

## AVALUO INMUEBLE RAD.31-2015-00306

Luz Stella Beltran Hurtado <conciliemosp@hotmail.com>

Jue 19/05/2022 8:12

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>



**Conciliemos**

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

Santiago de Cali, mayo 19 DE 2022

Señores

**JUZGADO NOVENO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

La Ciudad

**REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTIA - DEMANDANTE:  
EDIFICIO ESPAÑA - DEMANDADO: LIBARDO LIBREROS VILLALOBOS - RAD. 31-  
2015-000306**

**LUZ STELLA BELTRAN HURTADO**, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderada del **EDIFICIO ESPAÑA**, por medio del presente escrito me permito presentar el **AVALUO** del inmueble propiedad del demandado **LIBARDO LIBREROS VILLALOBOS** ubicado en la Avenida 3N # 23BN – 43 Apartamento 801 Bloque A - Edificio España Propiedad Horizontal. – Cali (V) MI 370-609561; realizado por el **PERITO ARQUITECTO MIGUEL URREA**, el cual establece el valor real del inmueble de acuerdo a su estado físico y abandono, conforme el numeral primero del art.444- del CGP., en concordancia con el numeral cuarto ídem.

Dese el trámite correspondiente

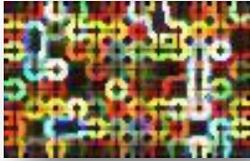
**ANEXO: AVALUO y CERTIFICADO AVALUO CATASTRAL**

Atentamente

**LUZ STELLA BELTRAN HURTADO**

CC.30.273.702 de Manizales

T.P 108.893 CSJ



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

Santiago de Cali, 16 de mayo de 2022

Señores:

**JUZGADO NOVENO CIVIL DE EJECUCION MUNICIPAL DE CALI**

E. S. D.

<b>REFERENCIA:</b>	PROCESO EJECUTIVO
<b>RADICACIÓN:</b>	031-2015-00306
<b>DEMANDANTES:</b>	ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS EDIFICIO ESPAÑA
<b>DEMANDADO:</b>	LIBARDO LIBREROS VILLALOBOS

**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.

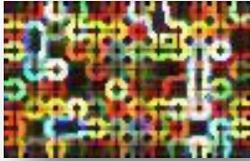
Asimismo me comprometo a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de información que sea de mi conocimiento en razón de este peritaje, o hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

## 1. METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en el Barrio San Vicente 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 medible, además de los subjetivos del evaluador, basado en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona y alrededores 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>	Avenida 3N # 23BN – 43 Apartamento 801 Bloque A - Edificio España Propiedad Horizontal. – Cali (V)
<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	Residencial.
<b>DESTINACIÓN ACTUAL:</b>	Vivienda.
<b>SOPORTE TÉCNICO:</b>	Certificado de Tradición matrícula No.370-55424 y Escritura Pública No. 4645 del 22 de diciembre de 1999 de la Notaría Sexta de Cali (V).
<b>NUMERO PREDIAL:</b>	B027800120000
<b>NÚMERO PREDIAL NACIONAL:</b>	760010100020900500012900010083
<b>AVALÚO CATASTRAL 2022:</b>	\$193.080.000
<b>CLASE DE AVALÚO:</b>	Comercial.
<b>FECHA INSP. OCULAR:</b>	03 de mayo de 2022.
<b>FECHA DE AVALÚO:</b>	16 de mayo de 2022.

## 3. ASPECTO JURÍDICO:

**TITULAR:** Libardo Libreros Villalobos C.C. No. 16.243.112

**TIPO DE PROPIEDAD:** Particular.

**GRAVÁMENES:** Aparte del proceso en referencia, 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.



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

#### 4. LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE:

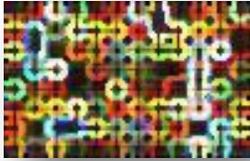
Los linderos se encuentran contenidas en la Escritura Pública No. 4645 del 22 de diciembre de 1999 de la Notaría Sexta de Cali (V). **Área privada: 96.97m<sup>2</sup>**

#### 5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona Norte.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	Plana.
FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular.
TIPO DE VÍA	Vehicular – Vía Arteria Principal.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	
ESTRUCTURA INTERNA:	Pórtico en columnas y vigas en concreto.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo común.
LOSA DE ENTREPISO /CUBIERTA:	Concreto.
CIMENTACIÓN:	Posiblemente en concreto reforzado.

