RADICACIÓN N°76001400300220170006400. APORTANDO AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE CON ANEXOS 2022-07-27

9674 GD 22072802

JHON HENRY JIMENEZ HOYOS <jhonhenry1@msn.com>

Mié 27/07/2022 04:56 PM

Para: Memoriales 04 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora
JUEZA CUARTA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI
memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: ERLENY GUTIERREZ CARDONA

DEMANDADA: ALBA LUCIA MARTINEZ GUINAND
RADICACIÓN N°76001400300220170006400
JUZGADO DE ORIGEN: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

En mi calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, cordialmente me dirijo a Usted para adjuntar al presente mensaje el archivo en pdf "APORTANDO AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE CON ANEXOS 2022-07-27, en 18 folios.
Atentamente,

JHON HENRY JIMÉNEZ HOYOS
T.P. N°36253 DEL C.S.J.

Señora
JUEZA CUARTA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI
memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: ERLENY GUTIERREZ CARDONA
DEMANDADA: ALBA LUCIA MARTINEZ GUINAND
RADICACIÓN N°76001400300220170006400
JUZGADO DE ORIGEN: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

En mi calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, cordialmente me dirijo a Usted, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° de su auto N°1039 del 23 de marzo de 2022, para lo cual aporto avalúo comercial del inmueble ubicado en **la Avenida 3-B Bis Norte N°60N-33, bloque 2, apartamento N° 504 de Cali,** elaborado el 25 de julio de 2022 por el arquitecto JOHN MIGUEL URREA.

A fin de que se tengan en cuenta al momento de actualizar la liquidación de costas del proceso, aporto las constancias de pago de honorarios al perito arquitecto JOHN MIGUEL URREA por concepto de anticipo de honorarios por valor de $150.000 de fecha 01 de julio de 2022, y por concepto de saldo honorarios por valor de $150.000 de fecha 25 de julio de 2022, para un total pagado en cuantía de $300.000.

Anexos: Los documentos anunciados.

En los anteriores términos dejo a consideración de la señora Jueza y de la parte demandada el presente avalúo.

Cordialmente,

JHON HENRY JIMENEZ HOYOS
T. P. No.36253 del Consejo Superior
De la Judicatura

Zaccour Tel. 301 4889395 Cali Colombia
Correo electrónico: jhonhenry1@msn.com

Santiago de Cali, 25 de julio de 2022

Señores:
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI – VALLE DEL CAUCA
E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE:	ERLENY GUTIERREZ CARDONA
DEMANDADO:	ALBA LUCÌA MARTINEZ GUINAND
RADICACION:	76 001 40 03 002 2017 00064 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 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.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	Avenida 3 B Bis Norte # 60 N – 33 Apartamento 504 Bloque 2 Unidad Residencial Kanela. B/ La Flora. Cali (Valle)
TIPO DE INMUEBLE:	Residencial.
DESTINACIÓN ACTUAL:	Vivienda.
SOPORTE TÉCNICO:	Certificado de Tradición matrícula No.370-844002 expedido el 11 de febrero de 2020 y Escritura Pública No. 3183 del 17 de diciembre de 2010 de la Notaría No. 2 del Círculo de Cali. Valle.
NUMERO PREDIAL:	J088401050000
NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	760010100029500080045901010105
CLASE DE AVALÚO:	Comercial.
FECHA INSP. OCULAR:	09 de julio de 2022.
FECHA DE AVALÚO:	25 de julio de 2022.
AVALÚO PREDIAL 2022:	$117.571.000
COORDENADAS:	3°29'21.7"N 76°30'49.5"W (3.489349, -76.513753)
SOLICITANTE:	Erleny Gutiérrez Cardona
VIGENCIA AVALÚO:	Doce (12) Meses.

3. ASPECTO JURÍDICO:

TITULARES: Alba Lucia Martínez Guinand.
TIPO DE PROPIEDAD: Particular.
GRAVÁMENES: No es objeto de estudio.

4. LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES DEL INMUEBLE:

Los linderos según Escritura Pública No. 3183 del 27 de diciembre de 2010 de la Notaría No. 10 del Círculo de Cali, son los siguientes, **NORTE**: Del punto 4 al 25 en línea quebrada 18.60 ml. Pasando por los puntos intermedios 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 Con lindero al área común privada piscina. **ORIENTE:** Del punto 25 al 39 en línea quebrada 16.00ml. Pasando por los puntos intermedios 26, 27, 28, 29, 30, 31,32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 con culata al apto. 1-503. **SUR**: Del punto 1 al 39 en línea quebrada en 39.25ml pasando por los puntos intermedios 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 Con lindero zona común privada. **OCCIDENTE:** Del punto 1 al 4 en línea quebrada en 7.42ml. Pasando por los puntos intermedios 3,4 lindero y muro común con Apto 2- 503.

LINDEROS GENERALES DE LA UNIDAD RESIDENCIAL: NORTE: Del punto 34.5 (A) al punto 35 (B) en 52.14 ml con la calle 61 norte. **ORIENTE**: Del punto 35 (B) al punto 36 (C) en 67.38ml con la Avenida 3B Bis Norte, **SUR**: Del punto 36 (C) al punto 36.6 (D) en 52.14 ml con

la calle 60 norte. **OCCIDENTE**: del punto 36.6 (D) al punto (A) con lote números 6 y 19 de la misma manzana M. Área bruta del terreno 3.513.10m2

5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:
(NO SE OBTUVO INGRESO AL PREDIO)

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:	
LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	Zona Norte.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	Plana.
FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular.
TIPO DE VÍA	Vehicular – Vía Local.
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	
ESTRUCTURA INTERNA:	Sistema puntual.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo.
LOSA DE ENTREPISO:	Losa en concreto.
CUBIERTA:	Losa en concreto.
CIMENTACIÓN:	Posiblemente en concreto reforzado.

INSTALACIONES Y SERVICIOS EN EL SECTOR:		
DESCRIPCIÓN	**INTERNAS / EXTERNAS**	**ESTADO**
INST. ELÉCTRICAS	I	BUENO
INST. HIDRÁULICAS	I	BUENO
INST. SANITARIAS	I	BUENO
INST. GAS NATURAL	I	BUENO

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN DE LA UNIDAD: Bueno. aunque no se obtuvo ingreso al interior del predio, el sector se caracteriza por contar con buena infraestructura que dotan la comuna y suministran bienes y servicios para el desarrollo de las actividades cotidianas.

VETUSTEZ: Once (11) años aproximadamente en estructura original.

6. DEPENDENCIAS Y COPROPIEDAD:

Las dependencias en particular para la vivienda son las siguientes según información tomada de la diligencia de secuestro con radicación 2017-00064-00 del 02 de Mayo de 2018:

APTO TIPO B 504: Sala comedor, balcón, cocina integral, zona de oficios, un baño social y tres habitaciones la principal con baño independiente.

ALTURA APROX. LIBRE: Variable 2.40 m.

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

7. ENTORNO DEL INMUEBLE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	DIST. APROX. (EN KM)
INSTITUCIONES EDUCATIVAS:	COLEGIO MIXTO SAN VICENTE	1.20
	COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FATIMA	2.10
	COLEGIO LICEO LOS ALPES	2.20
	COLEGIO LICEO LA COLINA	2.30
	COLEGIO SAN FRANCISCO JAVIER	2.20
SUPERMERCADOS:	SUPER TIENDAS OLIMPICA LOS ALAMOS	1.10
	SUPER INTER ACOPI	1.00
	SUPERMERCADO SURTIFAMILIAR	1.20
	TIENDAS ARA	0.90
DROGUERÍAS:	DROGUERIA CAFAM	0.75
IGLESIAS:	PARROQUIA DE TODOS LOS SANTOS	0.40
	IGLESIA INTERNACIONAL CRUZADA CRISTIANA	0.55
ESTACIÓN DE POLICÍA:	POLICIA METROPOLITANA ESTACION LA FLORA	1.50
CENTRO DE SALUD:	CENTRO DE SALUD LA CAMPIÑA	2.40
	IPS TORRES DE COMFANDI	2.70
PARQUES:	PARQUE DEL AMOR	1.50
	PARQUE DE LA IGLESIA	0.40
OTROS EQUIPAMIENTOS	CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE	2.30
	PRICESMART	1.40
	ÉXITO WOW LA FLORA	0.55
	CLUB CAMPESTRE COMFANDI ARROYONDO	2.00

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

SISTEMA DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un buen sistema de redes viales, siendo las más importantes La Avenida 3N, La Calle 70 N, y la calle 61 N.

Para complementar el sistema de movilidad el MIO- masivo integrado de Occidente cuenta con rutas alimentadoras que circulan por la Avenida 3 N, y La Calle 70N, rutas como la A23B, la P82 y la P27D, facilitando la movilidad de los usuarios.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector tiene una vocación destinada a vivienda en desarrollos de proyectos de casas individuales y unidades en conjunto cerrado.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato socioeconómico 5.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Alta. El sitio en la cual se encuentra ubicado el inmueble en cuestión posee buenos espacios y buena infraestructura, además es importante resaltar que su cercanía a los equipamientos antes mencionados y por su relativa centralidad geográfica hace que su valor a futuro pueda incrementar.

