESTINACION ECONOMICA

Comercial- En el Bien Inmueble en el área de la construcción funciona una Cafetería “EL VIAJERO” y en el excedente del lote un Parquadero.- En ambos locales se encuentran alquilado.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

9.- POSESION

El predio se encuentra en posesión del señor ARMANDO BOTERO MACIAS identificado con la cédula de ciudadanía No. 31.972.843, hace de 17 años.

10.- OCUPACION

En el Bien Inmueble se encuentran los señores Francisco Antonio Herrera y Rubén Darío Rusquin en calidad de Arrendatarios del Señor Armando Botero M.

11.- MEJORAS

Las mejoras realizadas sobre el bien inmueble fue la construcción de los baños, la puerta principal y el arreglo de las instalaciones eléctricas.

12.- SERVICIOS PUBLICOS

Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:

Cuenta con Servicios de agua y energía y alcantarillado, prestados por la empresa de servicios públicos, EMCALI.

13.- REGISTRO VALLA

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI – VALLE
DEMANDANTE: ARMANDO BOTERO MACIAS
DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS DE EFRAÍN BOTERO ECHEVERRÍ (Q.E.P.D.): I) MIRYAM BOTERO MACIAS, II) JULIO CESAR BOTERO MACIAS III) ERNESTO ANTONIO BOTERO MACIAS, IV) MARÍA DORA MACIAS DE BOTERO, EN SU CALIDAD DE CÓNYUGE SUPERSTITE DE EFRAÍN BOTERO ECHEVERRÍ (Q.E.P.D.), V) HEREDEROS INDETERMINADOS DE EFRAÍN BOTERO ECHEVERRÍ (Q.E.P.D.) y VI) PERSONAS INDETERMINADAS E INCIERTAS.
RADICADO: 760014003010-2019-00729-00
PROCESO: DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.
EMPLAZADO: TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE, PARA QUE CONCURRAN AL PROCESO.
IDENTIFICACIÓN: LOTE No. 2 DE LA MANZANA C DE LA URB. CENTRALIA, SITUADO EN LA CALLE 31 NORTE No. 2B NORTE - 00 DE CALI – VALLE, MATRICULA INMOBILIARIA: No. 370-241150 DE LA O.R.I.P. DE CALI. COD. CATASTRAL: J640-014. AREA TOTAL 178.63 M2.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

14. NORMATIVA

▲ Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion
	TERMINAL	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CENTRALIDADES	USOS DE SERVICIO AL AUTOMOVIL

▲ Capa: Vocacion de las centralidades

@	Nombre	Vocacion
	TERMINAL	DE SERVICIOS AL AUTOMÓVIL

Artículo 267. Normas Aplicables a los Antejardines. Son normas aplicables a los antejardines las siguientes:

3. Normas sobre Cerramiento del Antejardín

a. En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando éste cumpla con las siguientes condiciones: transparencia, dos metros (2 m) de altura máxima y un zócalo hasta de cuarenta centímetros (0,4 m), y en todo caso no podrá interferir con la libre circulación de los peatones.

b. En predios con uso comercial sobre corredores estratégicos de actividad y Centralidades, los costados frontal y lateral del antejardín deberán permanecer abiertos, sin ningún tipo de cerramiento o elemento de separación. En los demás casos de predios con uso comercial, se permitirán cerramientos laterales y frontales únicamente con un zócalo hasta de cuarenta centímetros (0,4 m) de alto, que podrá contener materas u otros elementos decorativos transparentes, sin que los mismos superen una altura máxima de setenta centímetros (0.7m) de alto incluyendo el zócalo. En todos los casos, el cerramiento no podrá interferir con la libre circulación de los peatones y el disfrute visual del antejardín. En caso de presentarse vecindad con un predio con uso residencial solo podrá aplicarse en los costados laterales el tipo de cerramiento especificado en el punto anterior

