

INFORME SECRETARIAL. Cali, octubre 15 de 2020. A Despacho de la señora Juez, para poner en conocimiento de la parte demandante, el dictamen pericial presentado por el perito JOHN MIGUEL URREA PELAYO el día 7 de octubre de 2020. Sírvase proveer.

MARIA DEL CARMEN QUINTERO CARDENAS
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Santiago de Cali, octubre quince (15) de dos mil veinte (2020)

RAD. 76001310301020200003200

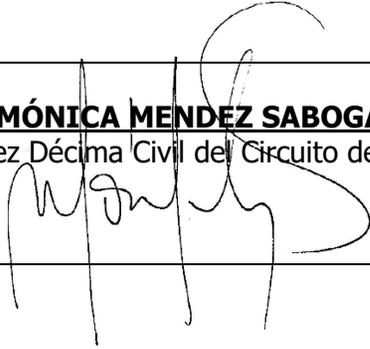
Visto el informe secretarial que antecede, el juzgado

RESUELVE

AGREGAR a los autos para que obre y conste el dictamen pericial rendido por el perito JOHN MIGUEL URREA PELAYO, el cual se le pone en conocimiento de la parte demandante, para los fines que estime convenientes.

FIJAR como honorarios al perito evaluador JOHN MIGUEL URREA PELAYO, la suma de \$350.000, mediante el cual se fijan los honorarios que devengarán los peritos evaluadores de bienes.

NOTIFIQUESE esta decisión por Estados electrónicos en el Portal Rama Judicial.

| | |
|---|---|
|  <p>Libertad y Orden República de Colombia</p> | <p>MÓNICA MENDEZ SABOGAL Juez Décima Civil del Circuito de Cali</p>  |
|---|---|

CO.

SENTENCIAS DE VARIAS JURISDI...

TRIBUNAL SUPERIOR 31

Borradores 219

Elementos enviados 27

Elementos eliminados 138

OFICIOS FIRMADOS

PENDIENTES 1

Correo no deseado 10

Archive

Notas

ACTAS REMITIDAS AL TRIBUNAL O...

CORREOS ENVIADOS A REPARTO...

PROCESOS 1

Correos de procesos devueltos

CORREOS REMITIDOS POR CO...

TUTELAS O INC DE DESACATO

correos enviados a reparto tutel...

Archivo 1

COMUNICACIONES ARL POSITIVA 2

COMUNICACIONES DESAJ 14

CORREOS ELECTRÓNICOS PARA N...

CORRESPONDENCIA FÍSICA RECI... 6

COVI19

DIGITALIZACION

Elementos infectados

Historial de conversaciones

Elementos infectados

IMPUGNACIONES ENVIADAS A L... 1

TUTELAS ENVIADAS A LA CORTE

Infected Items

RE: ENVÍO EXPEDIENTE Y PROVIDENCIA QUE FIJA GASTOS AL PERITO ARQUITECTO JHON MIGUEL URREA PELAYO - PROCESO INSPECCIONES JUDICIALES Y PERITACIONES - RAD. 2020-00032-00



Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros.

Confío en el contenido de arquitecturacali@hotmail.com.
| Mostrar contenido bloqueado

AC

Arquitectura Cali <arquitecturacali@hotmail.com>



Mié 07/10/2020 15:13

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle De

Ava008619_Belisario Caicedo...

1 MB

Señores:

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Cordial Saludo,

Adjunto envío informe pericial proceso - RAD. 2020-00032-00

Se debe entregar igualmente en físico?

Quedo atento.

Gracias,

MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

Carrera 8 No. 9-68 Of. 301 Tel.: 300 2796737
8855280 - Cali

(V) arquitecturacali@hotmail.com





MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

Santiago de Cali, 06 de Octubre de 2020

Señor:

JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD CALI -
E. S. D.

