



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2423463

Fecha de cierre		Fecha de visita	25/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I		
Barrio	BOSQUES DE LA PRADERA		
Ciudad	Pradera		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	ROJAS BAÑOL JOSE NAIN		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **ROJAS BAÑOL JOSE NAIN** ubicado en la KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I BOSQUES DE LA PRADERA, de la ciudad de Pradera.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$80,600,000.00 pesos m/cte (Ochenta millones seiscientos mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

## AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		84	M2	\$350,000.00	36.48%	\$29,400,000.00
Area Construida	De licencia	64	M2	\$800,000.00	63.52%	\$51,200,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$80,600,000.00</b>

Valor en letras

Ochenta millones seiscientos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

RAA Nro: AVAL-1010163646

C.C: 1010163646

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	349.1422
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	230,851.50
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18

## Observación

**General:** La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura según certificado de tradición y libertad KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I, URBANIZACION BOSQUES DE LA PADERA, en el municipio de Pradera Valle del Cauca.

**Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias, ni contadores de servicio públicos.**

**Jurídica:** ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8189

Doc: OFICIO 1481 DEL 29-10-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PRADERA  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

DE: BANCOLOMBIA S.A

A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Principal Pradera, Estación Policía Pradera, IED Francisco Antonio Zea.

El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial en casas unifamiliares.

Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 14A, a 300 mts de la

avenida calle 6, A 300 mts de la Avenida Carrera 12, como vías principales.

GENERAL					
Código	PRG_2023_24 23463	Propósito	Fachada- Concepto de Valor	Tipo de informe	Fachada- Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS BAÑOL JOSE NAIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16261169	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Pradera	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	BOSQUES DE LA PRADERA	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura según certificado de tradición y libertad KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I, URBANIZACION BOSQUES DE LA PADERA, en el municipio de Pradera Valle del Cauca. Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias, ni contadores de servicio públicos.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p><b>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</b></p> <p><b>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</b></p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.</li> <li>2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.</li> <li>3. <b>Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.</b></li> <li>4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.</li> <li>5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.</li> <li>6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.</li> <li>7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales.</li> </ol> <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p><b>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</b></p>				

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

**Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.**

**PARÁGRAFO.** El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

**Otras Definiciones:**

**AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el **valor** de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad.

**FACHADA:** Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

**CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA:** valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA DE LICENCIA</td><td>M2</td><td>64</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA CONSTRUIDA DE LICENCIA	M2	64	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	84																		
AREA CONSTRUIDA DE LICENCIA	M2	64																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR				<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA DE LICENCIA</td><td>M2</td><td>64</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA CONSTRUIDA DE LICENCIA	M2	64
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	84																		
AREA CONSTRUIDA DE LICENCIA	M2	64																		
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6.00																	
Fondo	14.00	Relación frente fondo	1.00																	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad	El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria																			

<b>edificadora</b>	residencial de vivienda unifamiliar en desarrollo de viviendas de hasta 2 niveles.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.



## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo N°. 019 / 2002
Area Del Lote	84
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	DESARROLLO
Indice DeOcupacion	No aplica
Indice DeConstruccion	No aplica
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	N/A
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Plan Parcial PP1 - Coeemsaval <b>ARTÍCULO 23: Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
311	EscrituraDePropiedad	19/02/2014	1	Palmira

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-174954	28/08/2023	76563010000000469002 2000000000	LOTE

## Observación

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8189  
Doc: OFICIO 1481 DEL 29-10-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PRADERA  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION  
REAL  
DE: BANCOLOMBIA S.A  
A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN

## DEL ENTORNO

## CARACTERISTICAS

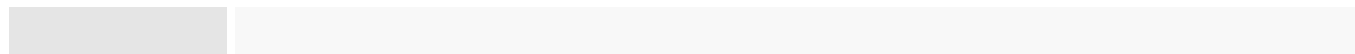
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

## VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Secundaria				

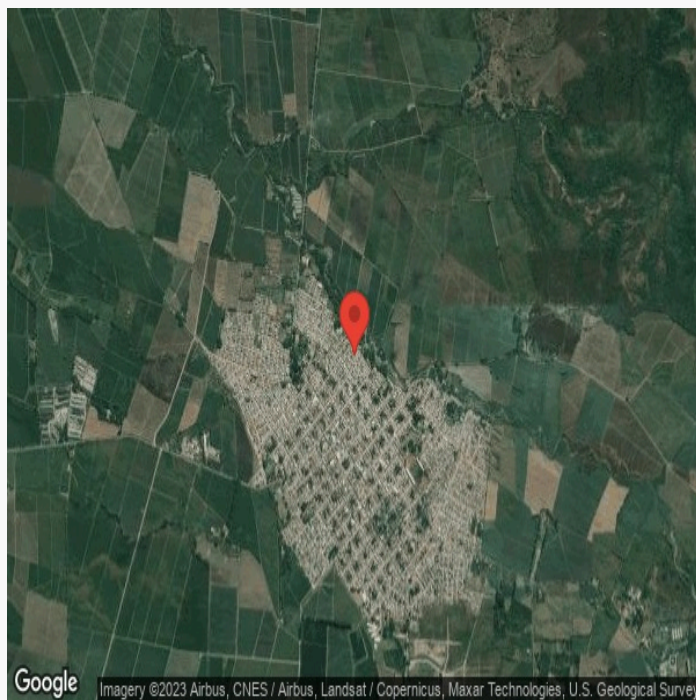
## Observación:

Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Principal Pradera, Estación Policía Pradera, IED Francisco Antonio Zea.  
El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial en casas unifamiliares.  
Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 14A, a 300 mts de la avenida calle 6, A 300 mts de la Avenida Carrera 12, como vías principales.



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I | BOSQUES DE LA PRADERA | Pradera | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.425091  
GEOGRAFICAS : 3° 25' 30.3276''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.241739  
GEOGRAFICAS : 76° 14' 30.2598''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 14 A # 2	\$37,500,000	0.95	\$35,625,000	3196165845	84		\$	\$0
2	CL 14 A # 3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	3154312217	84	120	\$700,000	\$84,000,000
3	CL 15 # 3	\$58,000,000	0.90	\$52,200,000	3155368261	101		\$	\$0
4	SECTOR LA MARIA 1	\$92,000,000	0.90	\$82,800,000	3167432826	126		\$	\$0
Del inmueble						84	64		

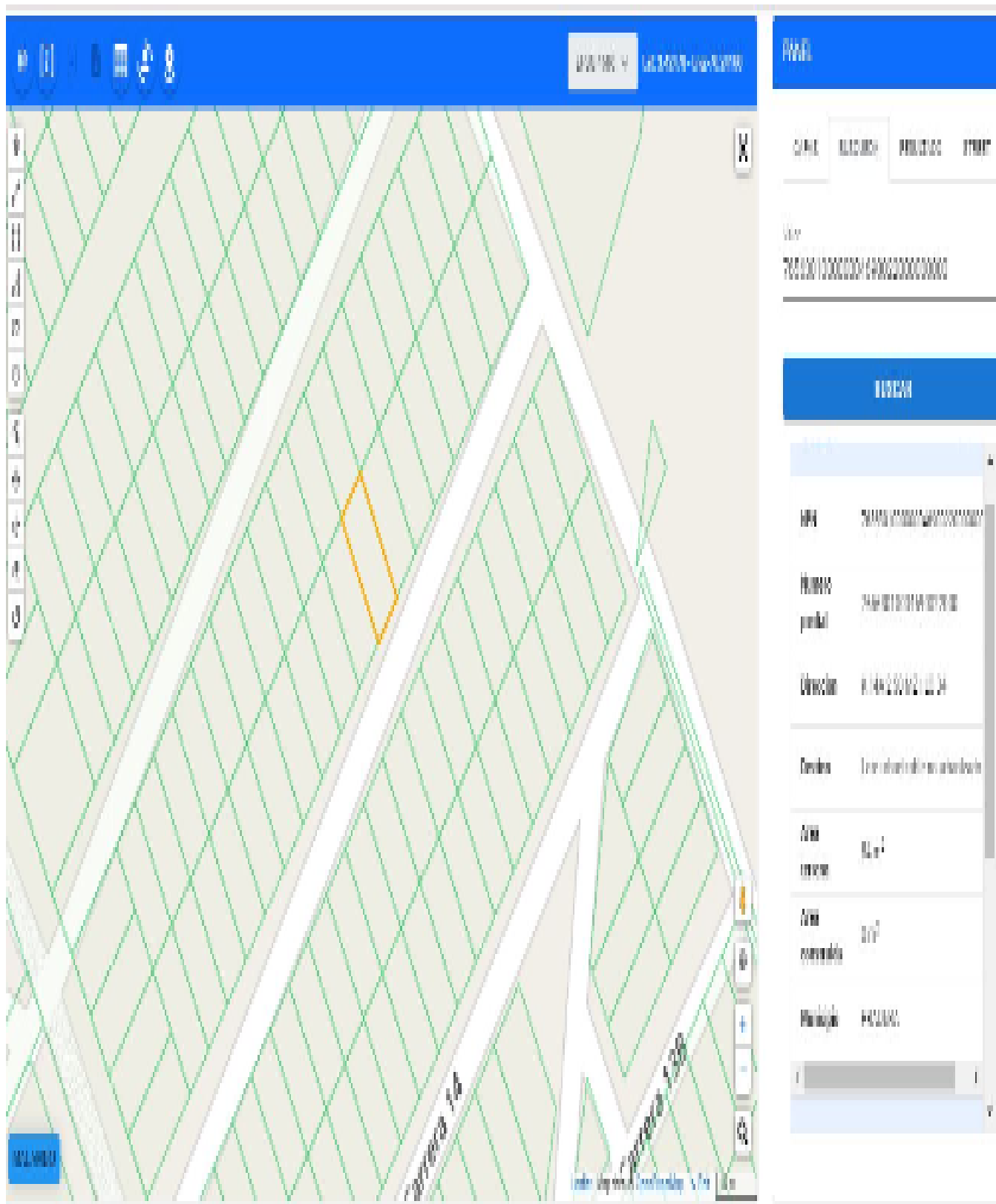
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,625,000	\$424,107	1.0	1.0	1.00	\$424,107
2	\$25,250,000	\$300,595	1.0	1.0	1.00	\$300,595
3	\$52,200,000	\$516,832	1.0	1.0	1.00	\$516,832
4	\$82,800,000	\$657,143	1.0	1.0	1.00	\$657,143
					PROMEDIO	\$474,669.23
					DESV. STANDAR	\$150,479.87
					COEF. VARIACION	31.70%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$420,000.00	AREA	84	TOTAL	\$35,280,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	64	TOTAL	\$38,400,000.00
VALOR TOTAL	\$73,680,000.00					

Observaciones:
Enlaces: <a href="https://lincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-maria-uno/otros-municipios/8204728">4-https://lincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-maria-uno/otros-municipios/8204728</a>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS

Vía frente al inmueble-223



Entorno-1



Contador de Energia-26



Contador de Agua-27



### Fachada del Inmueble-4



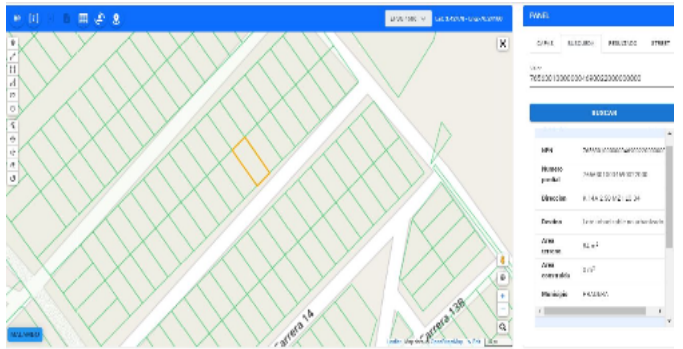
### Fachada del Inmueble-4



### Nomenclatura-5



Consulta catastral-250



FOTOS

Plano Uso de suelo-251





**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2423463**



PIN de Validación: a8030a37



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a8030a37



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### **Alcance**

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### **Alcance**



PIN de Validación: a8030a37



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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646. El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a8030a37



## PIN DE VALIDACIÓN

**a8030a37**

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 veintiocho (28) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230828950581626758**

**Nro Matrícula: 378-174954**

Pagina 1 TURNO: 2023-378-1-77837

Impreso el 28 de Agosto de 2023 a las 07:57:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: PRADERA VEREDA: PRADERA

FECHA APERTURA: 07-12-2011 RADICACIÓN: 2011-17495 CON: ESCRITURA DE: 06-12-2011

CODIGO CATASTRAL: **7656301000000469002200000000** COD CATASTRAL ANT: 76563010004690022000

NUPRE: CDC0002KPPB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1057 de fecha 01-12-2011 en NOTARIA UNICA de PRADERA LOTE 34 MZ I con area de 84 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, SEGUN ESCRITURA 311 DEL 19 DE FEBRERO DEL 2014 NOTARIA 1A PALMIRA

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 27-04-2011 ESCRITURA 581 DEL 01-04-2011 NOTARIA 4 DE PALMIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 165,738,000.00 DE: RAMIREZ JOSE ARNUL, A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO GENERACIONAL "CODESAGER" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 171714.--02.- 28-12-2006 ESCRITURA 2814 DEL 27-12-2006 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 239,104,000.00 DE: CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA CENAPROV , A: RAMIREZ JOSE ARNUL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.--03.- 28-12-2006 ESCRITURA 5079 DEL 26-12-2006 NOTARIA 26 DE BOGOTA D.C. COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 256,000,000.00 DE: BANCO DEL ESTADO S.A EN LIQUIDACION , A: CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA "CENAPROV ONG" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.--04.- 23-08-2005 ESCRITURA 3461 DEL 27-06-2005 NOTARIA 7 DE CALI FUSION DE: BANCO UCONAL S.A. , A: BANCO DEL ESTADO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.-- 05.- 09-09-1998 ESCRITURA 3280 DEL 26-08-1998 NOTARIA 12 DE CALI TRANSFERENCIA, POR VALOR DE \$ ##### DE: BANCO UCONAL , A: BANCO U.C.N. S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.--06.- 10-07-1998 ESCRITURA 2017 DEL 08-07-1998 NOTARIA 1A DE CALI(V) DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 975,000,000.00 DE: FIDUCIARIA DEL VALLE S.A , A: BANCO UCONAL , REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.--07.- 05-09-1995 ESCRITURA 2371 DEL 16-08-1995 NOTARIA 1 DE CALI FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE: COOPERATIVA ESPECIALIZADA EN AHORRO Y CREDITO COOEMSAVAL , A: FIDUCIARIA DEL VALLE S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.--08.- 10-05-1995 ESCRITURA 1949 DEL 30-03-1995 NOTARIA 3 DE CALI COMPRAVENTA CUERPO CIERTO, POR VALOR DE \$ 400,000,000.00 DE: BEDOYA DE RODRIGUEZ NETGIVIA, A: LA COOPERATIVA ESPECIALIZADA EN AHORRO Y CREDITO "COOEMSABAL" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.--09.- 21-01-1987 ESCRITURA 3225 DEL 16-12-1986 NOTARIA 7 DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 2,100,000.00 DE: COMERCIALIZADORA MARANDRES LTDA. , A: BEDOYA DE RODRIGUEZ NETGIVIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 14077.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 34 MZ I

2) KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

378 - 174906



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230828950581626758**

**Nro Matrícula: 378-174954**

Pagina 2 TURNO: 2023-378-1-77837

Impreso el 28 de Agosto de 2023 a las 07:57:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-12-2011 Radicación: 2011-378-6-17495

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 01-12-2011 NOTARIA UNICA DE PRADERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO GENERACIONAL "CODESAGER"**

**NIT# 9000281599 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3739

Doc: ESCRITURA 311 DEL 19-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$38,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS COMFENALCO (B.F.001-03-1000466112 CALI 06-03-2014 POR \$5.600.=)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORPORACION PARA EL DESARROLLO GENERACIONAL CODESAGER NIT.9000281599 Y UNION TEMPORAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

URB.BOSQUES DE LA PRADERA NIT. 900424034-5

EN CALIDAD DE

CONSTRUCTOR

**A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN**

**CC# 16261169 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3739

Doc: ESCRITURA 311 DEL 19-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" (PROHIBICION PARA ENAJENAR DE 10 AÑOS)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE

**A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN**

**CC# 16261169**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3739

Doc: ESCRITURA 311 DEL 19-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFENALCO VALLE

**A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN**

**CC# 16261169**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3739

Doc: ESCRITURA 311 DEL 19-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN

**CC# 16261169 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230828950581626758**

**Nro Matrícula: 378-174954**

Pagina 3 TURNO: 2023-378-1-77837

Impreso el 28 de Agosto de 2023 a las 07:57:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: BANCOLOMBIA S.A**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-378-6-3739

Doc: ESCRITURA 311 DEL 19-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN**

**CC# 16261169 X**

**A: SOLARTE ROJAS BRENDA**

**A: SOLARTE ROJAS FERNANDO**

**A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8189

Doc: OFICIO 1481 DEL 29-10-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PRADERA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.76563408900120210027000

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: BANCOLOMBIA S.A**

**NIT# 8909039388**

**A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN**

**CC# 16261169 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 28-01-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL (CHIP), CON EL SUMINISTRADO POR EL IGAC, RES. CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 271 DEL 2020 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-378-3-282

Fecha: 18-03-2014

SE ANEXA EN BLOQUE DE PERSONAS "Y UNION TEMPORAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL URBANIZACION BOSQUES DE LA PRADERA NIT. 900424034-5 EN CALIDAD DE CONSTRUCTOR" VALE. ART.59 LEY 1579/2012

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230828950581626758**

**Nro Matrícula: 378-174954**

Pagina 4 TURNO: 2023-378-1-77837

Impreso el 28 de Agosto de 2023 a las 07:57:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-378-1-77837**

**FECHA: 28-08-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública