



9690-2966

RV: JCMEJS 02 RAD-04-2018-333 DESCORRE TRASLADO, CONTRADICE Y ALLEGA DICTAMEN PERICIAL

Juzgado 02 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j02ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 30/10/2020 11:34 AM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (8 MB)

JCMEJS 02 RAD-04-2018-333 DESCORRE TRASLADO, CONTRADICE Y ALLEGA DICTAMEN PERICIAL.pdf;

De: nurelva guerrero betancourt <nurelvaguerrero@hotmail.com>**Enviado:** viernes, 30 de octubre de 2020 10:43**Para:** Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 02 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca -

Cali <j02ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali

<seofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: JCMEJS 02 RAD-04-2018-333 DESCORRE TRASLADO, CONTRADICE Y ALLEGA DICTAMEN PERICIAL

NURELBA GUERRERO BETANCOURT

ABOGADA

Señor:

**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS
DE CALI**

E. S. D

REFERENCIA: EJECUTIVO

DEMANDANTE: JUAN PABLO ESGUERRA

DEMANDADO: CECILIA CHARRY

RADICACION: 04-2018-033

NURELBA GUERRERO BETANCOURT mayor de edad y domiciliada en este municipio, abogada titulada y en ejercicio, identificada con la C.C N° 31.839.378 expedida en Cali- con T.P. de abogada N° 35134 del C. S. de la J, en mi calidad de apoderada de la parte demandada, me dirijo al despacho a fin descorrer el traslado del dictamen pericial y como consecuencia de ellos me permito objetar y/o contradecir el dictamen pericial allegado por la parte actora y puesta en traslado el día 22 de Octubre de 2020, mediante auto N° 2940 del 21 de Octubre de 2020, proferido por este despacho, conforme los siguientes:

HECHOS

- 1) La parte actora, allega un dictamen pericial realizado por la entidad bienes y desarrollos regentado por el señor **DIEGO BERON MEDINA**, identificado con C.C. N° 6.094.874 de Cali; peritaje realizado en compañía o por el topógrafo **JOHN FREDY ISAZA GARCIA** identificado con C.C. N° 10.103.502.
- 2) En el dictamen pericial se estable que el valor del avalúo comercial del bien inmueble, apartamento 302 y garaje N° 5 ubicado en la carrera 2 Oeste N° 1-38 barrio el Peñol de Cali, es de \$283.512.250.
- 3) En fecha de 26 de octubre se realizo un dictamen pericial por parte del arquitecto y perito evaluador, el señor **JOHN MIGUEL URREA**, con T.P N° A76772007 de la S.C.A. en el que se estima que el avalúo comercial del bien inmueble, apartamento 302 y garaje N° 5 ubicado en la carrera 2 Oeste N° 1-38 barrio el Peñol de Cali, es de \$325.897.620.
- 4) Como se puede observar, se evidencia una diferencia de \$42.385.370, resultando de esta manera que mi poderdante se vería directamente afectada en su patrimonio, al tenerse como avalúo comercial de remate el allegado por la parte actora.

Calle 14 No 2-23 piso2 - Santiago de Cali Valle del Cauca.

Email- nurelvaguerrero@hotmail.com

Teléfonos 8880733-8880552- 314 619 5509 – 317 700 6227

NURELBA GUERRERO BETANCOURT

ABOGADA

- 5) Asimismo se observa que el peritaje no cumple con los requisitos legales establecido en el numeral 226 del Código G.P, en cuanto no satisface los numerales 5. Y 7. Los cuales rezan “5. *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.* y 7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*”

Conforme lo expuesto anteriormente y de conformidad con los artículos 226 y 228 del Código G.P me permito muy respetuosamente solicitar las siguientes:

PETICIONES:

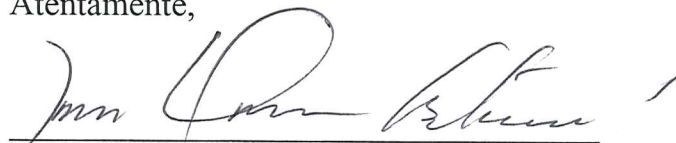
- 1) se sirva señor(a) juez(a), **ABSTENERSE** de darle valor probatorio al dictamen rendido por la empresa bienes y desarrollo S.A.S, por cuanto no satisface el lleno de los requisitos legales.
- 2) se sirva señor(a) juez(a), darle valor probatorio al dictamen pericial rendido por parte del arquitecto y perito evaluador, el señor JOHN MIGUEL URREA, con T.P N° A76772007 de la S.C.A.
- 3) se sirva señor(a) juez(a) citar al señor **DIEGO BERON MEDINA**, identificado con C.C. N° 6.094.874 de Cali; y al topógrafo **JOHN FREDY ISAZA GARCIA** identificado con C.C. N° 10.103.502. para que se surta el interrogatorio de que trata el artículo 228 del C.G.P. “(...) *En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuentes. (...)*”

ANEXO

- Dictamen pericial realizado por perito evaluador

Renuncio a notificación y ejecutoria de auto favorable.

Atentamente,



NURELBA GUERRERO BETANCOURT

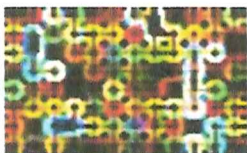
CC No 31839.978

T.P. No 35134 del C. S de la J

Calle 14 No 2-23 piso2 - Santiago de Cali Valle del Cauca.

Email- nurelvaguerrero@hotmail.com

Teléfonos 8880733-8880552- 314 619 5509 – 317 700 6227



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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

Santiago de Cali, 26 de Octubre de 2020

Señores:

JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: JUAN PABLO ESGUERRA
DEMANDADA: CECILIA CHARRY
RADICACIÓN: 04-2018-033

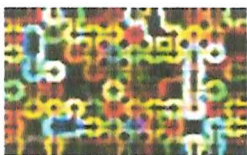
JOHN MIGUEL URREA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.104.331 de Cali, Arquitecto en ejercicio de la profesión portador de T.P. No. A76772007 de la S.C.A. en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, debidamente inscrito en la lista de Oficial de Auxiliares de la Justicia me permito 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 El Peñon 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, conservación y vetustez. Para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

A= FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

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

B= FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

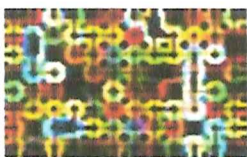
Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del barrio, volumetría de sus edificaciones, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación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

C= FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

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

2. MEMORIA DESCRIPTIVA:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Carrera 2 Oeste No. 1 – 38 Apto. 302 / Barrio El Peñón - Cali (V) Y garaje en sótano doble No. 05
TIPO DE INMUEBLE:	Residencial.
DESTINACIÓN ACTUAL:	Vivienda.
SOPORTE TÉCNICO:	Apartamento: Certificado de Tradición matrícula No. 370-307891 Parqueadero: Certificado de Tradición matrícula No. 370-307891 Escritura Pública No. 1184 del 15 de Febrero de 1990 de la Notaría Décima del Círculo de Cali.
NUMERO PREDIAL:	A012700060902
NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	Apartamento: 760010100030200050006901030050 Parqueadero: 760010100030200050006900000039
AVALÚO PREDIAL AÑO 2020:	Apartamento: \$159.175.000 Parqueadero: \$10.800.000
COORDENADAS:	WGS84 Long: -76.541351 Lat: 3.450564
CLASE DE AVALÚO:	Comercial.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

FECHA INSP. OCULAR:	22 de Octubre de 2020.
FECHA DE AVALÚO:	26 de Octubre de 2020.
VIGENCIA DEL AVALÚO:	Doce (12) meses.

3. ASPECTO JURÍDICO:

TITULAR: Cecilia Charry de López C.C. No. 38.971.721

TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

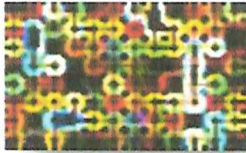
GRAVÁMENES: Embargo por proceso en referencia, no presenta otras limitaciones de dominio, tampoco presenta afectación por patrimonio de familia.

4. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE:

Contenidos en la escritura pública No. 1184 del 15 de Febrero de 1990 de la Notaría 10 del Círculo de Cali.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona 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:	N/A
CIMENTACIÓN:	Posiblemente en concreto reforzado.



MIGUEL URREA

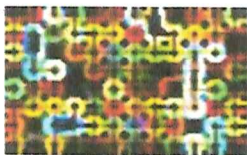
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

ACABADOS GENERALES				
DESCRIPCIÓN	COCINA / ACC.	ZONA DE OFICIOS	BAÑO (S)	SALA, COMEDOR, ALCOBAS Y DEMÁS DEPENDENCIAS
MUROS INTERIORES	Cerámica café oscuro formato pequeño buen estado	Cerámica café oscuro formato pequeño buen estado	Cerámica café oscuro formato pequeño buen estado	Estuco y pintura vinilo blanco.
MUROS DE FACHADA	-	-	-	Ladrillo a la vista.
PISOS	Cerámica café claro formato pequeño buen estado	Cerámica café claro formato pequeño buen estado	Cerámica café claro formato pequeño buen estado	Baldosa en granito café. Buen estado.
CIERO RASO	Estuco y pintura vinilo	Estuco y pintura vinilo	Estuco y pintura vinilo	Estuco y pintura vinilo
PUERTAS	Madera entamborada color café	Madera entamborada color café	Madera entamborada color café	Puerta de entrada en madera maciza. Puertas interiores en madera entamborada.
VENTANAS	Metálica y vidrio crudo	Metálica y vidrio crudo	Metálica y vidrio crudo	Metálica y vidrio crudo transparente
CLOSET(S) EMPOTRADOS / GABINETES	Gabinete superior e inferior en madera y fórmica beige.	No.	No.	Closet con puertas en madera. Buen estado.

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



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN: Bueno. Con todos sus acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, interiormente la vivienda presenta buena apariencia en aspectos tales como pisos, muros y puertas. Los muros, de colores claros, lucen bien pintados y cuidados. La carpintería se aprecia en buen estado de conservación y mantenimiento.

VETUSTEZ: Treinta y un (31) años aproximadamente.

6. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD:

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes:

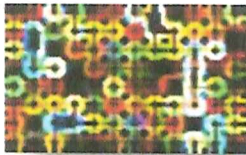
ÚNICO NIVEL: Sala, comedor, tres alcobas la principal con baño privado, cocina, baño de alcobas, alcoba de servicio con baño.

ALTURA APROX. LIBRE ENTRE LOSAS: 2.26 metros.

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

7. ENTORNO DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN KM)
INSTITUCIONES EDUCATIVAS:	CORPORACIÓN UNIVERSITARIA CENTRO SUPERIOR UNICUCES	1.40
	CENTRO CULTURAL COLOMBO AMERICANO	1.30
	COLEGIO SAN LUIS GONZAGA	2.30
	LICEO BENALCAZAR	1.30
SUPERMERCADOS:	CENTRO COMERCIAL CENTENARIO	0.70
	SUPER A - SUPERMERCADOS	1.10
ESTACIÓN DE POLICÍA:	ESTACIÓN DE POLICÍA FRAY DAMIAN	2.20
CENTRO DE SALUD:	CLINICA SEBASTIAN DE BELALCAZAR	0.75
	CLINICA DE OCCIDENTE	1.90
IGLESIAS	IGLESIA DE SAN ANTONIO	0.60
PARQUES / Z. RECREATIVA:	PARQUE DEL PEÑON	0.23



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON – CALI (V)

	PARQUE SIMON BOLIVAR CALI	2.40
OTROS EQUIPAMIENTOS	HOTEL DANN CALI	0.10
	HOTEL INTERCONTINENTAL CALI	0.28
	MUSEO LA TERTULIA	0.45

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 1, La Carrera 2 y la Carrera 4.

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 4.

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 Moderada (C3).

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3. Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.

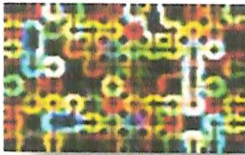
ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial Neta.

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU # 9 Manzana del Saber.

EDIFICABILIDAD: Índice construcción base: **2.2**; Índice construcción adicional: **3.0**.

BARRIOS Y SECTORES: 0302 – El Peñón.

COMUNA: 03.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

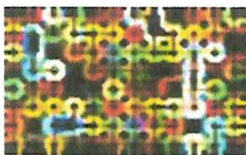


Análisis del sector por áreas de actividad. Fuente: <http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>

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.



MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON – CALI (V)

- 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:

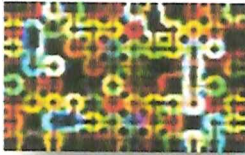
ÁREA PRIVADA APTO. 302: 110.15 m²

ÁREA PRIVADA GARAJE DOBLE No. 5: 25.10 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 cuatro (4), con vetustez de treinta y un (31) años; acabados externos e internos en buen estado:

VALOR COM. CONSTRUCCIÓN (110.15 X \$2.730.800M ²)=.....	\$300.797.620
VALOR COM. GARAJE (25.10 X \$1.000.000M ²)=.....	\$ 25.100.000
VALOR COMERCIAL LOTE Y CONSTRUCCIÓN (A+B) =.....	\$ 325.897.620
SON.: TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES OCHOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS MCTE.	



MIGUEL URREA

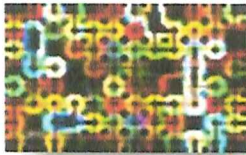
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

CUADRO DE PRECIOS POR MÉTODO COMPARATIVO:

No.	Vr. Inmueble	Area construida	Vr. m2	Fuente
1	\$ 380.000.000	121	\$ 3.140.496	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/penon-det-5736789.aspx
2	\$ 250.000.000	92	\$ 2.717.391	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/penon-det-5633015.aspx
3	\$ 360.000.000	100	\$ 3.600.000	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/penon-det-5400021.aspx
4	\$ 330.000.000	106	\$ 3.113.208	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/cali/penon-det-5584398.aspx
5	\$ 450.000.000	145	\$ 3.103.448	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-el-penon-3-habitaciones-2-banos-2-garajes/3251-M2450692
6	\$ 300.000.000	98	\$ 3.061.224	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-el-pe%C3%A3%C2%BFon-2-habitaciones-3-banos-1-garajes/835-12458
7	\$ 96.000.000	43	\$ 2.232.558	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-el-pe%C3%A3%C2%BFon-1-habitaciones-1-banos/835-12680
8	\$ 240.000.000	75	\$ 3.200.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1455162
9	\$ 200.000.000	73	\$ 2.739.726	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1440850
10	\$ 450.000.000	168	\$ 2.678.571	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-apartamento-en-cali-el-penon-cali.1LM1Qk1710i-
PROMEDIO			\$ 2.958.662	



MIGUEL URREA

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

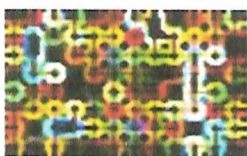


AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 - 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

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.
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.



MIGUEL URREA

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



Info: 3002796737
Calle 8 No. 9-68 Of. 301 Edificio San Francisco Cali - Valle
Tel.: 3002796737 - 8855280
RAA - Unión Nacional - 1-800-421-1411
Registro - 100-81-04

AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 - 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

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.
------------	--	---

FECHA	No. AVALÚO	AVALÚOS PARTICULARES	VALOR
		DIRECCIÓN	
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 HORIZONTAL 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

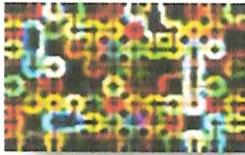
Bajo la gravedad de juramento manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., igualmente manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional de acuerdo al Art. 226 del C.G.P. inciso 4.

Atentamente,


JOHN MIGUEL URREA PELAYO
Arquitecto

T.P. No. A76772007-6104331

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



MIGUEL URREA

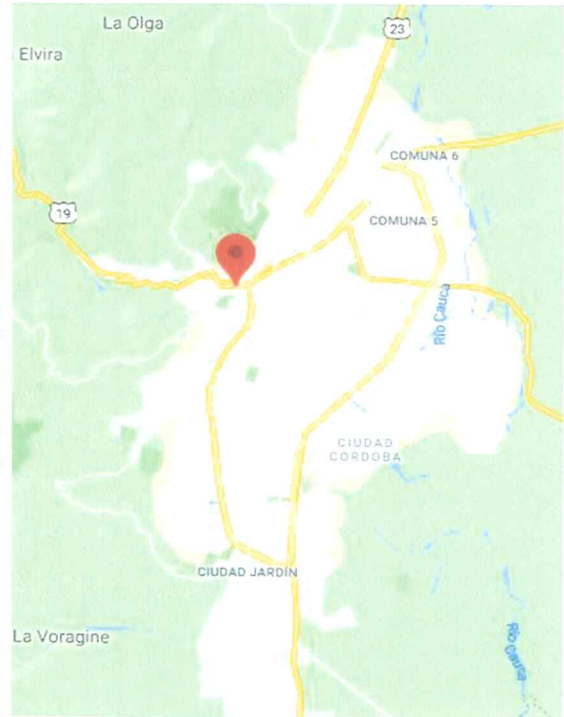
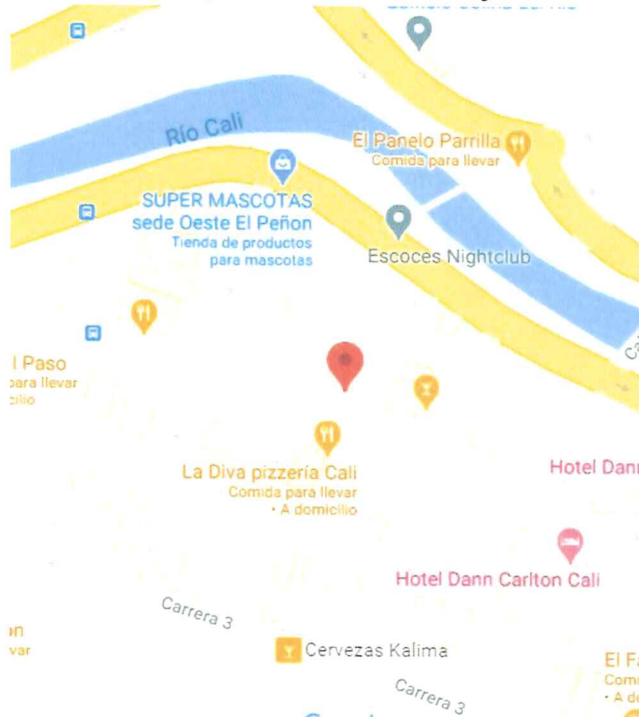
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
AVALÚOS - PERITAJES



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON – CALI (V)

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:

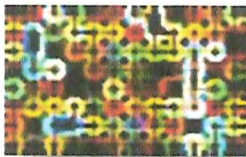


Entorno: (Cra. 2 Oeste)



Fachada:





MIGUEL URREA

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

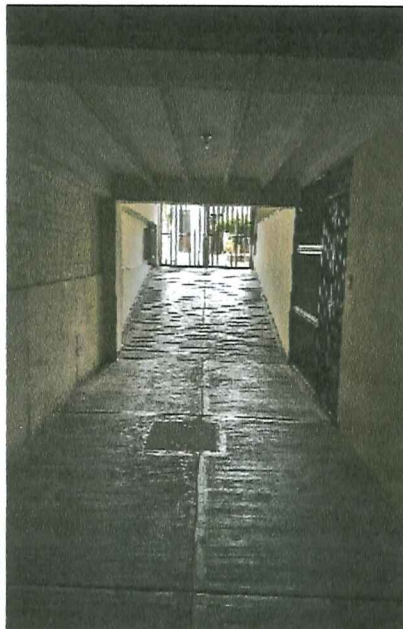


AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 - 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

Portería



Acceso vehicular



Garaje No. 5



Ascensor

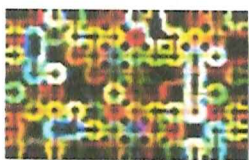


Escalera



Puerta de acceso





MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 - 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

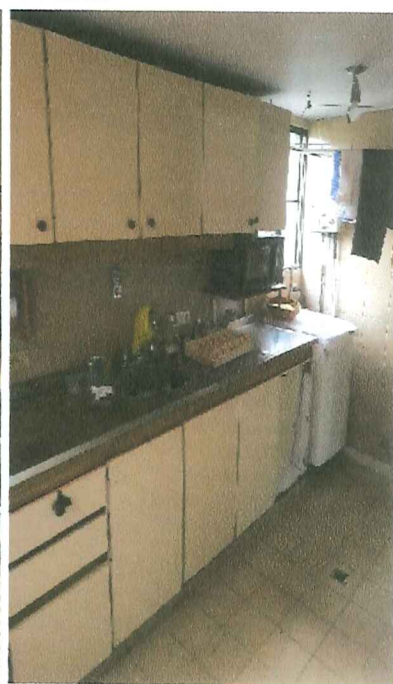
Sala



Comedor



Cocina



Alcoba de servicio

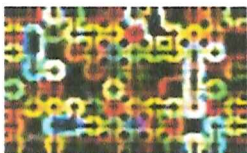


Baño servicio



Corredor





MIGUEL URREA

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



AVALÚO 00197-2020 CARRERA 2 OESTE # 1 – 38 APTO. 302 BARRIO EL PEÑON - CALI (V)

Alcoba No. 1



Baño Alcobas



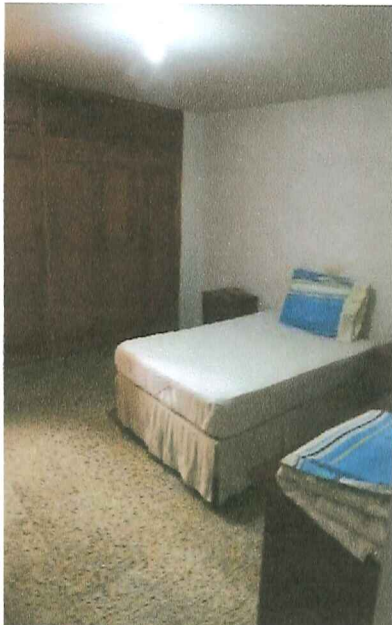
Alcoba No. 2



Closet alcoba No. 2



Alcoba principal



Baño alcoba principal.





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 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha
27 Jul 2018

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 8 NO. 9-68 OF. 301 CALI

Teléfono: 3002796737

Correo Electrónico: arquitecturacali@hotmail.com

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



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