NORMA URBANÍSTICA: Acuerdo 0373 de 2014: Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali.

TRATAMIENTO: Consolidación Básica 2 (C2).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial Neta.

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA: UPU # 1 Menga.

EDIFICABILIDAD: Índice construcción base: **2.0**; Índice construcción adicional: **1.0.**

BARRIOS Y SECTORES: 0295 – Urbanización la Flora.

COMUNA: 02.

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.

- 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.

9. MEMORIA DE CÁLCULO Y VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL:

ÁREA PRIVADA: 59.30 m2
COEFICIENTE: 0.9667%

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 el importe 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 un mercado 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 de éste 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 físicas del 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 generada por 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 que recibiría 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 TÉCNICAS DE VALORACION:

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

Variables de Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos 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 que no 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.

TABLA DE PRECIOS Y CANTIDADES:

VALOR COMERCIAL AREA PRIVADA (59.30M2 X $3.485.260M2) =……$206.675.918
TOTAL VALOR COMERCIAL ……..**$206.675.918**
SON.: DOSCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVESCIENTOS DIECIOCHO PESOS MCTE.

CUADRO COMPARATIVO DE PRECIOS EN EL SECTOR:

No.	FUENTE	VALOR COMERCIAL	M2	VALOR M2
1	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1884980	$ 295.000.000	90,00	$ 3.277.778
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-la-flora-2-habitaciones-1-banos/788-M3635485	$ 180.000.000	50,00	$ 3.600.000
3	https://www.encuentra24.com/colombia-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-apartamentos/venta-de-apartamento-en-el-norte-de-cali-la-flora-100m2-3-habitaciones/22419140	$ 358.500.000	100,00	$ 3.585.000
4	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-512118143-apartamento-en-venta-_JM	$ 240.000.000	69,00	$ 3.478.261
		Vr. promedio m2		**$ 3.485.260**

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.
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., 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.

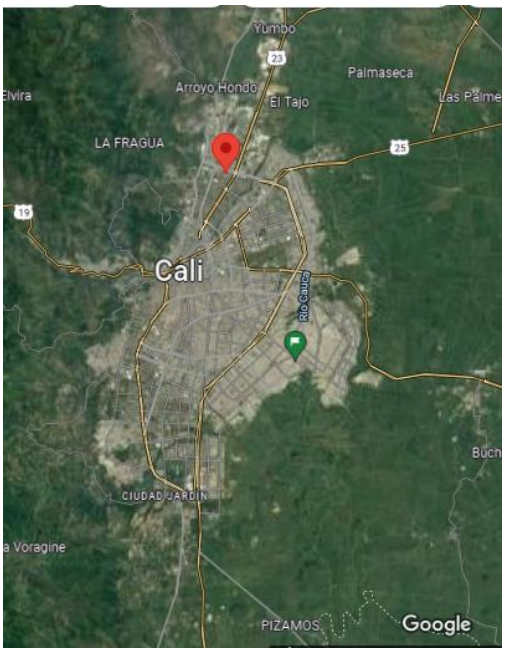
Del señor Juez,

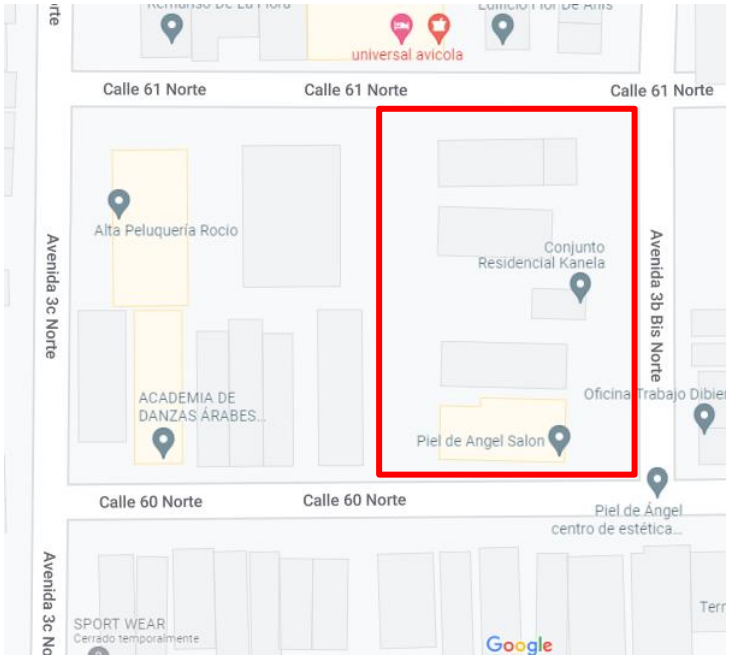
Atentamente,

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

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Ubicación del predio en la ciudad y en el sector:

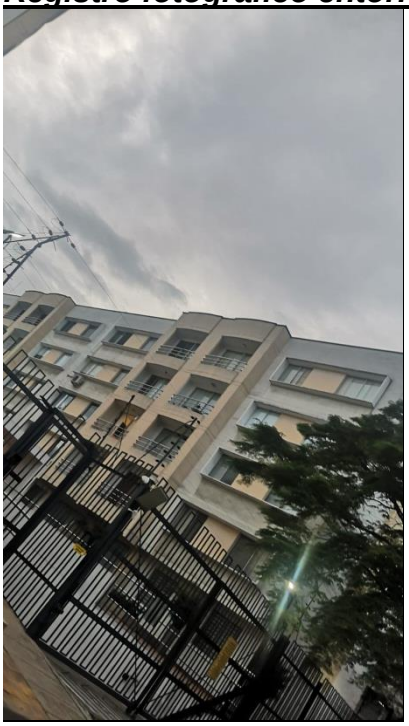




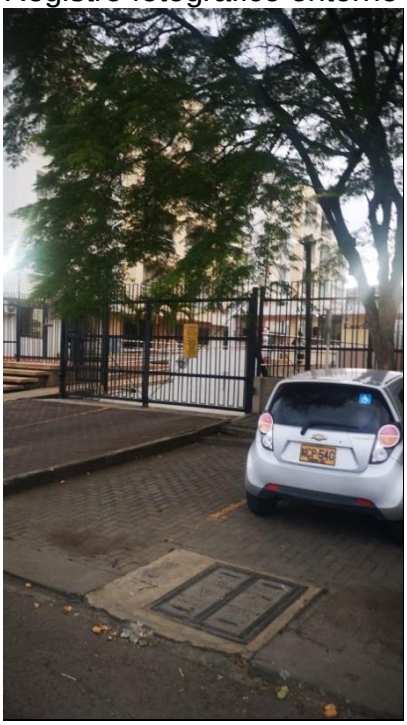
Entorno: Avenidas 3B B con calle 60N

Fachada

Registró fotográfico entorno:



Registró fotográfico entorno



PIN de Validación: c0000b36

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**

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

PIN DE VALIDACIÓN

c0000b36

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 Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

JIMÉNEZ HOYOS ABOGADOS CONSULTORES Co.

CONSTANCIA DE PAGO

JOHN MIGUEL URREA PELAYO, por medio del presente documento manifiesto recibir de JHON HENRY JIMÉNEZ HOYOS, la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000.oo) por concepto de abono a honorarios profesionales por el dictamen pericial de avalúo del inmueble consistente en el apartamento tipo B, bloque 2, número 504 que hace parte del Conjunto Residencial Kanela, ubicado en la Avenida 3-B Bis Norte N°60N-33 del Barrio El Rincon de la Flora, identificado con la matrícula inmobiliaria N°370-844002 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Queda pendiente de pago un saldo por valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000.oo) a la entrega del mencionado dictamen. En constancia de lo anterior firmo el presente documento hoy, uno (01) de julio del año dos mil veintidós (2022). HASTA AQUÍ EL DOCUMENTO.

JOHN MIGUEL URREA PELAYO
C.C. N°6104331

JIMÉNEZ HOYOS ABOGADOS CONSULTORES Co.

CONSTANCIA DE PAGO

JOHN MIGUEL URREA PELAYO, por medio del presente documento manifiesto recibir de JHON HENRY JIMÉNEZ HOYOS, la suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000.oo) por concepto de pago saldo honorarios profesionales por el dictamen pericial de avalúo del inmueble consistente en el apartamento tipo B, bloque 2, número 504 que hace parte del Conjunto Residencial Kanela, ubicado en la Avenida 3-B Bis Norte N°60N-33 del Barrio El Rincon de la Flora, identificado con la matrícula inmobiliaria N°370-844002 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Total pagado por concepto de honorarios profesionales TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000.oo). En constancia de lo anterior firmo el presente documento hoy, veinticinco (25) de julio del año dos mil veintidós (2022). HASTA AQUÍ EL DOCUMENTO.

6104331

JOHN MIGUEL URREA PELAYO
C.C. N°6104331