REFERENCIA: PRUEBA EXTRAPROCESAL – INSPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO SIN CITACIÓN DE LA FUTURA CONTRAPARTE

SOLICITANTE: NAHIR JARAMILLO ABELLA

RADICACIÓN: 76001310301020200003200

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 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 la Barrio Belisario Caicedo en 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,



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

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: | Carrera 52 No. 1 O - 21 Barrio Belisario Caicedo - Cali (V) |
| TIPO DE INMUEBLE: | Residencial. |
| DESTINACIÓN ACTUAL: | Vivienda. |
| SOPORTE TÉCNICO: | Certificado de Tradición matrícula No. 370-127081 expedido el 23 de Enero de 2020 y Escritura Pública No. 4476 del 21 de Noviembre de 2018 de la Notaría Tercera del Círculo de Cali. |
| NUMERO PREDIAL: | G043303270000 |
| NÚMERO PREDIAL NACIONAL: | 760010100200200130327000000327 |
| AVALÚO PREDIAL AÑO 2020: | \$89.313.000 |
| COORDENADAS: | 3°24'58.2"N 76°33'18.5"W |
| CLASE DE AVALÚO: | Comercial. |
| FECHA INSP. OCULAR: | 28 de Septiembre de 2020. |
| FECHA DE AVALÚO: | 06 de Octubre de 2020. |
| VIGENCIA DEL AVALÚO: | Doce (12) meses. |



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

3. ASPECTO JURÍDICO:

TITULARES: JARAMILLO ABELLA NAHIR
JARAMILLO ABELLA INELDA FARADAY

TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

GRAVÁMENES: El inmueble en estudio se encuentra a la fecha del presente avalúo libre de embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias u otras limitaciones de dominio, tampoco presenta afectación por patrimonio de familia.

4. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Los linderos según Escritura Pública 4476 del 21 de Noviembre de 2018 de la Notaría Tercera del Círculo de Cali y verificados en sitio son los siguientes, **NORTE:** En longitud de 4.50mts con la Carrera 52; **SUR:** En longitud de 4.50mts con predio que es o fue de Dioselina Guerra; **ORIENTE:** En longitud de 21.00m con predio que es o fue de Evangelina Orozco; **OCIDENTE:** En longitud de 21.50m con predio que es o fue de Efrain Palomino Useche. Área Lote: 94.50 m2.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

| CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO | | | | |
|-----------------------------|--|-----------------|----------|---|
| LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA: | Zona Sur Oeste. | | | |
| TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: | Plana. | | | |
| FORMA GEOMÉTRICA: | Irregular. | | | |
| TIPO DE VÍA | Vehicular – Vía Local. | | | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS | | | | |
| ESTRUCTURA INTERNA: | Sistema puntual. Columnas y vigas en concreto. | | | |
| MAMPOSTERÍA: | Ladrillo común. | | | |
| LOSA DE ENTREPISO: | Losa en concreto reforzado. | | | |
| CUBIERTA: | Losa de concreto y teja de zinc en terraza. | | | |
| CIMENTACIÓN: | Posiblemente en concreto reforzado. | | | |
| ACABADOS GENERALES | | | | |
| DESCRIPCIÓN | COCINA / ACC. | ZONA DE OFICIOS | BAÑO (S) | SALA, COMEDOR, ALCOBAS Y DEMÁS DEPENDENCIAS |



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

| | | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|---|
| MUROS INTERIORES | Enchape cerámica blanca y gris formato mediano. | Enchape cerámica blanca y pintura acrílica azul. | Enchape cerámica azul claro piso techo. Regular estado. | Estuco y pintura tipo vinilo. Presenta humedad en muros de habitaciones y sala comedor. |
| MUROS DE FACHADA | - | - | - | Pintura acrílica tipo I Azul |
| PISOS | Cerámica blanca. | Cerámica blanca. | Cerámica azul formato pequeño. | Baldosa de cemento roja y cerámica. |
| CIERO RASO | Estuco y pintura tipo vinilo blanca. | Estuco y pintura tipo vinilo blanca. | Estuco y pintura tipo vinilo blanca. | Estuco y pintura. Regular estado por humedad. |
| PUERTAS | No. | No. | Metálica azul con pasador. | Metálicas con marco y chapa. |
| VENTANAS | Vano hacia patio. | No. | No. | Metálicas con reja de seguridad y vidrio crudo. |
| CLOSET(S) EMPOTRADOS / GABINETES | Gabinetes en madera superior. Regular estado. | No. | No. | Estructura en madera alcoba No. 1 sin puertas |

INSTALACIONES Y SERVICIOS

| DESCRIPCIÓN | INTERNAS / EXTERNAS | ESTADO |
|-------------------|---------------------|--------|
| INST. ELÉCTRICAS | I | BUENO |
| INST. HIDRÁULICAS | I | BUENO |
| INST. SANITARIAS | I | BUENO |
| INST. GAS NATURAL | I | BUENO |

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN: Regular. El inmueble presenta deficiencias en acabados de muros por humedades, los pisos presentan desprendimientos leves y fisuras en algunas fichas. Falta mantenimiento en muros y cielo rasos por vetustez. Se observaron grietas pequeñas en muro de alcoba 2 frente a pasillo de circulación.

VETUSTEZ: Treinta y ocho (38) años aproximadamente.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

6. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD:

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes:

PRIMER NIVEL: Antejardín, un (1) local Comercial con baño.

SEGUNDO NIVEL: Sala comedor, cocina, baño, estudio y tres (3) habitaciones.

TERCER NIVEL: Terraza, baño, zona de ropas, cocineta y una (1) habitación.

ALTURA APROX. LIBRE ENTRE LOSAS: 2.50 metros.

DIVISIBILIDAD: El predio por su naturaleza de construcción es divisible mediante sometimiento a propiedad horizontal en Curaduría Urbana.

7. ENTORNO DEL INMUEBLE:

| DESCRIPCIÓN | NOMBRE | DIST. APROX. (EN KM) |
|----------------------------------|--|-------------------------|
| INSTITUCIONES EDUCATIVAS: | INSTITUCIÓN EDUCATIVA EUSTAQUIO PALACIOS | 0.40 |
| | INSTITUCION EDUCATIVA MULTIPROPOSITO CRA. 56 #1-19 | 1.00 |
| | COLEGIO LICEO BELLA SUIZA, CL. 19 OE. # 55 - 69, | 1.60 |
| | INSTITUCIÓN EDUCATIVA JUANA DE CAICEDO Y CUERO SEDE NUEVA | 0.40 |
| | UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI | 3.50 |
| SUPERMERCADOS: | SUPER INTER SILOÉ | 0.50 |
| | CENTRO COMERCIAL COSMOSCENTRO | 1.20 |
| ESTACIÓN DE POLICÍA: | ESTACIÓN DE POLICÍA EL LIDO | 0.30 |
| CENTRO DE SALUD: | PUESTO DE SALUD BRISAS DE MAYO, CRA. 54 #10 BIS OESTE-1 A 10 BIS OESTE-91, CALI, VALLE DEL CAUCA | 0.95 |
| | CENTRO DE SALUD SILOÉ | 0.22 |
| IGLESIAS | IGLESIA DE CRISTO | 0.50 |
| PARQUES / Z. RECREATIVA: | COLISEO EL PUEBLO | 0.65 |
| | UNIDAD DEPORTIVA ALBERTO GALINDO | 0.70 |
| OTROS EQUIPAMIENTOS | ESTACIÓN DE BOMBEROS SUR OCCIDENTAL | 0.02 |
| | C.A.L.I. # 20 | 0.23 |
| | CEMENTERIO SAN JOSE DE SILOE, CL. 6 OE. #53-30, CALI, VALLE DEL CAUCA | 0.45 |



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

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 52 y la Calle 1 (Av. Los Cerros).