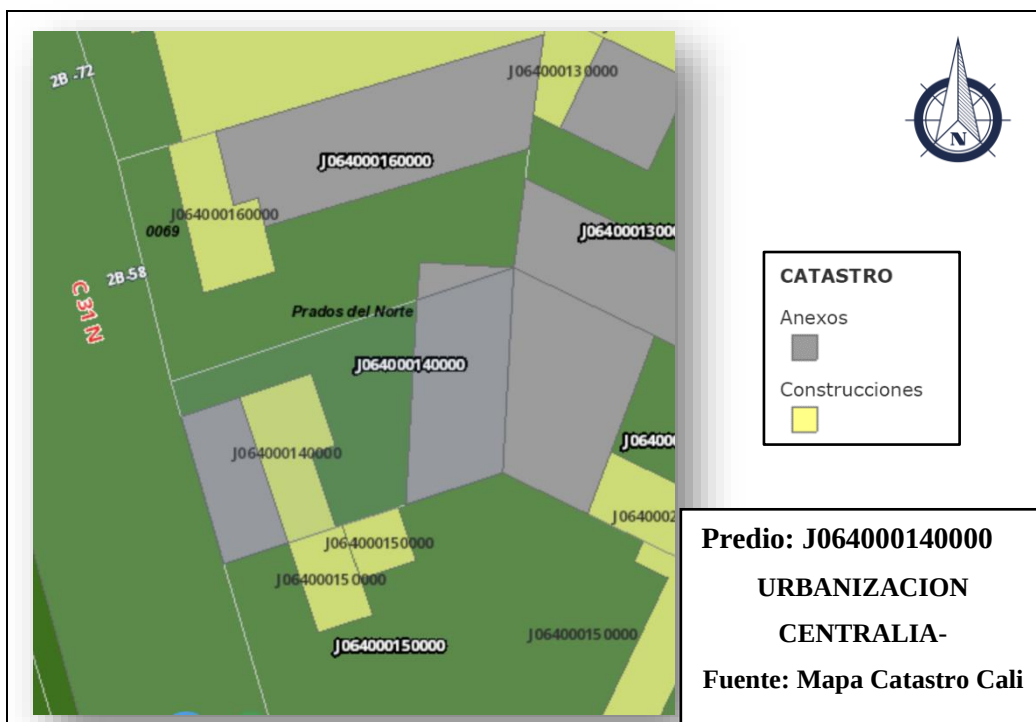


ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo



16. VALORACION DEL BIEN INMUEBLE

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

- **MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN**

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
 Maquinaria y Equipo**

El avalúo consiste en estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada o sea la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe evaluar es la vida remanente del bien, aplicando coeficientes de depreciación por obsolescencia física y funcional, estado de mantenimiento y posibilidades actuales de comercialización.

- **Depreciación.**

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

Se utilizó la de FITTO Y CORVINI establece:

Clase 1	Nueva sin reparaciones.	0,00%
Clase 1.5		1,50%
Clase 2	Estado regular con conservación de poca importancia.	2,52%
Clase 2.5		8,09 %
Clase 3	Necesita de reparaciones sencillas	18,10%
Clase 3.5		33,20%
Clase 4	Necesita de reparaciones importantes.	52,60%
Clase 4.5		72,20 %
Clase 5	Depreciación total sin valor	100,00%

17.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

ITEM	FOTO INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEPRECIACIÓN	OFERTA DEPURADA	AREA CONS. T.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
1		CASA UN PISO	https://casas.mtula.com.co/adform/000000538001065552565931?search_terms=lotos+cali+mercado&page=1&page=12&_page=1&q=2&l_pvid=null&no_sgm=REVTS1RPUD1TRU87U0VSUDa=	LA MERCED	GYF ASESORES INMOBILIARIOS	550.000.000	9%	500.500.000	150	250,0	926.114	Venta de casa con lote al lado de la casa. Total de lote 436 mts2. 150 mts2 construida, LA CASA consta de 3 habitaciones, sala comedor, cocina sencilla patio. 2 baños. Sector de valorización. PRECIO NEGOCIABLE
2		CASA UN PISO	https://www.metrocua.drado.com/inmueble/venta-casa-cali-prados-del-norte-4-habitaciones-3-banos-1-garaje/11211-M3469693	PRADOS DELNORTE	ARTEMO Y BIENES SAS	450.000.000	3%	436.500.000	220	220	707.864	Casa grande con 220 M2, buena ubicación al antiguo Rumbodromo en zona comercial, cerca a chipichape a la 14 de la sexta, cuatro habitaciones principal con vestier y baño, cocina integral, garaje, antejardín amplio, patio de ropas, con rutas de transporte a cualquier destino de la ciudad y nacional, casa con muy buena iluminación
3		CASA UN PISO	https://www.metrocua.drado.com/inmueble/venta-casa-cali-prados-del-norte-4-habitaciones-2-banos-2-garajes/MC3571399	PRADOS DELNORTE	S/D	360.000.000	8%	331.200.000	160	160	823.218	LA CASA ESTA UBICADA EN UN SECTOR PRIVILEGIADO, CERCA DE LA TERMINAL DE TRANSPORTE. CERCA DE LA ZONA COMERCIAL DE CHIPICHAPE, ZONA DE CENTROS COMERCIALES, VÍAS DE TRANSPORTE PUBLICO, ADEMAS ES UN SECTOR TRANQUILO, SEGURO Y DE MUCHOS PARQUES



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

VALORACION LOTE DE TERRENO								
Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR HOMOGENIZADO M2
					UBICACIÓN	TAMAÑO	GENERAL	
1	CMP1	\$ 500.500.000	\$ 926.114	250,00	0,90	0,94	0,85	\$ 786.236
2	CMP2	\$ 436.500.000	\$ 707.864	220,00	1,00	0,96	0,96	\$ 680.649
3	CMP3	\$ 331.200.000	\$ 823.218	160,00	0,90	1,01	0,91	\$ 747.268
				Media (Valor Promedio de los datos)	$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			\$ 738.051
SUJETO				169,40	S : Desviación	$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		53.393,63
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				7,2%
								3
				Raíz				1,732
				T(N)				-
				Limite Superior				\$ 786.236
				Limite Inferior				\$ 680.649

VALORACION DE LA CONSTRUCCION

ITEM	VEAPLOS / M ² RIC DIEON	EDAD	VIDA UTIL	EDAD DE	VIDA %	ESTADOS DE CONSTRUCCION	DEFECTOS % CORRECCION	VALOR A ONE LN OS RT U C I O	CONSTR R M ²
1	\$ 850.000,00	27	70	38,57%	3	39,99%	\$ 510.108	54,50	

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR
Lote de Terreno	169,40	\$ 738.051,00	\$ 125.025.839,00
Construcción	58,50	\$ 510.108,00	\$ 29.841.318,00
EL VALOR MAS PROBABLE DEL PREDIO....			\$ 154.867.157,00



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

18- CONSIDERACIONES GENERALES

El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

Por todo lo anteriormente expuesto, es evidente que este es un bien inmueble que se encuentra debidamente registrado en la oficina de Instrumentos Públicos de Cali y que hace parte de la zona urbana de Cali, hechos que permiten establecer que el predio objeto de estudio No hace parte de un bien de uso público, y por hacer parte declarada del POT 2014 como área urbana del Municipio de Cali y no hace parte de los yacimientos de recursos renovables que permitan explotación.

De acuerdo con la Normativa POT, el área de antejardín y área libre de acceso al parqueadero corresponde al lote de terreno a prescribir.

Se deja constancia no aportaron facturas de mejoras realizadas al Bien Inmueble.

En esta forma dejo rendido el dictamen y dejo en consideración del señor(a) Juez y de las partes

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
Registro Abierto Avaluador RAA AVAL 51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

Anexo:



PIN de Validación: b1170a91



Corporación Autorreguladora 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) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-51933039**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON** 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 de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**



PIN de Validación: b1170a91



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



PIN de Validación: b1170a91



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



PIN de Validación: b1170a91



Fecha de Inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción
02 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 04 de Diciembre de 2017 hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI
Teléfono: 3113154837
Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.
El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON 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.

Página 4 de 5



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



PIN de Validación: a2770a07



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

a2770a07

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 un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal