

**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**



DIRECCIÓN: CARRERA 2 D No. 73 A-27

BARRIO PETECUY I  
MUNICIPIO CALI-VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO:  
JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL

PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE  
TITULACION DE PREDIO

Santiago de Cali, mayo 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, 24 de mayo de 2022

Señores

**JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

E . S. D.

**REF: PROCESO VERBAL DE TITULACION DE PREDIO**

**DTE: YOLANDA URBANO SEPULVEDA**

**DDO: OSCAR BORJA HINCAPIE Y NUBIA RAMIREZ DE BORJA Y  
DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**

**RAD: 76001-4003-010-2019-00568-00**

**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 la Manzana 12 Lote No. 9 con actual nomenclatura Carrera 2 D No. 73 A-27 del Barrio Petecuy I 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 18 folios. –

## 1- OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen es determinar: Ubicación, linderos, extensión, construcciones, mejoras, vías de acceso, estado de conservación, avalúo actual y el de las mejoras si las tuviere, determinando quienes ejercen la posesión y durante cuanto tiempo.

### 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: 12 mayo de 2022.

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

## 3.- INFORMACION CATASTRAL

Destino Económico		VIVIENDA	
No. Predial Código Nacional	Predio	W060200130000	760010100060500390013000000013
Área: m2	Lote		75,00
Construcción			-
Avalúo Catastral Vigencia 2.022	Predio		\$78.909.000,00

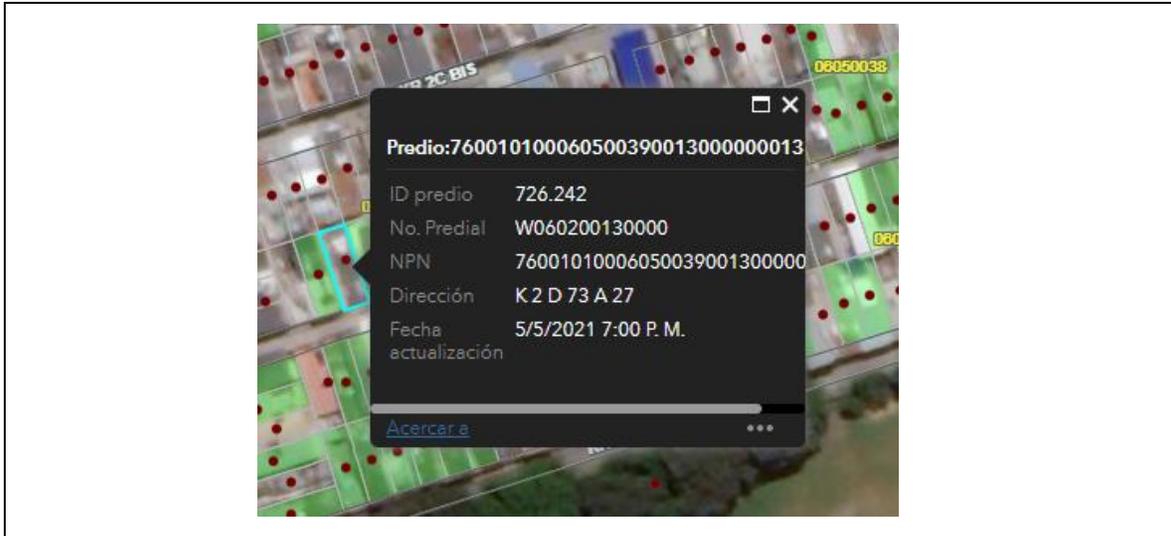
### 3.1. - Plano Catastral Del Predio



Fuente: Geoportal IDESC



### 3.2. Nomenclatura Catastral



### 4.- LOCALIZACION PREDIO

BARRIO		COMUNA	
PETECUY I		SEIS	
UBICACION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	PAÍS
MEDIANERO	CALI	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA

### 4.1. COORDENADAS

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (W)
MAGNA-SIRGAS	3.47274	-76.48098

### 5.- VIAS DE ACCESO:

#### 5.1 Al Inmueble.

Autopista Simón Bolívar, Avenida Ciudad de Cali- Calle 73, Carrera 3, Calle 73 A, Carrera 2 D

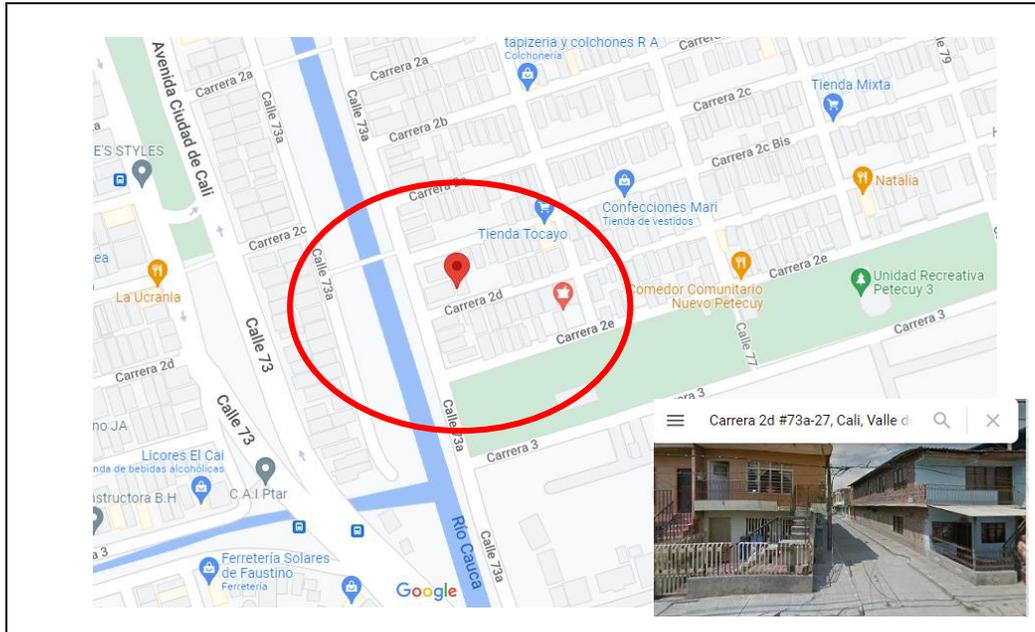


**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

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



*Fuente Google Maps*

## 6.- LINDEROS

<b>Nor-este</b>	Con el lote No. 10 en extensión de 15 mts. Hoy con nomenclatura No. 73 A-33 sobre la carrera 2 D
<b>Sur-oeste</b>	Con el lote No. 8 en extensión de 15 mts. Hoy con nomenclatura No. 73 A-21 sobre la carrera 2 D
<b>Nor-oeste</b>	Con el lote No. 23 en 5 mts hoy con nomenclatura Carrera 2 C BIS No. 73 A-28
<b>Sur-este</b>	Con la vía pública en extensión de 5 metros hoy la Carrera 2 D

## 7.- DESCRIPCION BIEN INMUEBLE

<b>Distribución</b>	<b>Piso 1:</b> Salón, tres habitaciones, cocina, baño y patio de ropas
	<b>CONSTRUCCIÓN</b>
<b>Estructura</b>	Muros ladrillo y cemento- albañilería simple-
<b>Cubierta</b>	Teja de Eternit
<b>Cerchas</b>	Estructura madera
<b>Pisos</b>	Cemento



**ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**

**PERITO AVALUADOR**

**REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039**

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

<b>Carpintería Metálica</b>	Puertas y Ventanas, rejas de seguridad		
<b>Cocina</b>	Mesón en concreto con enchape parcial en cerámica-lavaplatos en acero inoxidable		
<b>Baños</b>	Mobiliario sencillo- servicios independientes, lavamanos en mesón en granito		
<b>Patio de Ropas</b>	Lavadero prefabricado en granito		
<b>Tipo de Construcción</b>	Tradicional	<b>Vetustez</b>	33 años
<b>Estado de Presentación y Conservación</b>	Regular		





## 8.- SUPERFICIE

DESCRIPCION	AREA M2	FUENTE.
Lote de Terreno	75,00	Certificado de Tradición
Construcción	62,00	

## 9.- POSESION

El predio se encuentra en posesión de la señora **YOLANDA URBANO SEPULVEDA CALZADA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.972.843, hace más de 34 años.

## 10.- MEJORAS

No se evidencia

## 11.- SERVICIOS PUBLICOS

### **Instalaciones Hidráulicas, sanitarias, y Eléctricas:**

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

### **Gas Domiciliario:**

Prestado por gases de Occidente.

## 12.- AVALUO ACTUAL

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

### 12.1.- 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.



En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados

## 12.2. 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

### 12.2.1. 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.

En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

**Edad:** Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

**Vida Técnica:** Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

**Estado de Conservación:** El estado de conservación se califica a criterio del Avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad).

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 %



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

Clase 5 Depreciación total sin valor

100,00%

**13.- DETERMINACION DE VALORES**

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

ITEM	FOTO INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA CONST	AREA LOTE	VALOR DE \$/M2 DEPURADO	OBSERVACIONES
1		CASA UN PISO	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/petecuy/cali/7262306">https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-venta/petecuy/cali/7262306</a>	PETECUY I	TEL. 6024333719	160.000.000	8%	147.200.000	62	75	659.807	Casa de dos pisos independientes y gas independiente, local
2		CASA DOS PISOS	<a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-534147683-casa-venta-oriental-petecuy-oriental-M">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-534147683-casa-venta-oriental-petecuy-oriental-M</a>	PETECUY		86.000.000	8%	79.120.000	120,00	60	346.135	Casa de dos niveles cuenta con Local comercial, y 3 apartamentos 2 de ellos cuentan con 2 habitaciones y un baño, y el tercero cuenta con tres habitaciones y un baño, ( sala comedor baño cocina sencilla) actualmente se encuentra rentando \$860.000.
3		CASA DOS PISOS CON TERRAZA	<a href="https://co.buzz.com/inmuebles/venta/casa/casa-calimio-norte-golp-_-vases249833/845088?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer">https://co.buzz.com/inmuebles/venta/casa/casa-calimio-norte-golp-_-vases249833/845088?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer</a>	CALIMIO NORTE	TEL 3183963580	150.000.000	8%	138.000.000	110	60	450.155	VENDO CASA EN CALIMIO NORTE DE 2 PISOS Y TERRAZA CUBIERTA. CERCA ENCUNTRAS COMERCIO, TRANSPORTE, BARRIO TRANQUILO. 1 piso: sala, cocina semi integral, baño con ducha, patio, otra sala Escaleras pal segundo 2 piso: Dos alcobas grandes con closets, otra pequeña sin closets y baño Las alcobas todas con sus puertas TERRAZA CUBIERTA. PISOS EN BALDOSA EN BUEN ESTADO PEATONAL PRECIO FIJO
4		CASA	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-calimio-san-pedro-5-habitaciones-2-banos-1-garaje/MC2945345?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-calimio-san-pedro-5-habitaciones-2-banos-1-garaje/MC2945345?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer</a>	CALIMIO NORTE		170.000.000	8%	156.400.000	104	94	466.698	Se vende casa esquinera con 2 apartamentos independientes, tercer piso con plancha y escaleras listo para techar. Se acepta propuesta de negocio. Código del inmueble: MC2945345
5		CASA TRES PISOS	<a href="https://casacados.us.sraitem/176019/casa-grande-en-calimio-norte-p-2625857-_-2625857?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer">https://casacados.us.sraitem/176019/casa-grande-en-calimio-norte-p-2625857-_-2625857?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer</a>	CALIMIO NORTE	PROBROKERS INMOBILIARIA TEL 3165370226	175.000.000	8%	161.000.000	150	60	410.208	Hermosa casa grande unifamiliar de tres pisos en calle peatonal, consta de 3 habitaciones grandes con closet cada una, 2 baños, sala, comedor, balcón, antejardín entechado, terraza con cercha, cerca a colegios, avenida ciudad de cali, terminal paso del comercio, centro comerciales Precio negociable
6		CASA DOS PISOS CON PLANCHA	<a href="https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/casa/cali/8054863-venta-de-casa-en-calimio-norte?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer">https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/casa/cali/8054863-venta-de-casa-en-calimio-norte?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer</a>	CALIMIO NORTE	OSPINA PEREZ & ASOCIADOS INMOBILIARIA	135.000.000	8%	124.200.000	120	57	384.374	Venta de Casa en Calimio Norte, Cali 995. en Cali, Valle del Cauca. Código de propiedad: 8054863
7		CASA DOS PISOS CON TERRAZA	<a href="https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/casa/cali/7906331-venta-casa-en-calimio-norte-eh-cali-4-habitaciones-2-banos?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer">https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/casa/cali/7906331-venta-casa-en-calimio-norte-eh-cali-4-habitaciones-2-banos?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer</a>	CALIMIO NORTE	CASA 360	170.000.000	8%	156.400.000	195	60	542.440	Venta Casa en Calimio Norte en Cali, Valle del Cauca - 4 HABITACIONES- 2 BAÑOS
8		CASA BIFAMILIAR	<a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casa-venta-cali-norte-san-luis-#p1630924-redinmobiliaria?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casa-venta-cali-norte-san-luis-#p1630924-redinmobiliaria?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referer</a>	SAN LUIS 2	RED INMOBILIARIA TEL. 4041461 - 3155577164	148.500.000	8%	136.620.000	130	60	538.704	Vendo casa norte de cali barrio san luis dos pisos independientes - Vendo espectacular casa en el barrio san Luis 2 Casa de 2 plantas bifamiliar Primer piso 2 habitaciones amplias Sala grande Comedor Cocina 1 baño Lavadero Ante jardín Segundo piso 2 habitaciones Sala grande Comedor Cocina 1 baño Lavadero Balcón Espacio con escalera de madera para subir a la terraza La casa está en calle peatonal una casa antes de la esquina, cerca del polideportivo de Calimio, patinodromo, puesto de salud de san Lucito, cerca del colegio santa Isabel de Hungria san Lucito Se ofrece en 150'000.000 negociables. - Aviso #1630924



# ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

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

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR HOMOGENIZADO M2
					UBICACIÓN	TAMAÑO	GENERAL	
1	CMP1	\$ 147.200.000	\$ 659.807	75,00	0,70	1,00	0,70	\$ 461.865
2	CMP2	\$ 79.120.000	\$ 346.135	60,00	1,10	1,07	1,18	\$ 408.018
3	CMP3	\$ 138.000.000	\$ 450.155	60,00	0,90	1,07	0,96	\$ 434.156
4	CMP4	\$ 156.400.000	\$ 466.698	94,00	0,90	0,93	0,84	\$ 391.632
5	CMP5	\$ 161.000.000	\$ 410.208	60,00	1,10	1,07	1,18	\$ 483.547
6	CMP6	\$ 124.200.000	\$ 384.374	57,00	1,10	1,09	1,20	\$ 460.357
7	CMP7	\$ 156.400.000	\$ 542.440	60,00	0,80	1,07	0,86	\$ 465.033
8	CMP8	\$ 136.620.000	\$ 538.704	60,00	0,80	1,07	0,86	\$ 461.830
				Media (Valor Promedio de los datos)			$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 445.805
SUJETO		75,00	S : Desviación			$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	31.665,52	
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$			7,1%	
							8	
				Raíz			2,828	
				T(N)			-	
				Limite Superior			\$ 483.547	
				Limite Inferior			\$ 391.632	

## DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCION FITTO Y CORVINI

ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR.
1	\$1.600.000	33	70	47,14%	3,5	56,28%	\$ 699.464	62,0

## 14. RESULTADO

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	75,00	\$ 445.805,00	\$33.435.375,00
<b>Construcción</b> Vivienda 1	62,00	699.464,00	43.366.768,00
<b>VALOR MAS PROBABLE PARA EL INMUEBLE</b>			<b>\$ 76.802.143,00</b>



**Son: SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE.**

**15.- REGISTRO VALLA**





## **16- 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

## **17. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

## **18. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Dejo constancia de que se trata del mismo inmueble objeto del proceso.

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



<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) **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:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>04 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Régimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>15 Mayo 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>

<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	
Fecha de inscripción <b>09 Mayo 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>

<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	
Fecha de inscripción <b>09 Mayo 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>

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



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



**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



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



Fecha de inscripción <b>02 Mar 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	
Fecha de inscripción <b>02 Mar 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>

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 INSCRIPCIÓN 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.



**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



<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**

**b1170a91**

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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal