



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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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 \$67,800,000.00 pesos m/cte (Sesenta y siete millones ochocientos 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 Email: 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 | 43.36% | \$29,400,000.00 |
| Area Construida | De licencia | 64 | M2 | \$600,000.00 | 56.64% | \$38,400,000.00 |
| Area de Terreno | | | M2 | \$ | 0.00% | \$0.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$67,800,000.00 |

Valor en letras
Sesenta y siete millones ochocientos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAA Nro: AVAL-1010163646
C.C: 1010163646

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|-----------------------|--|--------------|----------------------------------|------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 352.0299 |
| Integral | 959,524 | 1,259,375 | Valor del avalúo en UVR | 192,597.28 |
| Proporcional | 0 | 80,600,000 | Valor asegurable | 80,600,000 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 18 |
| Observación | <p>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, URBANIZACIÓN BOSQUES DE LA PRADERA, en el municipio de Pradera Valle del Cauca.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en certificado de tradición, y área de construcción registrada en licencia de construcción adjunta.</p> | | | |

| 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>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</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"> 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. 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. 3. 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. 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. 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. 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. 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. <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>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| edificadora | residencial de vivienda unifamiliar en desarrollo de viviendas de hasta 2 niveles. |
| Comportamiento Oferta y Demanda | 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 ARTÍCULO 23: Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales. |

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

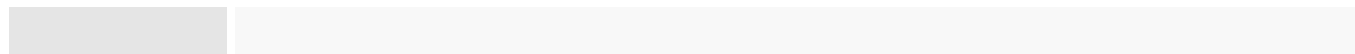
| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 1 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones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

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

| | | | | | |
|-------------------|----------------------|--------------|--|--|--|
| | Sector | Conservación | | | |
| Vías pavimentadas | SI | Bueno | | | |
| Tipo de vía | Vehicular Secundaria | | | | |

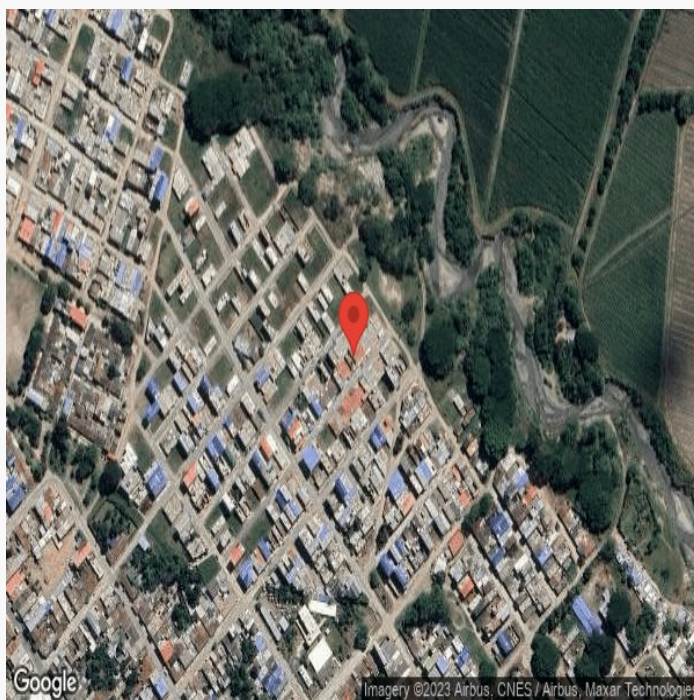
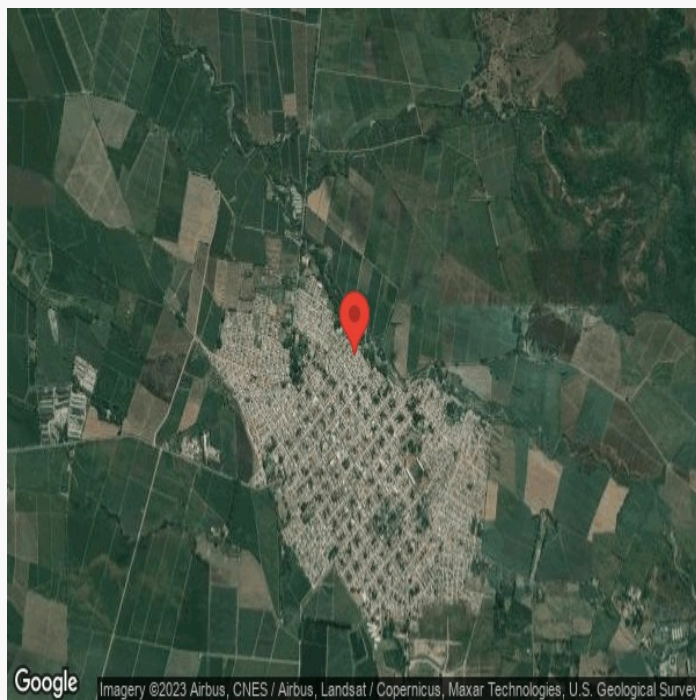
Observación:

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 | 0.96 | \$36,000,000 | 3196165845 | 84 | | \$ | \$0 |
| 2 | CL 14 A # 3 | \$115,000,000 | 0.95 | \$109,250,000 | 3154312217 | 84 | 120 | \$600,000 | \$72,000,000 |
| 3 | CL 15 # 3 | \$58,000,000 | 0.90 | \$52,200,000 | 3155368261 | 101 | | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | | 84 | 64 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$36,000,000 | \$428,571 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$428,571 |
| 2 | \$37,250,000 | \$443,452 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$443,452 |
| 3 | \$52,200,000 | \$516,832 | 0.95 | 1.0 | 0.95 | \$490,990 |
| | | | | | PROMEDIO | \$454,337.97 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$32,602.07 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 7.18% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$450,000.00 | AREA | 84 | TOTAL | \$37,800,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$600,000.00 | AREA | 64 | TOTAL | \$38,400,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$76,200,000.00 | | | | | |

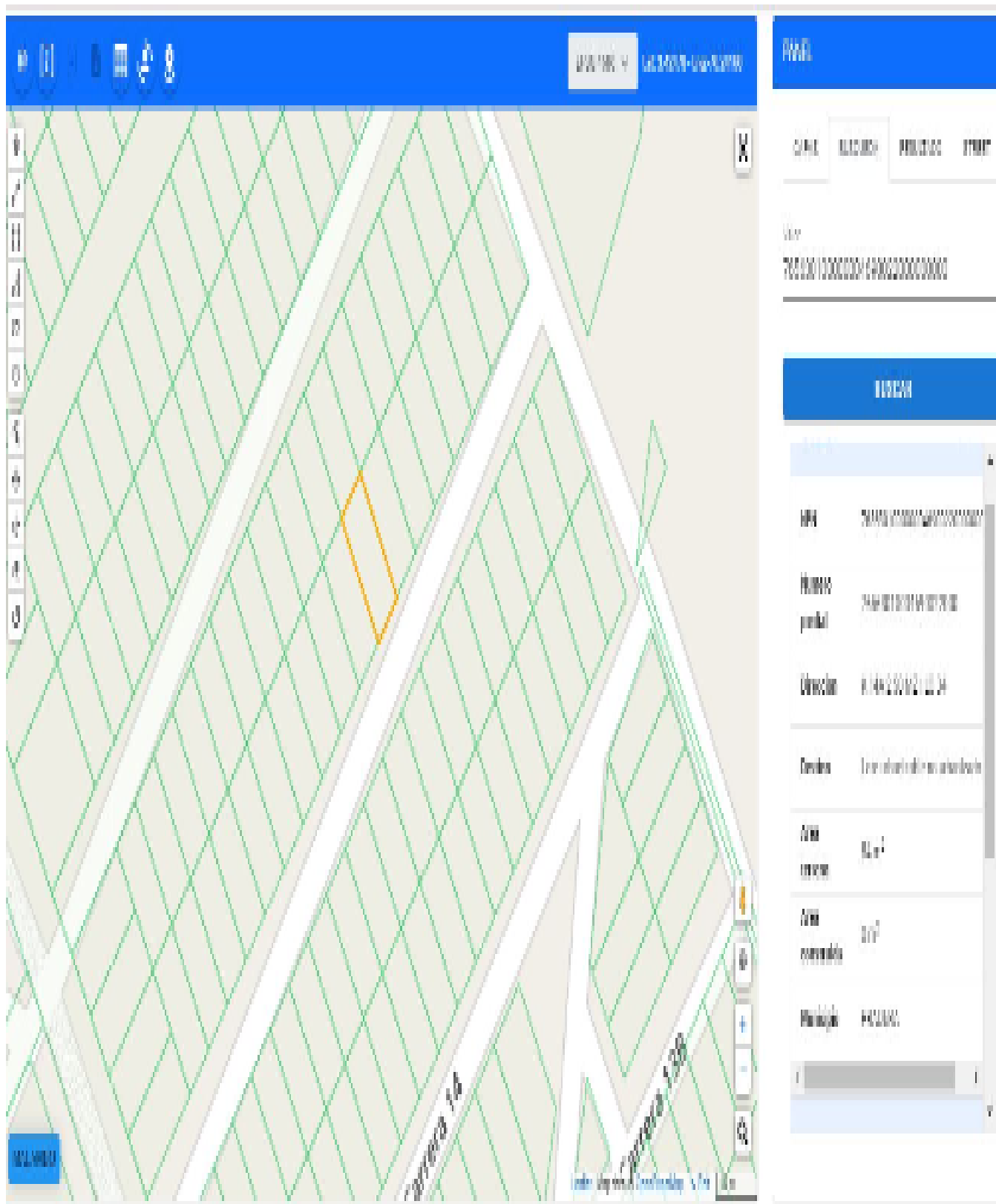
Observaciones:
En el sector inmediato, se observa que solo existe una oferta en venta de vivienda o casa, con un nivel con acabados y un segundo nivel en obra gris, el valor de la construcción es la referencia de valor en el sector que se tendra en cuenta.



Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



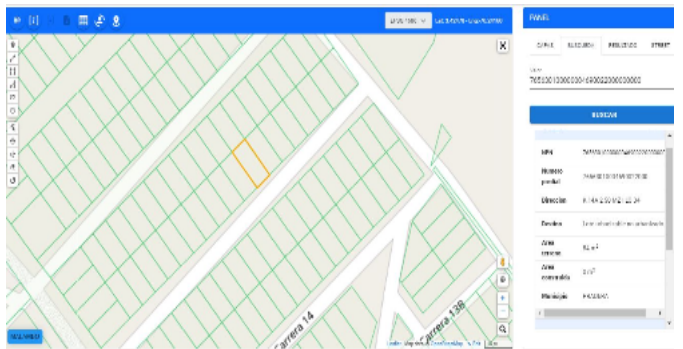
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Consulta catastral



FOTOS

Plano Uso de suelo



**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 evaluador 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