ACABADOS GENERALES				
DESCRIPCIÓN	COCINA / ACC.	ZONA DE OFICIOS	BAÑO (S)	SALA, COMEDOR, ALCOBAS Y DEMÁS DEPENDENCIAS
MUROS INTERIORES	Enchape cerámica blanca piso techo. Regular estado.	Enchape cerámica blanca piso techo. Regular estado.	Enchape cerámica blanca piso techo.	Estuco y pintura blanca vinilo.
MUROS DE FACHADA	-	-	-	Estuco y pintura acrílica beige y verde en balcones.
PISOS	Cerámica color ladrillo.	Cerámica color ladrillo.	Cerámica blanca y café	Cerámica regular estado.
CIERO RASO	Estuco y pintura vinilo.	Estuco y pintura vinilo.	Estuco y pintura vinilo.	Estuco y pintura vinilo.
PUERTAS	-	-	Madera entamborada.	Puerta de acceso y puertas interiores en madera.
VENTANAS	-	-	Aluminio y vidrio crudo tipo persiana.	Aluminio y vidrio crudo transparente-
CLOSET(S) EMPOTRADOS / GABINETES	Gabinete inferior en madera. Regular estado.	No.	No.	Closets habitaciones en madera, puertas en madera, regular estado.



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

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

**ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:** Regular. Con todos sus acabados en mal estado de conservación y mantenimiento, interiormente el apartamento presenta deterioro y abandono en aspectos tales como pisos, cocina y puertas. Los muros se observan sin fisuras y sin humedades en general.

**VETUSTEZ:** Cuarenta y tres (43) años aproximadamente.

## 6. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD:

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes:

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

Adicional el edificio cuenta con portería las 24 horas, piscina, zona de juegos para niños y ascensor.

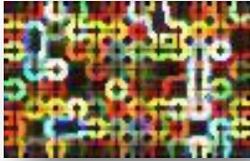
Parqueadero: No.

**ALTURA APROX. LIBRE ENTRE LOSAS:** 2.30 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>	POLITÉCNICO MARIA AUXILIADORA	0.35
	INTECOL	0.18
	ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESAP	0.60
<b>SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES:</b>	COLEGIO HISPANOAMERICANO	1.20
	OLIMPICA DE VERSALLES	0.55
	CENTRO COMERCIAL LA PASARELA	0.40
	CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE	1.50
<b>IGLESIAS:</b>	IGLESIA DE SANTA MÓNICA	1.60
<b>ESTACIÓN DE POLICÍA:</b>	ESTACIÓN DE POLICÍA LA FLORA	0.08



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN KM)
<b>CENTRO DE SALUD:</b>	CLINICA NUEVA RAFAEL URIBE URIBE	0.50
	CLINICA DE OCCIDENTE	0.95
	CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS	1.30
<b>PARQUES:</b>	PARQUE VERSALLES	0.22
	PARQUE DE LAS TORTUGAS	1.30
<b>OTROS EQUIPAMIENTOS:</b>	TERMINAL DE TRANSPORTES DE CALI	1.50
	ESTACIÓN MIO LAS AMÉRICAS	0.15

**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 Avenida de las Américas, la Calle 25 Norte, la Calle 26, la Avenida 4 Norte, Avenida Estación y la Avenida 6 Norte.

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

**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.

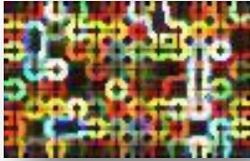
**TRATAMIENTO:** Renovación Urbana 3 (R3).

**Artículo 314. Tratamiento de Renovación Urbana.** Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

**Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.** Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes: 1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1). 2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2). 3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

**Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3).** Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

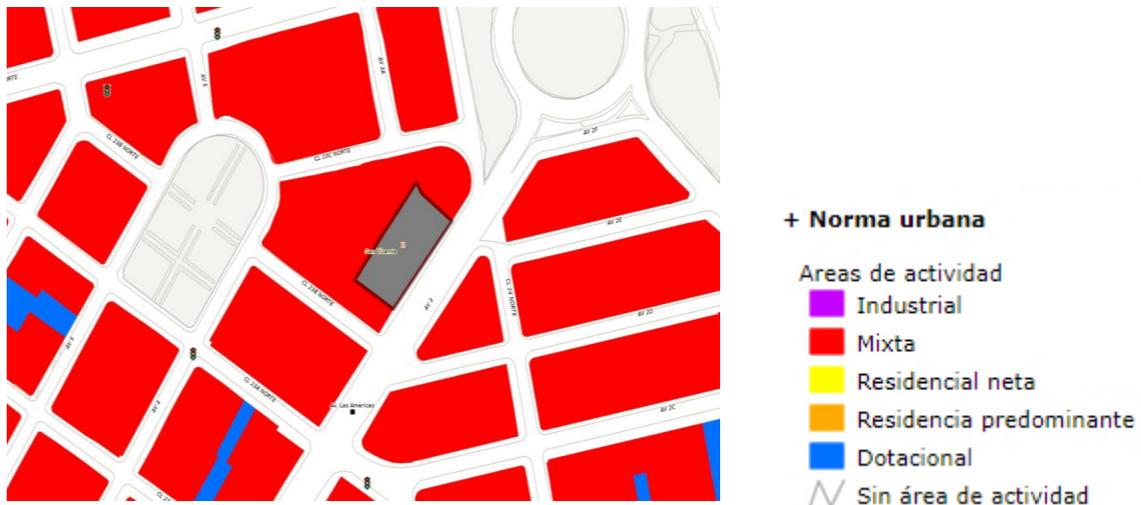
**ÁREA DE ACTIVIDAD:** Mixta.



**UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA:** UPU # 7 Versalles.

**BARRIOS Y SECTORES:** 0209 – San Vicente.

**COMUNA:** 02.

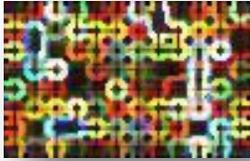


Análisis del sector por áreas de actividad. Fuente: <http://idesc.cali.gov.co/geovisor>.

## 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.
- 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.



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

- 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: 96.97 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 netamente residenciales del predio.

Se aplicará método comparativo de construcción de vivienda para estrato cuatro (4), con vetustez de cuarenta y tres (43) años; acabados externos e internos en regular estado:

-----  
VALOR COMERCIAL AREA PRIVADA (96.97 X \$1.953.035M2)=.....\$189.385.804

**SON.: CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOSCIENTOS CUATRO PESOS MCTE.**

-----

### TABLA DE ANÁLISIS COMPARATIVO:

No.	Area	Vr. M2	Vr. Total	Fuente
1	227	\$ 2.202.643	\$ 500.000.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-norte-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC2915797">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-norte-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC2915797</a>
2	112	\$ 1.785.714	\$ 200.000.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-2-habitaciones-3-banos/11967-M3275723">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-2-habitaciones-3-banos/11967-M3275723</a>
3	143	\$ 1.958.042	\$ 280.000.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/3435-876">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/3435-876</a>



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

No.	Area	Vr. M2	Vr. Total	Fuente
4	117	\$ 1.709.402	\$ 200.000.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-2-habitaciones-2-banos/242-M3278726">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-san-vicente-2-habitaciones-2-banos/242-M3278726</a>
5	64	\$ 2.109.375	\$ 135.000.000	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-prados-del-norte-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/13876-M3389255">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-prados-del-norte-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/13876-M3389255</a>
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$ 1.953.035</b>		

## 10. 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 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.



# MIGUEL URREA

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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

FECHA	No. AVALÚO	AVALÚOS PARTICULARES	
		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,

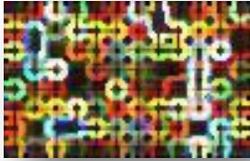
Atentamente,

**JOHN MIGUEL URREA PELAYO**

Arquitecto

T.P. No. A76772007-6104331

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



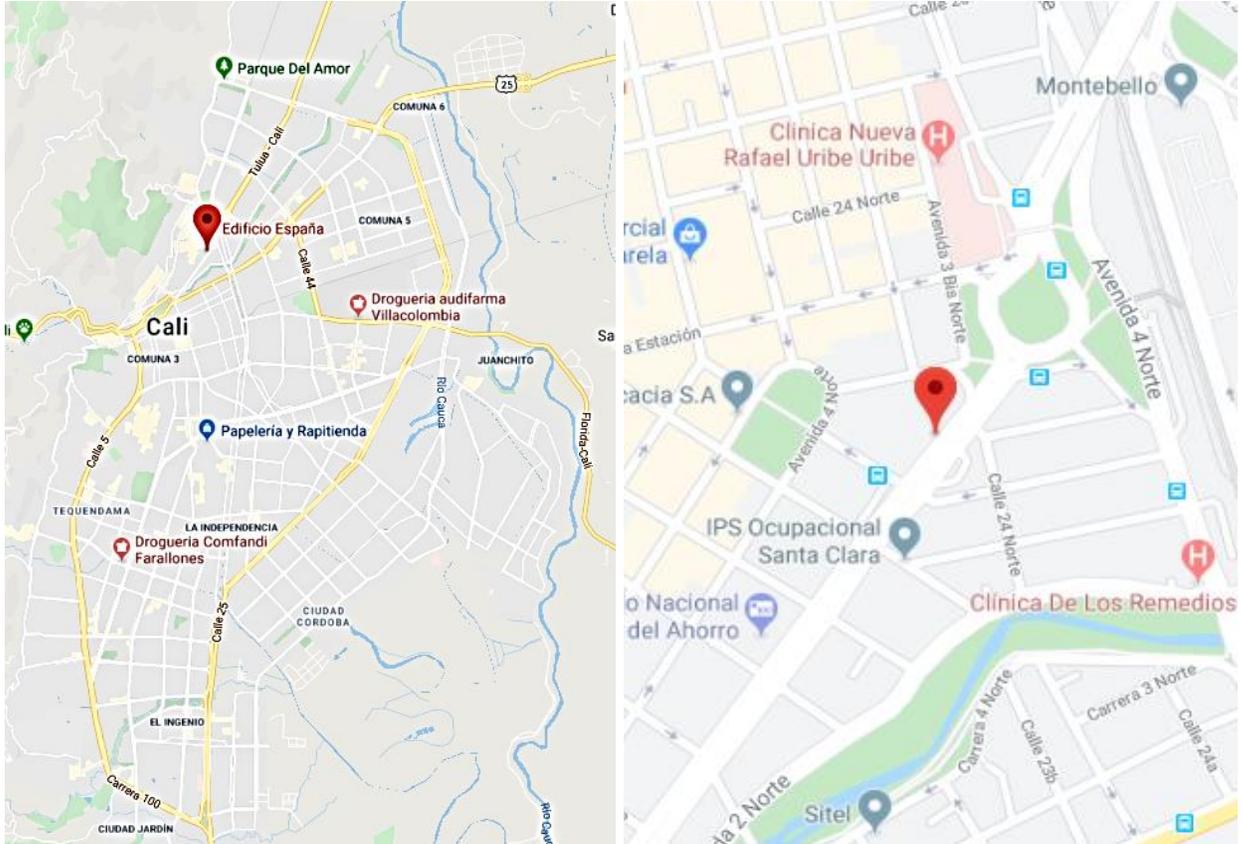
# MIGUEL URREA

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

AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN - 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

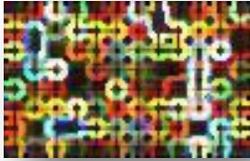
## 11. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:



Fachada:





# MIGUEL URREA

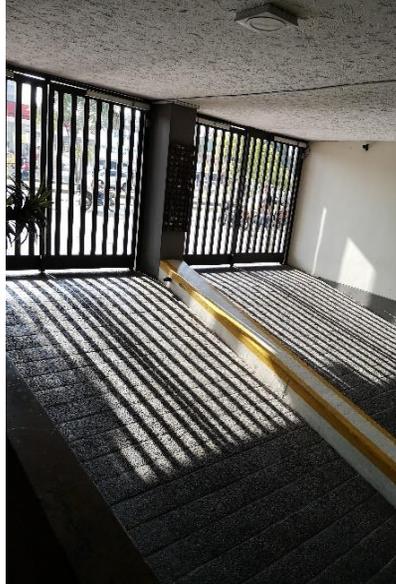
**ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.**  
AVALÚOS - PERITAJES

AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN - 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

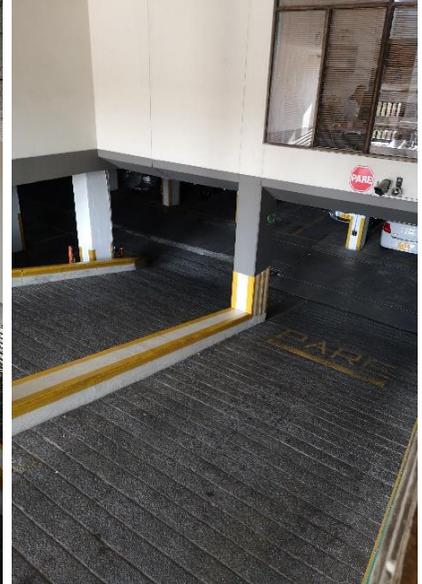
Andén



Acceso vehicular



Garaje Sótano



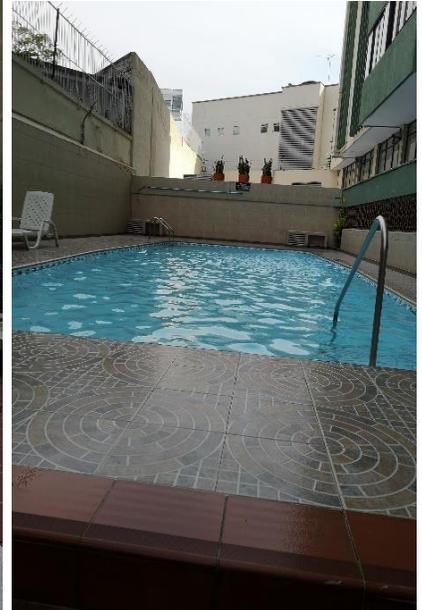
Pasillo acceso



Zona Juegos infantiles



Piscina



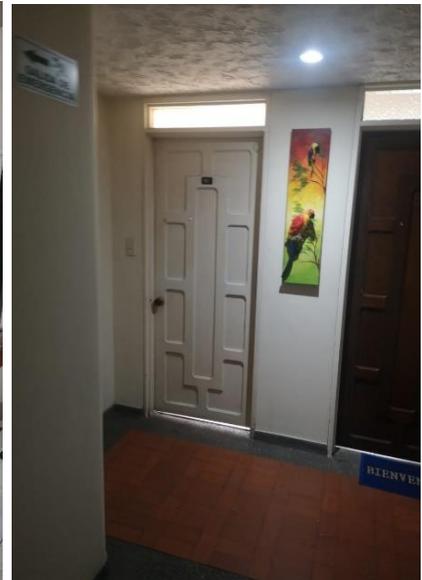
Ascensor

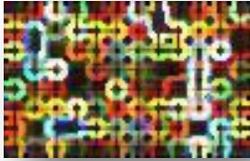


Escaleras



Acceso apartamento.





