



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130679637

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES FELIPE RIVERA TORO			FECHA VISITA	03/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1130679637			FECHA INFORME	05/08/2024
DIRECCIÓN	CL 55 # 99 - 250 ED 1 AP 1002 ED 1 AP 1002			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Ciudad Meléndez 1			REMODELADO	
CIUDAD	Cali			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA				
IDENTIFICACIÓN	1010163646				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO VISTA HABITACIONAL			
NUM. ESCRITURA	932 EscrituraPH	#NOTARIA	12	FECHA 18/05/2004
CIUDAD ESCRITURA	Cali		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	760010000510000043189901103245			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aportó			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL LILI			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	290000	VRxM2 5263.16
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.462			

M. INMOB.	Nº
370-921792	ED 1 AP 1002

OBSERVACIONES GENERALES

Immueble ubicado en: El sector de expansión Urbana denominado Ciudad Meléndez 1 en la ciudad de Cali, Sobre la Calle 55, a 100 mts de la Avenida Carrera 99, y a 1 kmt de la avenida Calle 48 o Ciudad de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 209,380,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 209,380,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA
ORJUELA
Perito Actuante
C.C: 1010163646
RAA: AVAL-1010163646



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	200
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura No. 2.340 del 15 de septiembre de 2015.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:

Acuerdo 373 de 2.014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.2	AVALUO	PESOS	124292000
AREA PRIVADA	M2	55.1	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	55.1

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 55 # 99 - 250 ED 1 AP 1002 ED 1 AP 1002 | Ciudad Meléndez 1 | Cali | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2340, fecha: 15/09/2015, Notaría: 11 y ciudad: CALI.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto	
Avance(En construcción)	100	Fachada	Ladrillo a la vista	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros	
Nº de Pisos	10	Irregularidad Planta	No	
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No	
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	
Vida Remanente	91	Año de Construcción	2015	
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	Ladrillo	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	No disponibles			
Ubicación	Apartamento Exterior			

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	55.1	M2	\$3,800,000.00	100.00%	\$209,380,000.00
TOTALES					100%	\$209,380,000
Valor en letras	Doscientos nueve millones trescientos ochenta mil Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					
Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12					
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
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.					
Actualidad edificadora:	En el sector inmediato se observan un par de proyectos en construcción multifamiliares, en edificaciones similares en altura y estratificación.					

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: El sector de expansión Urbana denominado Ciudad Meléndez 1 en la ciudad de Cali, Sobre la Calle 55, a 100 mts de la Avenida Carrera 99, y a 1 kmt de la avenida Calle 48 o Ciudad de Cali. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Centro comercial Jardín Plaza, La 14 de Lili, Hospital Universitario Valle de Lili, Ciudad Meléndez, Jardín Plaza.

Propiedad horizontal: Escritura: 2340, Fecha escritura: 15/09/2015, Notaría escritura: 11, Ciudad escritura: CALI, Administración: 290000, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 5

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, muros estucados y pintados, cielos falsos en drywall, cocina integral, baños enchapados en muros y pisos en cerámica. En buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 55 # 99 - 250	3	\$225,000,000	0.90	\$202,500,000		\$		\$	\$3,675,136.12	3153602432
2	CL 55 # 99 - 250	6	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000		\$		\$	\$3,534,482.76	3137910943
3	CL 55 # 99 - 250	7	\$220,000,000	0.9	\$198,000,000		\$		\$	\$3,593,466.42	3006769658
4	CL 55 # 99 - 250	5	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000		\$		\$	\$3,706,896.55	3104115926
Del inmueble		10	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	60	55.1	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,858,892.93
2	9	60	55.1	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,711,206.90
3	9	60	55.1	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,773,139.74
4	9	60	55.1	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$3,892,241.38
9 años								PROMEDIO	\$3,808,870.24	
								DESV. STANDAR	\$82,194.51	
								COEF. VARIACION	2.16%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,891,064.75	TOTAL	\$214,397,667.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,726,675.73	TOTAL	\$205,339,832.51
VALOR TOTAL		\$209,380,000.00		

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación, ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble avaliado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-unidad-residencial-remansos-del-iii-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/9947-M5089473>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-unidad-residencial-remansos-del-iii-3-habitaciones-2-banos/9947-M4626511>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-unidad-residencial-remansos-del-iii-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/16473-M4679967>4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-unidad-residencial-remansos-del-iii-2-habitaciones-2-banos/MC5081097>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 55 # 99 - 250 ED 1 AP 1002 ED 1 AP 1002 | Ciudad Meléndez
1 | Cali | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

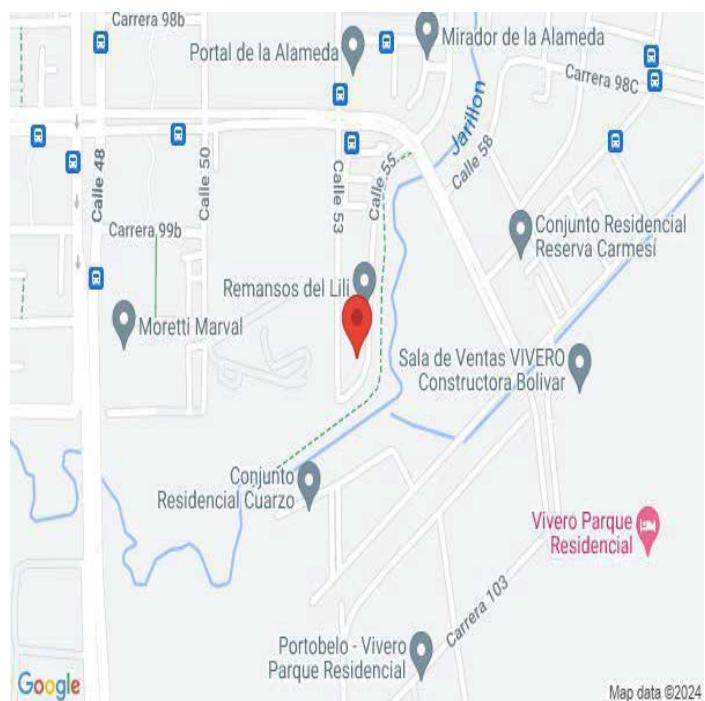
Latitud: 3.365400

Longitud: -76.511400

COORDENADAS (DMS)

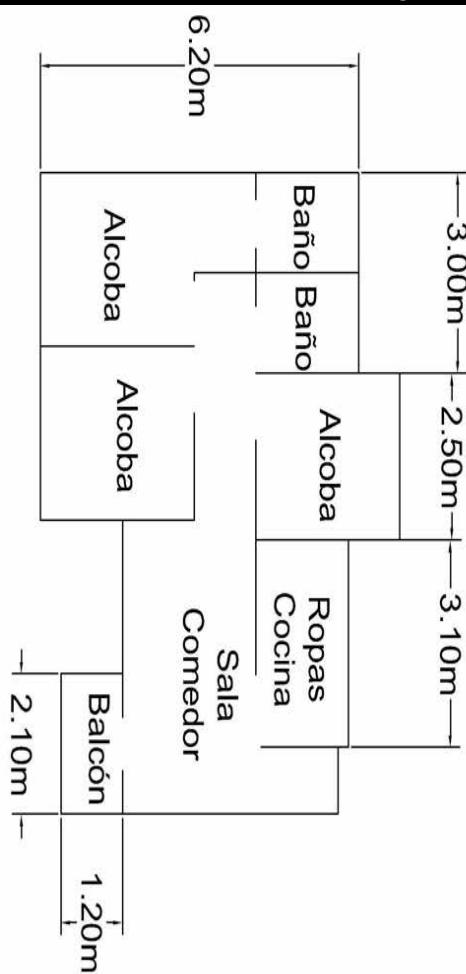
Latitud: 3° 21' 55.44''

Longitud: 76° 30' 41.0394''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **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. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1130679637



PIN de Validación: b3dd0abd

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3dd0abd



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



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 y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
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: b3dd0abd

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

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 de procesos disciplinarios 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 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: b3dd0abd



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



PIN DE VALIDACIÓN

b3dd0abd

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 diez (10) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1130679637 M.I.: 370-921792



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240719766997655459

Nro Matrícula: 370-921792

Página 1 TURNO: 2024-302641

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 03:37:00 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 26-09-2015 RADICACIÓN: 2015-106987 CON: ESCRITURA DE: 17-09-2015

CODIGO CATASTRAL: 760010000510000043189901103245 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2340 de fecha 15-09-2015 en NOTARIA ONCE de CALI APARTAMENTO 1002-1 PISO 10 EDIFICIO 1 con area de 55.10 M². con coeficiente de 0.4620% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI:LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 2481 DEL 21-09-2011 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 12-10-2011 EN LA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION 370-748935, ASIGNANDO LA MAT.370-853344 AL LOTE CE3 SOBRE PARTE DE ESTE LOTE SE DESARROLLAN LAS ETAPAS DOS Y TRES DE LA UNIDAD DE GESTION 1 URB. CIUDAD MELENDEZ. CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. EFECTUO ENGLOBE POR ESCRITURA 1351 DEL 17-04-2006 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 20-04-2006 ASIGNANDO LA MATRICULA 370-748935.CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., ADQUIRIO LOS LOTES ENGLOBADOS ASI: LA CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., ANTES CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA. EFECTUO DIVISION MATERIAL, POR ESCRITURA 1170 DEL 30-03-1989 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 04-04-89 Y POR ESCRITURA 2669 DEL 04-08-1994 NOTARIA 11 CALI, REGISTRADA EL 09-08-94, DECLARO CONSTRUCCION Y ACTUALIZO LINDEROS.CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MELENDEZ LTDA., EFECTUO ENGLOBE POR LA ESCRITURA 1170 DEL 30-03-89 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 04-04-89. POR ESCRITURA # 1883 DEL 30-06-88 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 06-07-88 SEGREGO UN LOTE DE TERRENO Y POR LA ESCRITURA 3351 DEL 23-10-87 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30-10-87 ENGLOBO LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: UNA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA 2014 DEL 29-07-1987 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 05-08-1987.-- OTRA PARTE POR COMPRA QUE HIZO A MELENDEZ S.A., SEGUN ESCRITURA #3351 DEL 23 DE OCTUBRE DE 1.987 NOTARIA 11 DE CALI, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.987.- SOC. MELENDEZ S.A., ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOC. GARCES GIRALDO HERMANOS, POR ESCRITURA #1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-1949.- POR ESCRITURA 632 DEL 22-02-52 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-52 COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ, UNA MEJORAS. POR ESCRITURA #4055 DEL 10-09-53 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-1957 CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A., POR INGENIO MELENDEZ LTDA., Y POR ESCRITURA #7188 DEL 14-12-68 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-1969, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A., ACLARADA POR ESCRITURA 5775 DEL 28-12-68 NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969.POR ESCRITURA 4044 DE 26-11-84 NOTARIA 9 CALI, REGISTRADA EL 27-11-1984 EFECTUO RELOTEO Y POR ESCRITURA 819 DEL 30-04-1985 NOTARIA 6. DE CALI, REGISTRADA EL 07-05-1985, VERIFICO ENGLOBE.- -EL 30-12-2004 SE REGISTRO LA ESCRITURA 4761 DEL 29-12-2004 NOTARIA 11 DE CALI, APORTE A SOCIEDAD DE: MELENDEZ S.A., A: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-267989.--EL 05-12-1991 ESCRITURA 4244 DEL 06-11-1991 NOTARIA 11 DE CALI VENTA. DE: SOC.MELENDEZ S.A. , A: SOC.CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.-, REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-267989. EL 30-10-1987 ESCRITURA 3351 DEL 23-10-1987 NOTARIA 11 DE CALI DIVISION MATERIAL A: SOC.MELENDEZ S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 370-267989.--SOCIEDAD MELENDEZ ADQUIRIO POR APORTE QUE LE HIZO GARCES GIRALDO HERMANOS, POR ESCRITURA 1431 DEL 13 DE MAYO DE 1.949 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 23-06-1949. POR ESCR.#632 DEL 22 DE FEBRERO DE 1.952 NOTARIA 1.DE CALI, REGISTRADA EL 22-03-1952, COMPRO A MANUEL ANTONIO ORDOÑEZ UNAS MEJORAS. POR ESCR.#4055 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 1.953 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22-01-1957, CAMBIO SU RAZON SOCIAL DE INGENIO MELENDEZ S.A., POR INGENIO MELENDEZ LTDA.- POR ESCR.#7188 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1.968 NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1.969, CAMBIO DE NUEVO SU RAZON SOCIAL POR INGENIO MELENDEZ S.A., ACLARADA ESTA ESCRITURA POR LA #5776 DEL 28-12-1968 NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.969. Y POR ESCR.#4044 DEL 26-11-84



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240719766997655459

Nro Matrícula: 370-921792

Página 2 TURNO: 2024-302641

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 03:37:00 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

NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 27-11-1984 VERIFICO RELOTEO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 55 # 99 - 250 ED 1 AP 1002 ED 1 AP 1002 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 55 # 99-250 CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL LILI V.I.S. APARTAMENTO 1002-1 PISO 10 EDIFICIO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 884314

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-2013 Radicación: 2013-43627

Doc: ESCRITURA 884 del 30-04-2013 NOTARIA ONCE de CALI

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.

NIT# 8903026298 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-06-2015 Radicación: 2015-67840

Doc: ESCRITURA 1431 del 24-06-2015 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.

NIT# 8903026298 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 8600073354

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-09-2015 Radicación: 2015-106987

Doc: ESCRITURA 2340 del 15-09-2015 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL " REMANSOS DEL LILI " V.I.S. PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 03-08-2001 - COEFICIENTES DEFINITIVOS - SE APORTAN LICENCIAS Y CONSTANCIA DE EJECUTORIA

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

A: CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.

NIT# 8903026298 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-05-2017 Radicación: 2017-50164

Doc: ESCRITURA 826 del 26-04-2017 NOTARIA ONCE de CALI

VALOR ACTO: \$1,993,721

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1431 DEL 24 DE JUNIO DE 2015 DE LA NOTARIA ONCE DE CALI, TOTAL PARA ESTE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240719766997655459

Nro Matrícula: 370-921792

Página 5 TURNO: 2024-302641

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 03:37:00 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI OFP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-08-2021

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-7967 Fecha: 04-10-2017

CORREGIDO EN PERSONAS CEDULA PROPIETARIO "16288050" EN VEZ DE "16288650", CONFORME A LA COPIA DE LA ESC.# 826 DEL 26-04-2017 NOTARIA 11 DE CALI, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA. VALE. ART.59 LEY 1579/2012. MCH

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-302641 FECHA: 19-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Luz Marina Jimenez Cifuentes

Registradora Principal (E)