Outlook

Aclaración Matrícula Inmobiliaria Radicación: 2021-00070

Desde Miguel Urrea <arquitecturacali043@gmail.com>
Fecha Lun 23/09/2024 12:14 PM
Para Juzgado 03 Civil Circuito - Valle del Cauca - Buenaventura <j03ccbuenaventura@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC Patricia Roldan <roldanabogados1@gmail.com>

2 archivos adjuntos (2 MB)
Ava_083_Rozo_Dra. Roldan.pdf; Memorial Juzgado Tercero.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de arquitecturacali043@gmail.com. Por qué esto es importante

Señores:
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Buenaventura.
E.S.D.

Cordial Saludo.

Adjunto envío corrección al avalúo para el lote No. 13 Ubicado en el corregimiento de Rozo. Radicación: 2021-00070.

Gracias y quedo atento a cualquier inquietud.

Atentamente,
MIGUEL URREA
ARQUITECTURA Y AVALÚOS S.A.S.
Carrera 8 No.9-68 Of. 301 Tel.: 300 2796737-Cali (V) arquitecturacali043@gmail.com

Santiago de Cali, 23 de septiembre de 2024

Señores:
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA (V)
E.S.D.

Ref.: Aclaración matrícula inmobiliaria lote No. 13
Radicación: 2021-00070

De manera atenta presento a usted aclaración al dictamen rendido por mi de fecha 31 de julio de 2024 respecto al lote Nro. 13 ubicado en el corregimiento de Rozo zona rural del municipio de Palmira (V) de la siguiente manera:

LOTE # 13 MATRÍCULA INMOBILIARIA 378-200945

Anexo: Dictamen pericial con la corrección en la matrícula inmobiliaria.

Agradezco la atención a la presente.

Cordialmente,

JOHN MIGUEL URREA P.
Arquitecto.

Santiago de Cali, 23 de septiembre de 2024.

Señores:
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUENAVENTURA (V)
E. S. D.

REFERENCIA:	MEDIDAS CAUTELARES
PROCESO:	EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE:	PATRICIA INÉS ROLDÁN RAMÍREZ
DEMANDADA:	INMOBILIARIA REMATES S.A.S. NIT.900809410-5
RADICACIÓN:	76-109-31-03-003-2021-00070-00

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 que he efectuado el correspondiente estudio para determinar el valor comercial y área de terreno requerido sobre el 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. MEMORIA DESCRIPTIVA:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Lote de terrero distinguido con el No. 13, ubicado en el Corregimiento de Rozo, zona rural del Municipio de Palmira – Valle.
TIPO DE INMUEBLE:	Lote rural.
DESTINACIÓN ACTUAL:	Sin uso.
SOPORTE TÉCNICO:	Escritura Pública No. 785 del 04 de mayo de 2016 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira.
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	Certificado de tradición matrícula No. 378-200945
CODIGO UNICO:	Lote No. 13: 00010000000096940000000000
PREDIAL.	Lote No. 13: 000100096940000
CLASE DE AVALÚO:	Comercial.
FECHA INSP. OCULAR:	25 de julio de 2024.
FECHA DE AVALÚO:	23 de septiembre de 2024.
COORDENADAS:	3°35'52.5"N 76°22'49.6"W (3.597885, -76.380400)
AVALÚO PREDIAL 2023:	Lote No. 13: $29.806.000
SOLICITANTE:	Dr. Patricia Roldan.
VIGENCIA DE AVALÚO:	Doce (12) meses.

2. ASPECTO JURÍDICO:

TITULAR LOTE No. 13: Inmobiliaria Y Remates S. A. S. Nit: 900809410

TIPO DE PROPIEDAD: Particular.

GRAVÁMENES: No es objeto de estudio.

3. LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE:

Linderos están contenidos en la Escritura Pública No. 785 del 04 de mayo de 2016 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira Descritos así:

LOTE No. 13: NORTE: En 34.51 metros con predio de Melva Romero; **SUR:** En 13.18 metros, con callejón al medio, con lote once (11) y lote doce (12) y en parte en 22.97 metros con callejón al medio, predio de Leydy Viviana y Yenny Fernanda Rivera; **ORIENTE:** En 9.59 metros con Lote No. 14 de la presente división y **OCCIDENTE:** En 17.65 metros, con Lote No. 4 de la presente división. ***Área del lote: 371.00 m²***

4. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:
(No se tuvo acceso a los predios)

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona rural noroeste de Palmira.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	Plana (de 0 al 3%).
FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular.
TIPO DE VÍA:	Camino o sendero.
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	
CONSTRUCCIONES:	No se observan construcciones al interior.
CERRAMIENTO PERIMETRAL:	Cerramiento en malla eslabonada con arbustos (cerca viva)
APROVECHAMIENTO DEL TERRENO:	No, se observan árboles y vegetación nativos de la zona.
ACABADOS GENERALES: No se tuvo acceso a los predios.	

5. ENTORNO DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN KM)
INSTITUCIONES EDUCATIVAS:	INSTITUCION EDUCATIVA DE ROZO	1.50
	MONSEÑOR GUILLERMO CABAL INSTITUCION EDUCATIVA	1.60
	COLEGIO SANTA TERESITA DE ROZO	2.70
SUPERMERCADOS:	PLAZA DE MERCADO DE ROZO	2.30
	TIENDA ARA ROZO	2.20
	SUPERMERCADO BELALCAZAR	2.90
IGLESIAS:	IGLESIA ROZO.	2.20
ESTACIÓN DE POLICÍA:	ESTACIÓN DE POLICÍA ROZO.	2.40
DROGUERIAS:	COOEMSSANAR SF	2.70
CENTRO DE SALUD:	HOSPITAL ROZO VALLE	2.80
PARQUES:	PARQUE PRINCIPAL DE ROZO	2.10
OTROS EQUIPAMIENTOS:	CENTRO TURÍSTICO LOS KIOSKOS DE PACHO	3.00
	TARDES CALEÑAS ACUAPARQUE.	6.30

SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Cuenta con una infraestructura regular en la actualidad cuenta con, energía eléctrica, alumbrado público e internet.

SISTEMA DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un buen sistema de redes viales, siendo las más importante la Vía Principal que conduce de Rozo a Palmira.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación agrícola, con presencia de fincas campestres y fincas de cultivo y producción de caña.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato socioeconómico: Rural.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Media-baja. El sitio en la cual se encuentra ubicado el inmueble posee buenos espacios, aunque una regular infraestructura vial y de servicios, así como su entorno que está en proceso de consolidación lo que puede frenar su valorización a futuro.

NORMA URBANÍSTICA: El POT de Palmira se adoptó en el año 2001, mediante el Acuerdo 109 de 2001. Con el transcurso de los años, se adoptaron tres modificaciones mediante los Acuerdos 058 de 2003, 080 de 2011, 028 de estos cuatro acuerdos están compilados en el Decreto 192 de 2014.

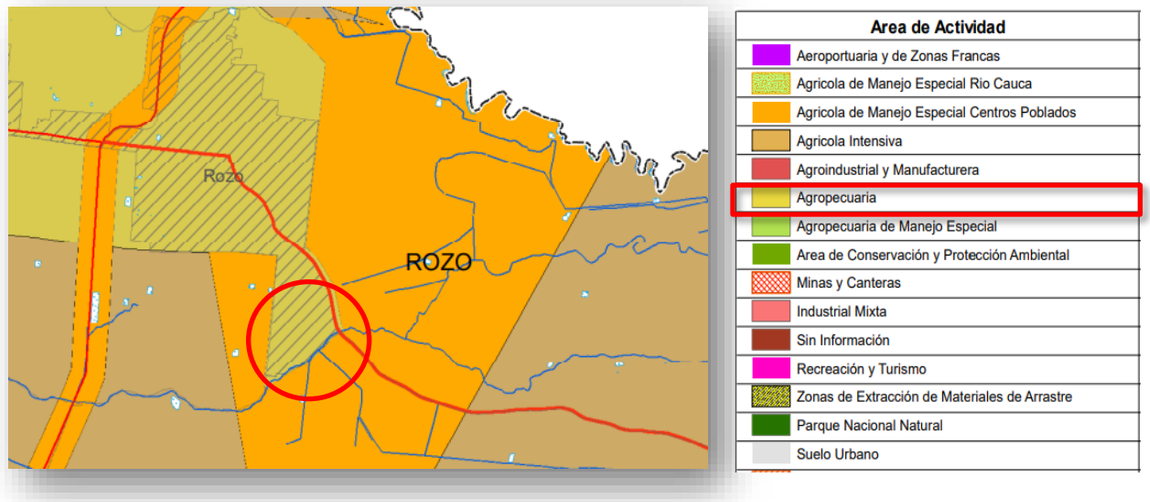
CODIGO POSTAL: 763533. **AREA DE ACTIVIDAD:** Agrícola.

ÁREAS DE MANEJO RURAL: Agrícola de Manejo Especial Centros Poblados.

NOMBRE: Rural disperso. **CORREGIMIENTO Y VEREDA:** Rozo.



Análisis del sector por áreas de actividad. Fuente: A13_Final_Modificado_Final.Pdf



6. VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS:

Para la determinación del justo precio del bien, 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 del bien, 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.

- 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.

- Estimar el valor en el mercado del bien inmueble con el fin de acordar un precio favorable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el consentimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten al bien.

INVESTIGACIÓN ECONOMICA. - INDICADORES ECONOMICOS

MIERCOLES 31 DE JULIO DEL 2024	
D.T.F. EFECTIVA ANUAL	10,05%
INDICÉ DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC	0,32%
PETRÓLEO	78,49
CAFÉ (DÓLAR/ LIBRA)	2,51
AZÚCAR(DÓLAR/LIBRA)	18,94
U.V.R a la fecha	374,55
DÓLAR TASA REPRESENTATIVA	4.062,00
EURO	4.393.69

7. MEMORIA DE CÁLCULO Y VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL:

ÁREA DEL LOTE No. 13: 371.00 m^2

Para la realización del presente avalúo se utilizó la técnica de enfoque de mercado, la cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

Es relevante el mercado activo del bien, que es mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

De igual manera, se enfatiza en el mercado más ventajoso, que maximiza elimporte que se recibiría por vender el activo o minimiza el importe que se pagaría por transferir el pasivo, después de tener en cuenta los costos de transacción y los costos de transporte.

Si existe un mercado principal para el activo o el pasivo, la medición del Valor Razonable representará el precio en ese mercado, incluso si el precio en unmercado diferente es potencialmente más ventajoso en la fecha de medición.

La medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta deéste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta:

a) **Un uso que es físicamente posible** tendrá en cuenta las características físicasdel activo, al fijar su precio.

b) **Un uso que es legalmente permisible** tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo, al fijar su precio.

c) **Un uso que es financieramente factible** tendrá en cuenta si una utilización del activo genera un ingreso para producir una rentabilidad.

Una entidad puede pretender no utilizar de forma activa un Activo no Financiero o puede no utilizarlo con su máximo y mejor uso. No obstante, se mide el Valor Razonable de dicho activo no financiero suponiendo su máximo y mejor uso.

Como principio general, se utilizan las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Existen tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas, que son:

1. **Enfoque del mercado:** Utiliza los precios y otra información relevante generadapor transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables, tales como un negocio.

2. **Enfoque del ingreso:** Convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único. Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen: *técnicas de valor presente; modelos de fijación de precios de opciones y el método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el Valor Razonable de algunos activos*

intangibles.

3. **Enfoque del Costo:** Refleja el importe que se requeriría en el momento presente

para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).

Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio querecibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia.
Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo.

VARIABLES PARA LAS TECNICAS DE VALORACION:

La NIIF-13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveleslas variables de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, loscuales son:

Variables de Nivel 1*:* Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos paraactivos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Variables de Nivel 2: Variables observables en el mercado, distintas a las del nivel 1. Las variables de Nivel 2 incluyen:

a) Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
b) Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados queno son activos.
c) Variables distintas de los precios cotizados que son observables para el activo opasivo.
d) Variables corroboradas por el mercado.

3. Variables de Nivel 3: Son variables **NO observables** en el mercado. Las variables no observables

se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esas variables observables relevantes no estén disponibles; teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición.

ESTUDIO DE MERCADO. (Medición: julio de 2024)

A partir de las zonas homogéneas físicas, de acuerdo con el artículo 75 de la Resolución 2555 de 1988 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define la zona homogénea geoeconómica así:

Artículo 75°*. Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigacióneconómica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.*

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionadosdentro del área urbana o rural del municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa eindirecta de precios en el mercado inmobiliario.

"Parágrafo. *Para los fines a que se refiere esta resolución, se entiende por zona homogénea geoeconómica, el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio".*

CALCULOS ESTADISTICOS:

Después de recolectar y analizar los datos de ofertas de compraventa y de avalúos efectuados a inmuebles similares a los que nos ocupan, se desarrollan los cálculos estadísticos con el objetivo de obtener un valor promedio del metro cuadrado en inmuebles de este tipo, y para la correcta aplicación de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para realizar avalúos.

A continuación, se calcula una medida de tendencia central (media aritmética). Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión, por lo cual, seguidamente se calculará el coeficiente de variación.

MEDIA ARITMETICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta.

DESVIACION ESTANDAR:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde,

$\bar{X}$ = media aritmética Xi
= dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

COEFICIENTE DE VARIACIÓN

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

CUADRO DE PRECIOS INMUEBLES SIMILARES EN EL SECTOR:

No.	AREA	VR. TOTAL	VR. M2	FUENTE
1	7.427,00	$1.300.000.000	$175.037	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9e76-a3e1-18f4c39-75ca0f0154f1-7a5e
2	14.832,00	$2.530.000.000	$170.577	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10984306
3	2.820,00	$ 510.000.000	$180.851	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-cali-na/12739-M4768376
4	2.437,00	$438.660.000	$180.000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10518104
5	2.480,00	$446.400.000	$180.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1a67-8732-18f4d04-f5bac4b5bbfb-77fd
VALOR TOTAL PROMEDIO			**$177.293**	

ANÁLISIS VALOR COMERCIAL DEL SECTOR:

#	DESCRIPCIÓN	UND	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL	FUENTE
1	Lote de Terreno en venta Rozo, Palmira	M2	7.427	$175.037	$ 1.300.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9e76-a3e1-18f4c39-75ca0f0154f1-7a5e
2	Lote en venta	M2	14.832	$170.577	$ 2.530.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10984306
3	Lote o Casalote en Venta, Rozo	M2	2.820	$180.851	$510.000.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-cali-na/12739-M4768376
4	Lote en venta	M2	2.437	$180.000	$438.660.000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10518104
5	Lote de Terreno en venta Rozo, Palmira	M2	2.480	$180.000	$446.400.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1a67-8732-18f4d04-f5bac4b5bbfb-77fd
	PROMEDIO			$177.293,04		-
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 4.401,93		-
	COEFICIENTE DE VARIACION			2,48%		-
	LIMITE SUPERIOR			$181.694,97		-
	LIMITE INFERIOR			$172.891,12		-

***** Se analizaron y depuraron ofertas de mercado en venta, las cuales arrojaron un valor promedio el cual se constituye como el punto de partida del análisis comparativo.

TABLA DE PRECIOS Y CANTIDADES VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR. UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR TOTAL DEL LOTE #13	371,00	$ 181.690	$ 67.406.990
SON: SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS MCTE*-*			

De acuerdo a su ubicación avalúo el inmueble en **SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS ($67.406.990).**

8. 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 Marín 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.
25/11/2016	Inspección ocular a predio denominado "El Parcacio" paraje de las pilas Corregimiento de San Antonio del Municipio de Jamundí por querella policiva a perturbación a la propiedad.		Inspección Tercera de Policía del Municipio de Jamundí - Valle.

		AVALÚOS PARTICULARES	
FECHA	**No. AVALÚO**	**DIRECCIÓN**	**VALOR**
27/10/2018	2018-01	Carrera 56 No. 9-210 Apartamento 2B-102 y Garaje 54 B Primer Nivel Conjunto Residencial “Prados de Guadalupe” – Propiedad Horizontal. WILSON VELEZ OSPINA identificado con la C.C. No. 16.246.173 de Palmira (Valle)	$ 140.449.500,00
19/07/2018	2018-09	CALLE 75 AN No. 2ABIS 85/87 EDIFICIO TRIFAMILIAR “ANTONIETA” PROPIEDAD HORIZONTAL BRISAS DE LOS ÁLAMOS – CALI (V)	$ 237.541.500,00
06/05/2018	2018-011	EDIFICIO IBIZA II PROPIEDAD 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.

No he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, tampoco he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas en el presente dictamen (método comparativo) no son diferentes respecto a los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos, que versen sobre las mismas materias; tampoco son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

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,

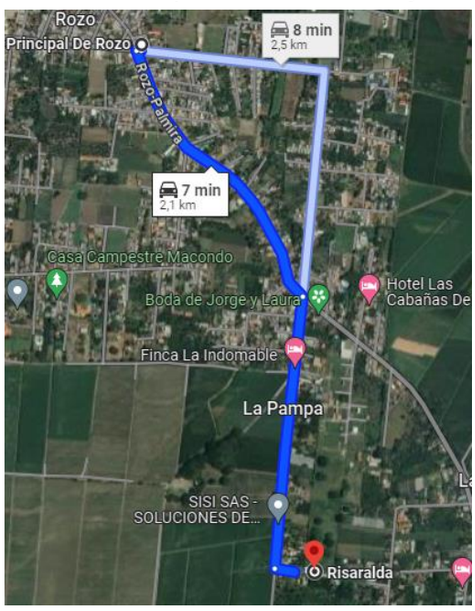
JOHN MIGUEL URREA
Arquitecto
T.P. No. A76772007-6104331
Registro Nacional de Avaluador No. A.N.A.6104331

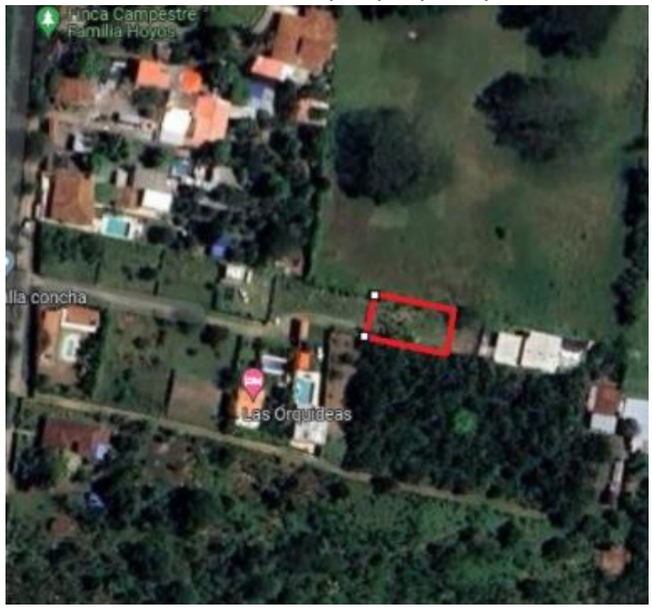
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector: a 16,20 km de la alcaldia de palmira.

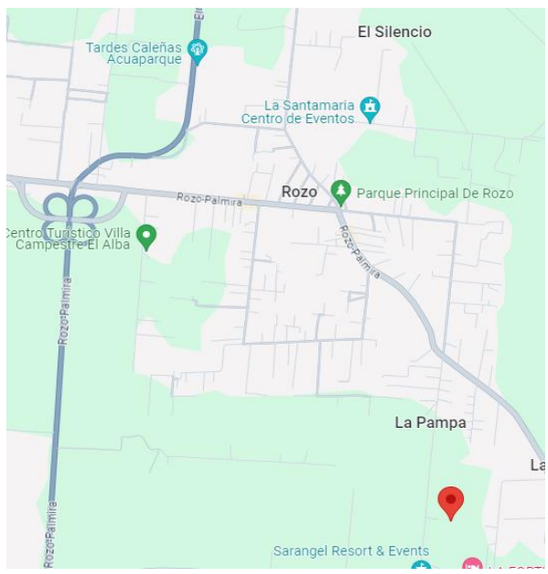


Ubicación del predio en la ciudad y en el sector: a 2,1 km desde el parque principal de rozo.





Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:





Entorno del inmueble: Carretera y acceso a los lotes objetos de estudio.









PIN de Validación: aece0a63

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	Regimen
27 Jul 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Oct 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Oct 2023	**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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN
Arquitecto- La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

aece0a63

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 cinco (05) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal