

**Señor Juez,**  
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

**Yo FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**, identificado con la cedula de ciudadanía No.1010163646 de Bogotá D.C., de profesión Ingeniero Catastral y Geodesta, egresado y titulado en la Universidad Francisco José de Caldas, en el año 2017, con tarjeta profesional No. 25222-378031 CND expedida por el Concejo profesional Nacional de Ingeniería COPNIA, actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-1010163646 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos  
Categoría 2 - Inmuebles Rurales  
Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección  
Categoría 6 - Inmuebles Especiales  
Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es KR 90 #45-198 APTO 502 TORRE B, mi correo electrónico es [franjabalor@hotmail.com](mailto:franjabalor@hotmail.com), y mi teléfono de contacto es 3204188428

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.

- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Que *no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Ingeniero Catastral y Geodesta y Perito Avaluador.

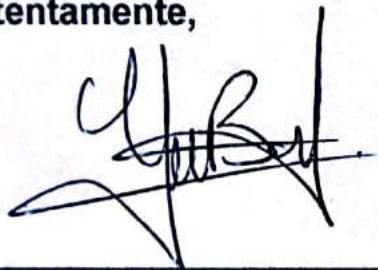
#### **ESTUDIOS REALIZADOS:**

Profesional: Ingeniero Catastral y Geodesta.

EXPERIENCIA EN AVALUOS JUZGADOS:

JUZGADO 75 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C.	DIVISORIO	11001400306720 140019500	GLADYS ARIZA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CALI	INCUMPLIMIENTO EN PAGO CONTRACTUAL	76001-23-33-003-2015-00196	CONSORCIO PROYECTOS Y DISEÑOS
JUZGADO PROMISCOUOS DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE PALMIRAS VALLE DEL CAUCA	SUCESIÓN DEINTESTADA ATRANSMISIÓN CAUSANTE.	76520311001220 220020100 DEL	

Atentamente,



C.C. 1010163646 Perito Avaluador

Dirección de Residencia: Kr 90 # 45-198 Apto 502 Torre B

Celular: 3204188428

Correo electrónico: [franjabalor@hotmail.com](mailto:franjabalor@hotmail.com)



**FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**

36 AÑOS

Carrera 90 No. 45-198 Cali Valle del Cauca

Tel: 3204188428

E-mail: franjabalor@hotmail.com

Ingeniero Catastral y Geodesta

Perito Avaluador ANAV

## ESTUDIOS

**2022**  
**Colombia**

Reconocedor Predial Urbano - Rural  
*Instituto Geográfico Agustín Codazzi.*

**2018**  
**Bogotá - Colombia**

Ingeniería Catastral y Geodesia  
*Universidad Distrital Francisco José de Caldas.*

*Programas manejados: Manejo de Software en Sistemas de Información Geográfica: Arcview GIS 3.2, ESRI/ArcGis 9.X, ILWIS 3.3, MapInfo, MapWindow. Software para modelamiento digital: Surfer, Autocad.*

## IDIOMAS

**Español:** Natal

**Ingles:** Intermedio

## EXPERIENCIA LABORAL

**De 02/2022 Actualmente**

**APPRAISALS, Maximiliano Duque P.**

Sector Valuatorio

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para garantías hipotecarias  
entidades financieras y aseguradoras.

Teléfono: 3002092472

**De 08/2022 a 12/2022**

**REALTIX.** Sector Catastral

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para procesos en el marco del catastro multipropósito en Jamundí, Calima, San Luis Antioquia y Arboletes Antioquia.

Teléfono: 6016400322-6042611811

**De 09/2017 a 12/2022**

**TINSA COLOMBIA**, Sector Valuatorio

Cargo ocupado: Avaluador

Tareas realizadas: Realizar avalúos para garantías hipotecarias entidades financieras y aseguradoras.

Teléfono: 6017444300

**De 08/2016 a 12/2016 Bogotá**

**SW INGENIERIA**, Sector Geomática

Cargo ocupado: Profesional Sig

Tareas realizadas: Realizar el catastro de redes para la cuenca del Salitre

Teléfono: 321 4534331

**De 04/2012 a 06/2014 Bogotá**

**APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS**, Sector Avalúos, Geomática.

Cargo ocupado: Director de proyecto actualización en Cali, Avaluador Cali 2018.

Tareas realizadas: Dirigir proyecto de la actualización catastral en la ciudad de Cali, Avalúos para empresas del sector energético y del estado DNE y SAE.

Teléfono: 317 7859 – 601 801 7801 – 601 345 4754

## REFERENCIAS FAMILIARES

**JOSE ANTONIO BALAGUERA**

Empresa Madiautos

Cargo: Tramitador

Teléfono 3133912806

**LUIS FELIPE BALAGUERA**

Empresa

Autofianciera

Cargo: Asesor

Comercial

Teléfono 302 2090121

## REFERENCIAS PERSONALES

**VICTOR TORO**

OCUPACIÓN: PROFESOR  
TELÉFONO: 3153641219

**EDWIN CELY**

OCUPACIÓN: INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA  
TELÉFONO: 3124178193



---

**FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**  
C.C.No.1.010.163.646 de Bogotá

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



# LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

**Ingeniero Catastral y Geodesta**

A  
**Francisco Javier Balaquera Orjuela**

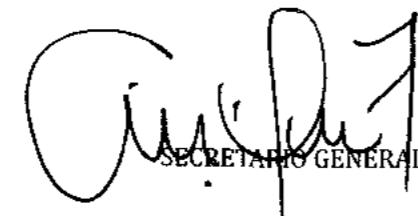
*Con C. C. No. 1010163646 de Bogotá D.C.*

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

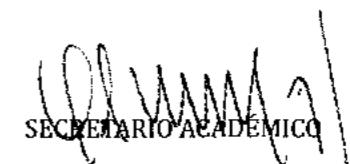
## DIPLOMA

*EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2017*

  
Rector

  
SECRETARIO GENERAL

  
DECANO DE LA FACULTAD

  
SECRETARIO ACADÉMICO





El futuro  
es de todos

Presidencia  
de la República

## CERTIFICA QUE

# FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

Con documento de identidad N°1010163646

Asistió al curso **Reconocedor Predial Urbano – Rural 2022**, con una duración de **40 horas**, de acuerdo con los programas del **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**.

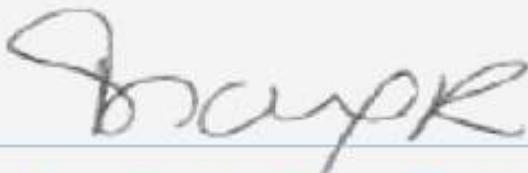
La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá

D.C., el día 17 March 2022

Compruebe la validez de este certificado en:

[https://telecentro.igac.gov.co/moodle/mod/customcert/verify\\_certificate.php](https://telecentro.igac.gov.co/moodle/mod/customcert/verify_certificate.php)

CÓDIGO: xul1R8df1Y



**Ana María Aljure Reales**

Directora General IGAC

**EL SUSCRITO DIRECTOR DE TALENTO HUMANO  
DE  
REALTIX S.A.S.  
Nit 900.317.973-8**

**CERTIFICA QUE:**

**FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.010.163.646 estuvo vinculado(a) en nuestra organización bajo la modalidad de contrato por prestación de servicios, realizando actividades como Profesional Catastral, desde el día 18 de julio 2022 hasta el 18 de septiembre 2022. Ejecutando las siguientes actividades:

- Revisar, analizar, estandarizar y preparar para migración al sistema de información y gestión catastral, toda la información alfanumérica, geodésica y agrológica entregada por la autoridad catastral a los nuevos gestores catastrales durante los períodos de empalme de los proyectos de Realtix.
- Apoyar la elaboración y ejecución de los planes de difusión de información catastral y todos sus documentos de soporte, para las oficinas de catastro en los que Realtix tenga proyectos activos.
- Desarrollar actividades técnicas operativas de campo y oficina para la recolección, análisis y preparación de información que permitan determinar el efecto plusvalía de los predios que le sean asignados por la coordinación técnica.
- Acompañar visitas de campo para la recolección y verificación de información que permita dar correcta solución a los trámites catastrales atendidos en los Centros de Gestión Catastral operados por Realtix.
- Realizar el análisis catastral trámite a trámite, cotejando los documentos aportados con la información inscrita en la base de datos catastral e identificando el tipo de mutación y el correcto procedimiento a ejecutar.
- Ejecutar procesos y procedimientos técnicos prediales relacionados con el flujo de trabajo de cada uno de los trámites catastrales atendidos en los Centros de Gestión Catastral operados por Realtix.
- Realizar la actualización de fichas prediales y la grabación de los cambios en la base de datos catastral, cuando el trámite asignado lo requiera.
- Verificar, rectificar y/o asignar la nomenclatura de los predios ubicados en la jurisdicción del Municipio que requieran el trámite ante la Oficina de Gestión Catastral, operados por Realtix.
- Apoyar la emisión de conceptos técnicos y/o recomendaciones para la solución y respuesta de PQRS, recursos administrativos y sobre las materias que le sean solicitadas por la coordinación técnica, de acuerdo con su competencia.
- Elaborar y presentar informes, manuales y demás documentos técnicos que sean requeridos dentro del flujo de trabajo para la atención de trámites catastrales o aquellos que le sean solicitados por la coordinación técnica del proyecto de acuerdo con su competencia.
- Garantizar la calidad de los productos a su cargo, en cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas en la normatividad vigente en materia de catastro.

[www.realtix.co](http://www.realtix.co)

**Bogotá, Colombia**  
Av. Carrera 19 # 114 - 65.  
Edificio Nueva Avenida Empresarial, Piso 4  
**PBX:** + 571 640 0322

**Medellín, Colombia**  
Carrera 55 # 42 - 90  
Centro Cívico Plaza de la Libertad, Oficina 102  
**PBX:** + 574 261 1811

- Alimentar el sistema de información y gestión catastral con la información alfanumérica, de acuerdo con los procedimientos del enfoque multipropósito y los lineamientos establecidos por los gestores catastrales y la coordinación técnica del proyecto.

Desde el 19 de septiembre 2022 hasta el 19 de diciembre 2022, estuvo vinculado(a) en nuestra organización bajo la modalidad de contrato por prestación de servicios, realizando actividades como Profesional de avalúos. Ejecutando las siguientes actividades:

- Realizar la debida inspección de los inmuebles (visita) y tomar el debido registro fotográfico.
- Verificar toda la documentación aportada y solicitar información adicional cuando se requiera.
- Identificar y consolidar ofertas y transacciones recientes de inmuebles comparables, así como costos de construcción, costos en especies vegetales, tasas de capitalización o cualquier tipo de información financiera y económica que esté relacionada con el proceso de avalúos.
- Revisar y analizar aspectos técnicos, arquitectónicos, jurídicos y normativos que pudieran afectar el valor del inmueble a valorar.
- Determinar y aplicar los métodos de valoración que sean pertinentes para el avalúo.
- Garantizar la correcta actualización de la información económica de los predios asignados.
- Verificar los valores de los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales producto de procesos alrededor del Catastro Multipropósito.
- Apoyar la consolidación técnica de los productos a entregar al Gestor Catastral.
- Generar los insumos técnicos especializados para la actualización catastral, como son las liquidaciones, modificaciones SIG, salidas gráficas, consolidación de GDB.
- Apoyar la consolidación de la información cartográfica cuando le sea asignado.
- Realizar las actividades que le sean asignadas para el cumplimiento de los procesos de actualización y formación catastral del proyecto asignado.

Se deja expresa constancia que entre REALTIX S.A.S y el Contratista no existió vínculo laboral alguno y lo que recibió fue contraprestación a sus servicios.

La presente se expide por solicitud del interesado para efectos de hoja de vida, en la ciudad de Bogotá D.C., a los nueve (09) días del mes de febrero 2023.

Cordialmente,



**RAINER LEONARDO MURILLO ROMERO**  
DIRECTOR DE TALENTO HUMANO

[www.realtix.co](http://www.realtix.co)

**Bogotá, Colombia**  
Av. Carrera 19 # 114 - 65.  
Edificio Nueva Avenida Empresarial, Piso 4  
**PBX:** + 571 640 0322

**Medellín, Colombia**  
Carrera 55 # 42 - 90  
Centro Cívico Plaza de la Libertad, Oficina 102  
**PBX:** + 574 261 1811

## TINSA COLOMBIA LTDA

### NIT: 900.042.668-4

Certifica que el señor **FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**, identificado con Cedula de Ciudadanía 1.010.163.646, prestó sus servicios a esta empresa como **PERITO TASADOR** de bienes inmuebles urbanos, rurales y especiales, dirigido a distintas entidades del sector financiero, vinculado con un contrato por prestación de servicios desde el día Veintiséis (26) de Septiembre del año 2017 hasta el día Treinta y Uno (31) de Diciembre del año 2022.

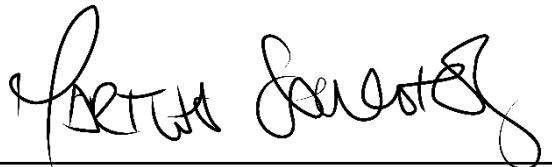
En donde dentro de los últimos 6 años realizó una totalidad de 2640 avalúos distribuidos de la siguiente manera:

DESDE 26 ESEPTIEMBRE 2017 HASTA LA FECHA		
Categorías RAA	Tipo de Inmueble	No de casos
Urbanos	Apartamento	643
Urbanos	Casa	1599
Urbanos	Garaje	8
Urbanos	Local comercial	35
Urbanos	Lote urbano	13
Urbanos	Oficina	28
Urbanos	Bodega	21
Urbanos	Edificación comercial mixta	2
Urbanos	Edificio comercial	8
Urbanos	Conjunto o Edificio	1
Especiales	Estación de servicio	2
Especiales	Clínica	1
Especiales	Avances de obra	145
Rurales	Casa rural	45
Rurales	Finca (Min 3 HAS)	44
Rurales	Lote rural	45
<b>Total</b>		<b>2640</b>

**TINSA COLOMBIA LTDA.** No tiene vínculo adicional alguno con el perito tasador y entre éste y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los Treinta y Un (31) días del mes de enero del año 2023, a solicitud del interesado.

Cordialmente,



**MARTHA SÁNCHEZ VERGARA**  
**Responsable de Talento Humano**  
JFL