# MIGUEL URREA

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

AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN - 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

Sala



Vista frontal sala



Comedor



Closet sala



Estudio



Cocina



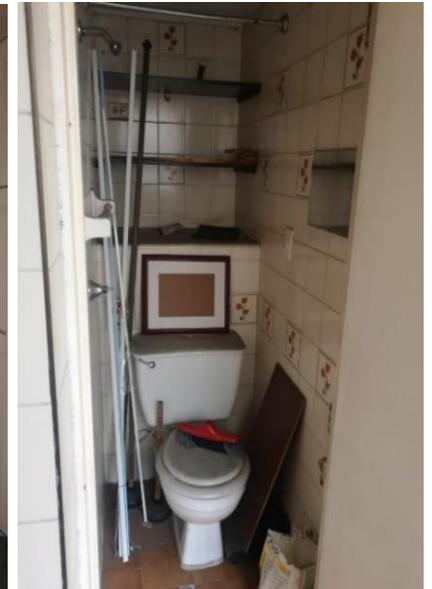
Oficios



Alcoba servicio



Baño





# MIGUEL URREA

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

AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN - 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

Alcoba



Closet



Alcoba



Closet



Baño Alcoba



Closet



Baño social



Ducha baño social



Detalle Zona Juegos





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



AVALÚO 039-2022 AV. AMERICAS # 23 BN – 43 APTO. 801 BLOQUE "A" EDIFICIO ESPAÑA P.H. CALI - (V)

Santiago de Cali, 18 de mayo de 2022

Señores:

**JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI**  
E. S. D.

<b>ASUNTO:</b>	<b>NOTA ACLARATORIA</b>
<b>REFERENCIA:</b>	<b>PROCESO EJECUTIVO</b>
<b>RADICACIÓN:</b>	031-2015-00306
<b>DEMANDANTES:</b>	ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS EDIFICIO ESPAÑA
<b>DEMANDADO:</b>	LIBARDO LIBREROS VILLALOBOS

**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. me permito respetuosamente presentar justificación respecto al valor comercial del avalúo el cual arrojó la suma de \$189.385.804 y el cual resultó menor al valor al avalúo catastral para el año 2022 que es de \$193.080.000 de la siguiente manera:

Para hallar el precio de referencia por metro cuadrado se realizó un análisis comparativo de cinco inmuebles con características similares en cuanto a acabados y tiempo de construcción en el mismo sector, tomando de ellos el promedio.

El inmueble objeto de avalúo lleva varios años desocupado y al momento de la visita no se encontraba en funcionamiento ninguna de sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, ni sanitarias.

Tanto la carpintería, así como los enchapes de cocina, baños, pintura y aparatos sanitarios como se manifiesta en el informe, se encuentran en regular estado.

No cuenta con parqueadero, lo que afecta su rápida comercialización.

Del señor Juez,

Atentamente,

**JOHN MIGUEL URREA PELAYO**

Arquitecto

T.P. No. A76772007-6104331

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



PIN de Validación: b85f0b04



<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) 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 de inscripción  
27 Jul 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### 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.



PIN de Validación: b85f0b04



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**

**b85f0b04**

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



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 32558



Anexo 1

Información Jurídica				
Propletario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
LIBREROS VILLALOBOS LIBARDO	8	100%	CC	16243112

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
4645	22/12/1999	6	CALI	28/12/1999	55424

Información Física	Información Económica
<b>Número Predial Nacional:</b> 760010100020900500012900010083	<b>Avalúo catastral:</b> \$193,080,000
<b>Dirección Predio:</b> AV 3 NORTE # 23 B - 43 BLQ A AP 801	<b>Año de Vigencia:</b> 2022
<b>Estrato:</b> 4	<b>Resolución No:</b> S 1
<b>Total Área terreno (m<sup>2</sup>):</b> 19	<b>Fecha de la Resolución:</b> 25/01/2022
<b>Total Área Construcción (m<sup>2</sup>):</b> 97	<b>Tipo de Predio:</b> CONST.
	<b>Destino Económico :</b> 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 21 días del mes de abril del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO  
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa  
Código de seguridad: 32558

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

Refer No: 202100006072632 C.D. 3077302  
LIZ STELLA BELTRAN HURTADO  
ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL  
LAS SOLICITUDES DE REVISION DE LOS RESU  
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500  
850075 2022/04/21 09:25 p.m. 1 DE 1