



Responder a todos Eliminar No deseado Bloquear

9709-2896

## AVALUO COMERCIAL APTO 1507 PROCESO EJECUTIVO RAD.09-2000-00068-000

L **Luz Stella Beltran Hurtado** <conciliemosp@hotmail.com>

Mar 21/09/2021 14:57

Para: Memoriales 10 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

AVALUI COMERCIAL APT...  
2 MB

[Responder](#) | [Reenviar](#)



**Conciliemos**

ABOGADOS  
ASESORIAS JURIDICAS  
**CONCILIAR... ANTES QUE TODO!**

Santiago de Cali SEPTIEMBRE 21 de 2021

SEÑORES

**JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SANTIAGO DE CALI**  
L.C

**REF. PROCESO EJECUTIVO- DEMANDANTE: CORPORACION PROPIETARIOS  
EDIFICIO PARQUEADERO TORRE ARISTI - DEMANDADO: LUIS ESCRUCERIA  
MARQUEZ - RAD. 09-2000-00068-00**

**LUZ STELLA BELTRAN HURTADO**, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en ejercicio del poder conferido por los demandantes la **CORPORACION DE PROPIETARIOS EDIFICIO PARQUEADERO TORRE ARISTI**, en razón que en la **DILIGENCIA DE REMATE** realizada el **16 DE SEPTIEMBRE DE 2021**, no fue posible quien estaba interesado en realizar postura, hacer la consignación por problemas en la radicación del proceso en la plataforma digital del BANCO AGRARIO, como se le informo al despacho para que tome las acciones pertinentes y a fin de fijar nueva fecha de REMATE, por medio del presente escrito me permito aportar **AVALUO COMERCIAL** actualizado del apartamento 1507, realizado por PERITO, para su trámite correspondiente.

**ANEXO**

- **AVALUO COMERCIAL DEL APARTAMENTO 1507 UBICADO EN EL EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI DE CALI - MI 370-2813210**
- **CERTIFICADO AVALUO CATASTRAL APARTAMENTO 1507 UBICADO EN EL EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI DE CALI expedido por CATASTRO MUNICIPAL .**

Atentamente

**LUZ STELLA BELTRAN HURTADO**  
CC. 30273702 DE MANIZALES  
T.P 108.893 CSJ



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)

Santiago de Cali, 21 de Septiembre de 2021

Señores:

**JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI**

E. S. D.

<b>REFERENCIA:</b>	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
<b>RADICACIÓN:</b>	09-2000-00068
<b>DEMANDANTES:</b>	CORPORACIÓN PROPIETARIOS EDIF. PARQUEADERO Y TORRE ARISTI.
<b>DEMANDADOS:</b>	LUIS ESCRUCERÍA MARQUEZ.

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

### A= FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

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

### B= FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

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



## C= FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

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

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA:

<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:</b>	Calle 10 # 9 – 46 Apartamento 1507 A - Edificio Torre Aristi
<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	Residencial.
<b>DESTINACIÓN ACTUAL:</b>	Sin uso. – Deshabitado.
<b>SOPORTE TÉCNICO:</b>	Certificado de Tradición matrícula No.370-281321 y Escritura Pública No. 7012 del 12 de Noviembre de 1973 de la Notaría Segunda de Cali (V).
<b>NUMERO PREDIAL:</b>	A019000010901
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b>	760010100030700070001901150069
<b>CLASE DE AVALÚO:</b>	Comercial.
<b>FECHA INSP. OCULAR:</b>	17 de Septiembre de 2021.
<b>FECHA DE AVALÚO:</b>	21 de Septiembre de 2021.

## 3. ASPECTO JURÍDICO:

**TITULAR:** Luis Escruería Márquez C.C. No. 2.721.840

**TIPO DE PROPIEDAD:** Particular.

**GRAVÁMENES:** El inmueble en estudio se encuentra a la fecha del presente avalúo con embargo ejecutivo según oficio No.0402 del 28 de febrero de 2001 del Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali. Anotación No. 007.

## 4. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Los linderos se encuentran contenidas en la Escritura Pública No. 7012 del 12 de Noviembre de 1973 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali (V) *verificados en sitio*.

## 5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona Centro.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	Plana.
FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular.
TIPO DE VÍA	Vehicular – Vía Local.
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	
ESTRUCTURA INTERNA:	Pórtico en columnas y vigas en concreto.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo común.
LOSA DE ENTREPISO /CUBIERTA:	Concreto.
CIMENTACIÓN:	Posiblemente en concreto reforzado.



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)

ACABADOS GENERALES				
DESCRIPCIÓN	COCINA / ACC.	ZONA DE OFICIOS	BAÑO (S)	SALA, COMEDOR, ALCOBAS Y DEMÁS DEPENDENCIAS
MUROS INTERIORES	Cerámica blanca. Regular estado.	Cerámica blanca formato pequeño. Piso techo.	Enchape cerámica hexagonal beige antigua.	Estuco y pintura vinilo blanco.
MUROS DE FACHADA	-	-	-	Esgrafiado y pintura acrílica.
PISOS	Baldosa de cemento beige con vetas. Regular estado.	Baldosa de cemento beige con vetas. Regular estado.	Cerámica formato pequeño regular estado.	Baldosa de cemento.
CIERO RASO	Acabado tipo Durita con pintura.	Acabado tipo Durita con pintura.	Acabado tipo Durita con pintura.	Acabado tipo Durita con pintura.
PUERTAS	Madera entamborada.	No.	Madera entamborada.	Madera entamborada con pintura. Puerta de acceso con marco metálico.
VENTANAS	Aluminio vidrio crudo.	Aluminio vidrio crudo.	Aluminio vidrio crudo.	Aluminio vidrio crudo.
CLOSET(S) EMPOTRADOS / GABINETES	Metálica, mal estado, con oxido. Parte inferior sin puertas.	No.	No.	Puerta madera pintura blanca. Regular estado.
INSTALACIONES Y SERVICIOS				
DESCRIPCIÓN	INTERNAS / EXTERNAS	ESTADO		
INST. ELÉCTRICAS	I	INHABILITADO		
INST. HIDRÁULICAS	I	INHABILITADO		
INST. SANITARIAS	I	INHABILITADO		
INST. GAS NATURAL	NO	---		

**ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:** Regular. Interiormente el inmueble presenta deterioro en pisos, muebles de cocina, sanitarios y lavamanos en baños los cuales se desconoce su funcionamiento, puertas interiores con chapas en mal estado y sin llaves. Cielo raso de la cocina presenta desprendimiento de material por humedad.

**VETUSTEZ:** Treinta y dos (32) años.

## 6. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD:

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes:

**UNICO NIVEL:** Sala Comedor, balcón, cocina, zona de oficinas, baño social, alcoba de servicio con baño, y tres alcobas la alcoba principal con baño privado.

Adicional el edificio cuenta con portería las 24 horas y ascensor. Parqueadero: No.

**ALTURA APROX. LIBRE ENTRE LOSAS:** 2.40 metros.

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



## 7. ENTORNO DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN KM)
<b>INSTITUCIONES EDUCATIVAS:</b>	COLEGIO SAN BOSCO	0.75
	COLEGIO SANTA LIBRADA	1.00
	COLEGIO SAN LUIS GONZAGA	2.40
<b>SUPERMERCADOS:</b>	CENTRO COMERCIAL CENTENARIO	1.200
<b>IGLESIAS:</b>	IGLESIA DE SAN FRANCISCO	0.30
<b>ESTACIÓN DE POLICÍA:</b>	ESTACIÓN DE POLICÍA FRAY DAMIÁN CALI	0.90
<b>CENTRO DE SALUD:</b>	CLINICA COMFENALCO	0.40
	HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS	1.20
<b>PARQUES:</b>	PARQUE SANTA ROSA	0.21
	PARQUE SIMÓN BOLÍVAR CALI	2.00
<b>OTROS EQUIPAMIENTOS</b>	PALACIO DE JUSTICIA PEDRO ELIAS SERRANO	0.40
	GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA	0.23

**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 10, la Carrera 9, la Calle 10 y la Calle 9.

**ACTIVIDADES PREDOMINANTES:** El sector tiene una vocación destinada a comercio e industria mezclado en algunos puntos con vivienda.

**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:** Conservación (R3).

**Artículo 302. Tratamiento Urbanístico de Conservación.** El Tratamiento Urbanístico de Conservación busca proteger los Sectores Urbanos, Espacios Públicos y Bienes Muebles e Inmuebles declarados de Interés Cultural, así como sus zonas de influencia, valorados por su importancia histórica, significación afectiva para la memoria colectiva, morfología urbana y calidad ambiental, tipología arquitectónica, valores estéticos y/o culturales. Aplica también a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época, o morfologías de singular valor tipológico, identificado en el Mapa N° 24, que hace parte integral del presente Acto. Está orientado a preservar las calidades originales de los bienes protegidos y relacionarlos con la vida urbana, para posibilitar su disfrute como Bien de Interés Cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad de los habitantes.

**ÁREA DE ACTIVIDAD:** Mixta.



**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU # 6 Centro.**

**BARRIOS Y SECTORES: 0307 – Santa Rosa.**

**COMUNA: 03.**



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.
- 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 PRIVADA: 124.65 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 dos (32) años; acabados externos e internos en regular estado:

VALOR COMERCIAL AREA PRIVADA (124.65 X \$1.421.177,59 M2)=.....\$177.149.786

**SON.: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL SETESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MCTE.**

**TABLA DE ANÁLISIS COMPARATIVO:**

No.	VALOR	AREA	VR. M2	FUENTE
1,0	\$ 300.000.000,00	234,00	\$ 1.282.051,28	

Descripción: EN VENTA apartamento EDIFICIO HERRERA, ubicado en el centro de cali , cuenta con cuatro salones para eventos sociales, en el salon principal tiene plataforma para presentaciones, el apartamento esta dividido en dos partes, una vez se sube en asensor amano derecha esta ubicado un salon pequeño con balcon a vista exterior y el salon principal con plataforma, y al lado izquierdo se encuentran los otros dos salones tambien totalmente grandes,

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-la-merced-2-habitaciones-3-banos/2361-89570>



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)

No.	VALOR	AREA	VR. M2	IMAGEN
2,0	\$ 150.000.000,00	100,00	\$ 1.500.000,00	

Gran oportunidad de inversión en el Centro de Cali, apartamento listo para vivir o alquilar, muy bien distribuido, muy cómodo y amplio (100m2) bien iluminado, fresco, cocina integral para estrenar, baños y pisos recién remodelados. amplias habitaciones

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-santa-rosa-3-habitaciones-2-banos/MC2749878>

No.	VALOR	AREA	VR. M2	FUENTE
3,0	\$ 120.000.000,00	81,00	\$ 1.481.481,48	

Vendo apartamento en zona cntrica de Cali, bonito y bien ubicado, con una gran ventilacin e iluminacin. Consta de 2 habitaciones, cuarto de servicio con baño, baño social, cocina, zona de oficinas amplia sala comedor.

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/centro/cali/6671833>

PROMEDIO DEL SECTOR	\$	1.421.177,59
---------------------	----	--------------

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

FECHA	RADICADO	AVALÚOS POR JUZGADOS	
		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.
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.



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)

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 querrela.	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 querrela 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

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



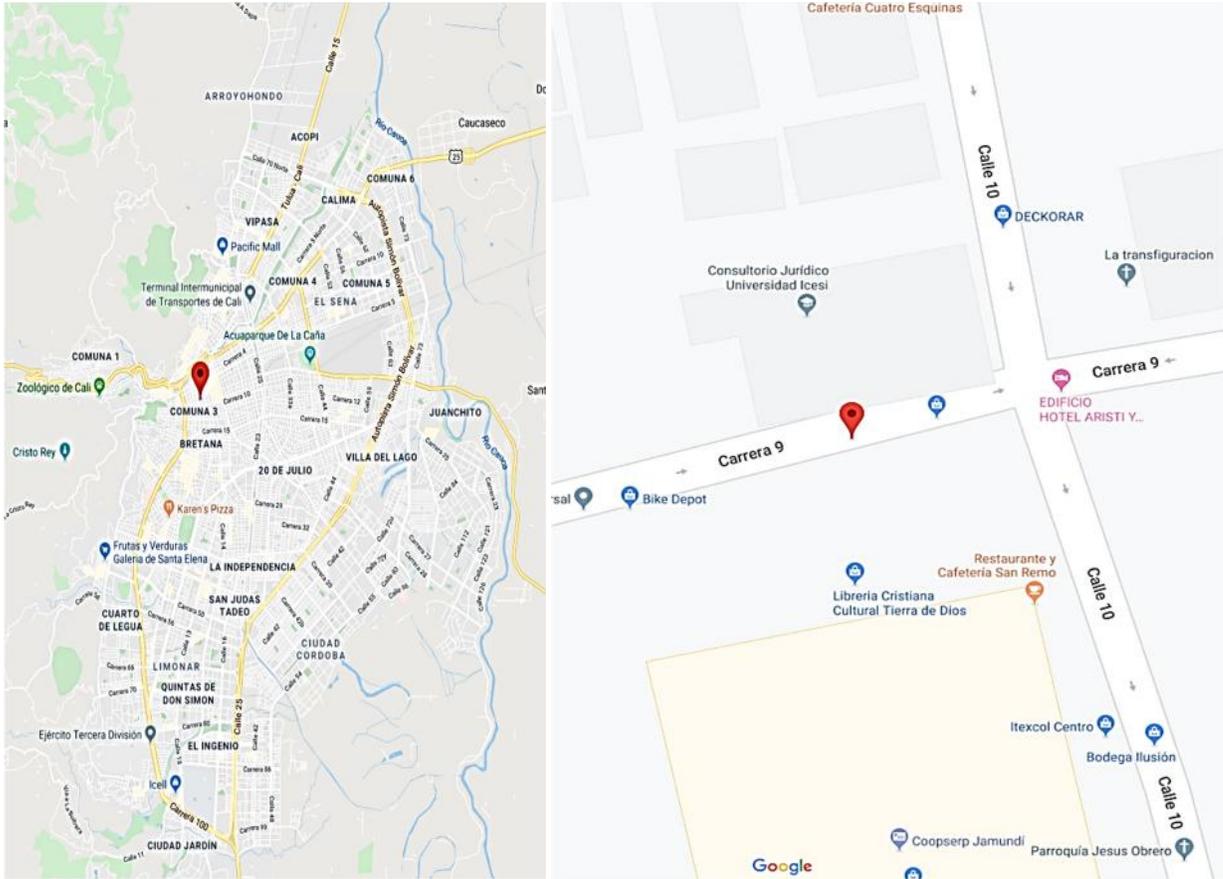
# MIGUEL URREA

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

AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)

## 11. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:



Entorno:





# MIGUEL URREA

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

AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)

Acceso



Recepción



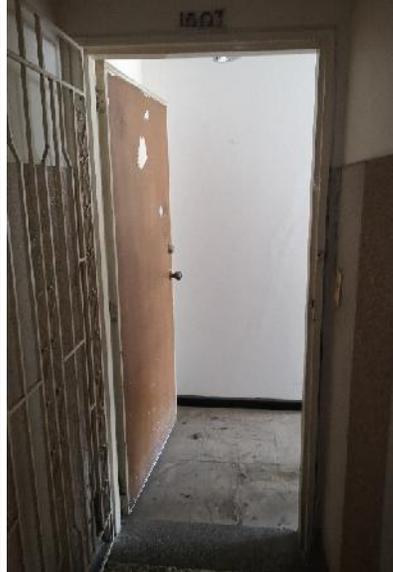
Ascensor



Escaleras.



Acceso.



Cocina.



Lavadero.



Alcoba servicio.



Baño Servicio.





# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)

Sala Comedor



Alcoba 1



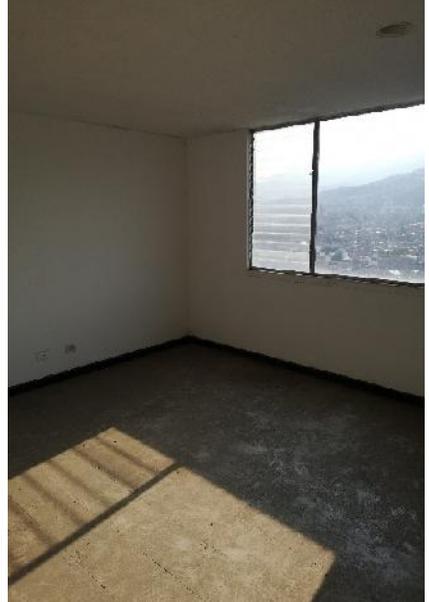
Alcoba 2



Alcoba 2 - Closet



Alcoba 3 (Principal)



Baño alcoba principal



Baño Social



Ducha.





# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)



PIN de Validación: c4b90b62



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796814-2

**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

**Régimen**  
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](mailto: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 051-2021 CALLE 10 # 9 – 46 APTO. 1507A CEDIFICIO TORRE ARISTI P.H. CALI - (V)



PIN de Validación: c4b90b62



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c4b90b62**

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 Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

CONSEJO PROFESIONAL  
NACIONAL DE ARQUITECTURA  
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES  
COLOMBIA



Arquitecto

URREA PELAYO  
JOHN MIGUEL

C.C. 6.104.331 de Cali  
UNIVERSIDAD DEL VALLE



MATRICULA PROFESIONAL

A76772007-6104331

FECHA DE EXPEDICION : 06/09/2007

Identificación Plástica S.A.

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la ley 435 de 1998 y el Decreto Reglamentario 932 de 1998.

02091

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **6.104.331**

**URREA PELAYO**

APELLIDOS

**JOHN MIGUEL**

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **05-DIC-1979**

**BOGOTA D.C**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.72**

ESTATURA

**O+**

G.S. RH

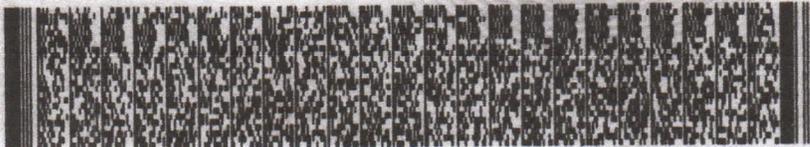
**M**

SEXO

**11-DIC-1997 CALI**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sanchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-3100100-00237117-M-0006104331-20100429

0022068033H 1

34937743

TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 26162



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
ESCRUCERIA MARQUEZ LUIS	2	100%	CC	2721840

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
7012	12/11/1973	2	CALI	26/11/1973	281321

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100030700070001901150069	Avalúo catastral: \$158,419,000
Dirección Predio: K9 9 46 15 07 P	Año de Vigencia: 2020
Estrato: 3	Resolución No: S 8567
Total Área terreno (m <sup>2</sup> ): 11	Fecha de la Resolución: 31/12/2019
Total Área Construcción (m <sup>2</sup> ): 125	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 2 HABITACIONAL EN PH > 5 PISOS

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

Expedido en Santiago de Cali a los 16 días del mes de diciembre del año 2020

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez  
Código de seguridad: 26162

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

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

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



**GOBERNACIÓN  
VALLE DEL CAUCA**

Robo No: 99010900004213879 C.C: 30273702  
LUZ STELLA BELTRAN HURTADO  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALÍ  
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,  
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU  
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 7000  
88858322 05/11/2020 09:33:57 a.m. 1 DE 1