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación destinada a vivienda con comercio sobre las vías principales, en desarrollos en su mayoría a través de proyectos en lotes individuales.

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.

NORMA 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. 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: Residencial Predominante.

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU # 8 Cerros.

EDIFICABILIDAD: Índice construcción base: **2.2**; Índice construcción adicional: **1.0**.

BARRIOS Y SECTORES: 2002 – Belisario Caicedo.

COMUNA: 20.



MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)



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 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.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

- 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:

| |
|--|
| ÁREA LOTE: 94.50 m2 |
| ÁREA CONSTRUÍDA PRIMER Y SEGUNDO NIVEL: 151.65 m2 |
| ÁREA CONSTRUÍDA TERCER NIVEL: 35.62 m2 |

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 las condiciones residenciales del predio.

Se aplicará método comparativo de construcción de vivienda para estrato tres (3), con vetustez de treinta y ocho (38) años; acabados externos e internos en regular estado:

| | |
|--|----------------------|
| VALOR COMERCIAL LOTE (94.50 X \$850.000M2)=..... | \$80.325.000 |
| VALOR COM. CONSTRUCCIÓN 1P Y 2P (151.65 X \$990.000M2)=..... | \$150.133.500 |
| VALOR COM. CONSTRUCCIÓN 3P (35.62 X \$250.000M2)=..... | \$ 8.905.000 |
| VALOR COMERCIAL LOTE Y CONSTRUCCIÓN (A+B) =..... | \$239.363.500 |
| SON.: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS MCTE. | |



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

CUADRO DE PRECIOS POR MÉTODO COMPARATIVO:

| No. | Vr. Inmueble | Area Construida | Vr. m2 | Fuente |
|-----|-----------------|-----------------|---------------------|---|
| 1,0 | \$ 160.000.000 | 130,00 | \$ 1.230.769 | https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1296894 |
| 2,0 | \$ 280.000.000 | 252,00 | \$ 1.111.111 | https://www.fincaraiz.com.co/edificio-venta/cali/belisario_caicedo-det-5630687.aspx?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer (area real aprox,252m2) |
| 3,0 | \$ 400.000.000 | 385,00 | \$ 1.038.961 | https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-venta/cali/siloe-det-5407680.aspx?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer |
| 4,0 | \$ 105.000.000 | 84,00 | \$ 1.250.000 | https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/vendo-casa-brisas-de-mayo---siloe/8377555?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer |
| 5,0 | \$ 360.000.000 | 315,00 | \$ 1.142.857 | https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-venta-en-siloe-cali-1202536 |
| | Promedio | | \$ 1.154.740 | |

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 |
| 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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - 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 HORIZONAL 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 |



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

| | | | |
|------------|----------|--|------------------|
| 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

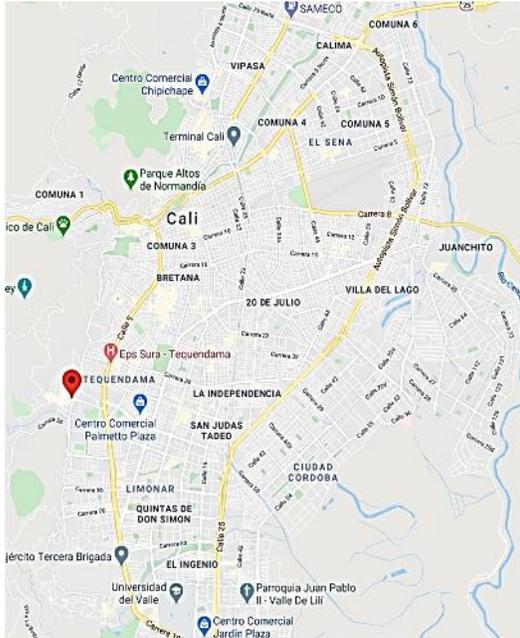
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES

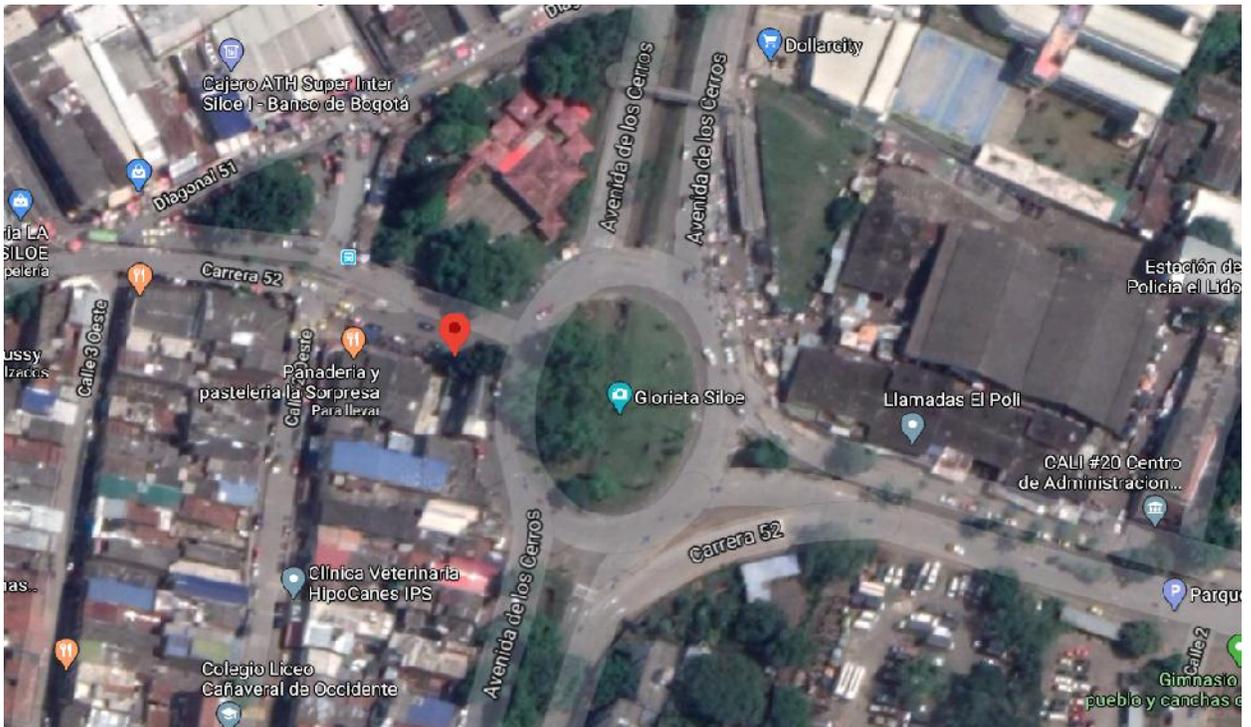
AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:



Vista aérea



Entorno: (Cra. 52 con Av. Cerros)



MIGUEL URREA

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

AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)



Glorieta Siloé



Acceso andén

Antejardín



1 Piso Local (no se tuvo acceso) **2 Piso:** Sala Comedor Alcoba 1



MIGUEL URREA

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



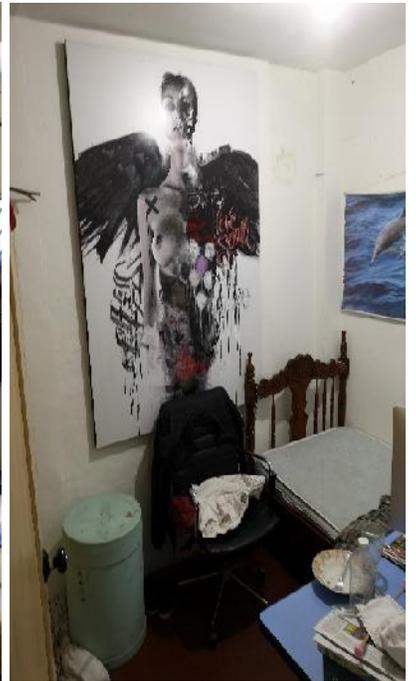
AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)



Estudio (Sala de TV)

Alcoba 2

Alcoba 3





MIGUEL URREA

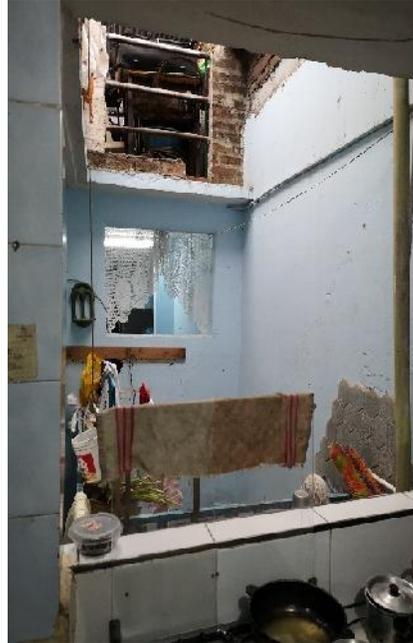
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES

AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

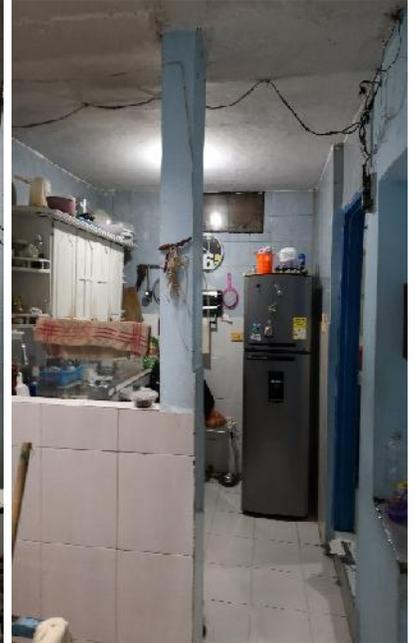
Baño



Patio



Corredor



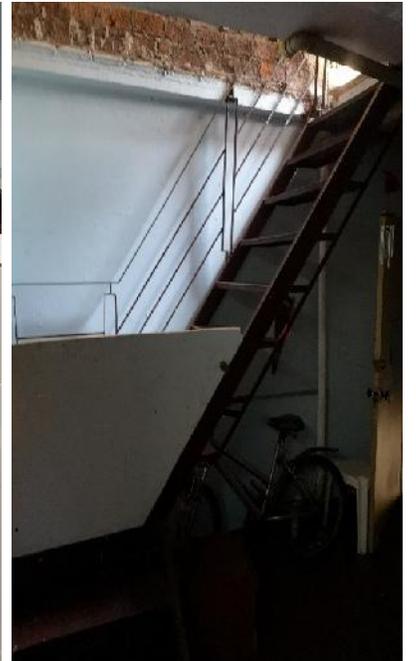
Cocina



Lava trapero



Acceso a terraza (escaleras)





MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

Tercer piso: Terraza



Alcoba



Cocineta



Zona de Ropas





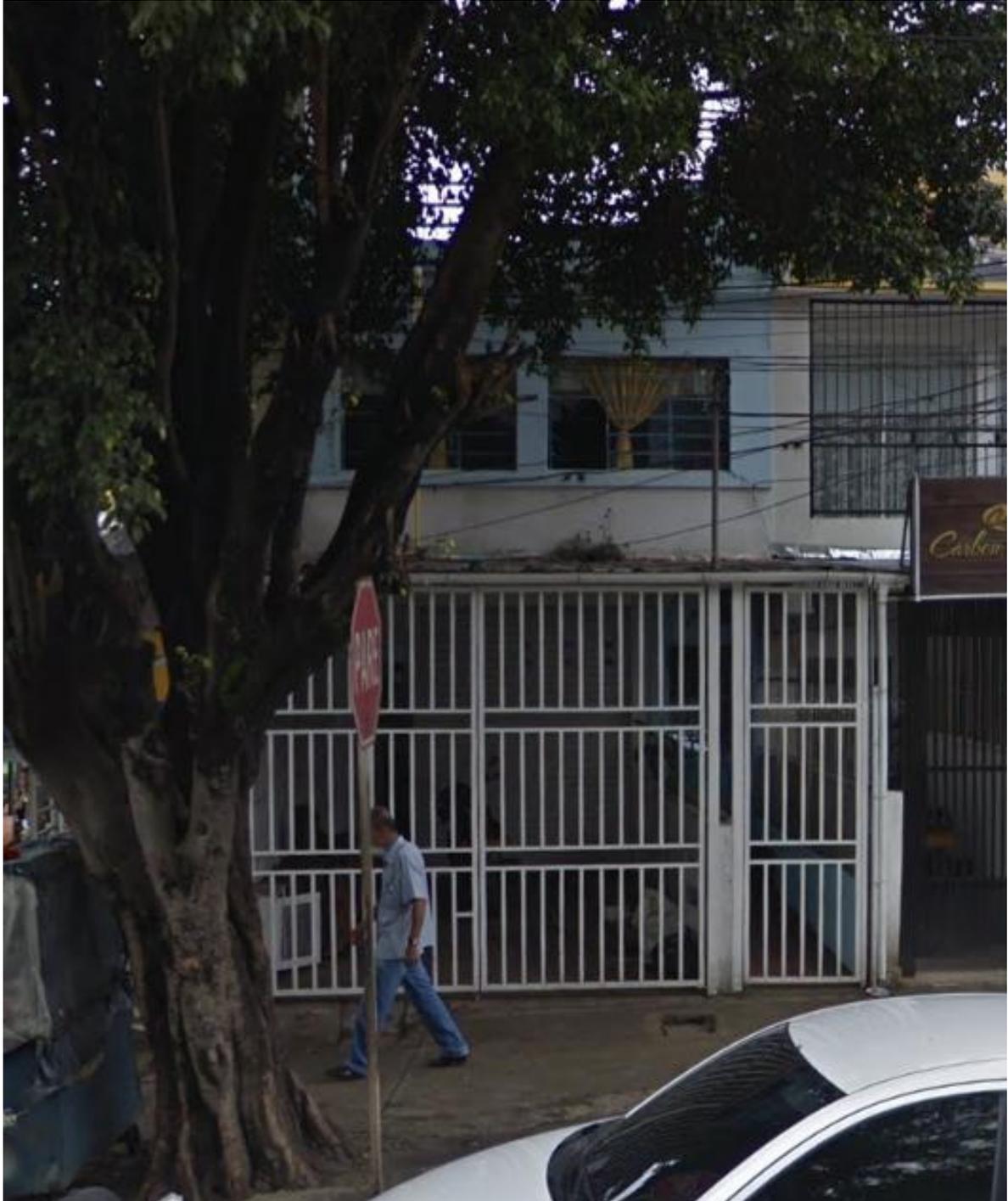
MIGUEL URREA

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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)

Fachada:





MIGUEL URREA

ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.

AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)



PIN de Validación: ab6d0a75



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 | Alcance | Fecha | Regimen |
|-------------------------------|--|-------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | <ul style="list-style-type: none"> 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. | 27 Jul 2018 | 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



AVALÚO 0096-2020 CARRERA 52 # 1 O – 21 BARRIO BELISARIO CAICEDO - CALI (V)



PIN de Validación: ab6d0a75



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



PIN DE VALIDACIÓN

ab6d0a75

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 Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal