



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1064487910

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALBERTO FERNANDO BANGUERA NUÑEZ	FECHA VISITA	28/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1064487910	FECHA INFORME	30/12/2024
DIRECCIÓN	CL 47 A # 36 - 62 LT NUM 24 MZ 7	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	38 años
BARRIO	SANTA TERESITA	REMODELADO	
CIUDAD	Palmira	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1010163646		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MONTENEGRO GALLEGUESS Y OTROS				
NUM.	3009 EscrituraDe	NOTARIA	Unica	FECHA	06/09/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Candelaria	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	765200102000006110028000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia de Construcción otorgada mediante la Resolución 1707 del 31 de diciembre de 2021				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
378-45917	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Sobre la Calle 47A, vía peatonal, a 50 metros de la Avenida Carrera 35, a 150 metros de la Avenida Calle 47 y a 400 metros de la Recta Cali-Palmira.
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 146,850,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 146,850,000

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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-29 18:01:00


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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Area Lote	60	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	11.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/3

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Licencia de Construcción Resolución 1707 diciembre 31 de 2021
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	0.869
Índice de construcción:	1.231
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69
AREA CONSTRUIDA	M2	85

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA NIVEL 1	M2	60
AREACONSTRUIDA NIVEL 2	M2	25

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA NIVEL 1	M2	60
AREA CONSTRUIDA NIVEL 2	M2	25
AREA DE TERRENO	M2	69

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	62
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 47 A # 36 - 62 LT NUM 24 MZ 7

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1986

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	69	M2	\$650,000.00	30.54%	\$44,850,000.00
Area Construida	CASA	85	M2	\$1,200,000.00	69.46%	\$102,000,000.00
TOTALES					100%	\$146,850,000
Valor en letras			Ciento cuarenta y seis millones ochocientos cincuenta mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$146,850,000

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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Entorno: El inmueble está ubicado en el barrio Santa Teresita. En su entorno inmediato se encuentran la Secretaría de Tránsito de Palmira, el centro comercial Unicentro, el Parque del Azúcar, entre otros puntos de interés.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con acabados de pisos en cerámica, muros estucados y pintados, y cielo rasos en madera. La cocina está enchapada, con muros en mampostería revestidos en cerámica. El baño dispone de enchapes en muros y pisos cerámicos, con baterías sanitarias de línea estándar, 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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 45 # 34	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3158725756	62	90	\$1,100,000	\$99,000,000
2	CL 47BIS # 40	\$185,000,000	0.90	\$166,500,000	3183897911	75	100	\$1,200,000	\$120,000,000
3	CL 47 A # 40	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3183897911	75	100	\$1,100,000	\$110,000,000
Del inmueble						69	85		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,750,000	\$625,000	1.0	1.0	1.00	\$625,000
2	\$46,500,000	\$620,000	1.0	1.0	1.00	\$620,000
3	\$51,500,000	\$686,667	1.0	1.0	1.00	\$686,667
					PROMEDIO	\$643,888.89
					DESV. STANDAR	\$37,130.90
					COEF. VARIACION	5.77%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	69	TOTAL	\$44,850,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	85	TOTAL	\$102,000,000.00
VALOR TOTAL	\$146,850,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://isabelescobarbienesaices.com/casa-venta-juan-pablo-palmira/6756314> 2.-<https://isabelescobarbienesaices.com/casa-venta-juan-pablo-palmira/6905667> 3.-<https://isabelescobarbienesaices.com/casa-venta-juan-pablo-palmira/6903446>

DIRECCIÓN:
CL 47 A # 36 - 62 LT NUM 24 MZ 7 | SANTA TERESITA | Palmira
| Valle del Cauca

Latitud: 3.542980534245236

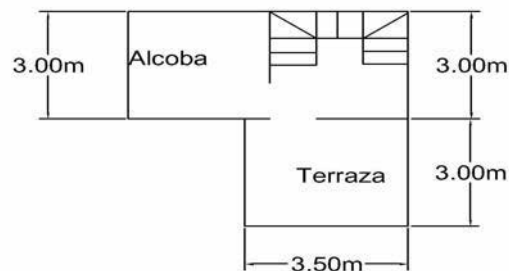
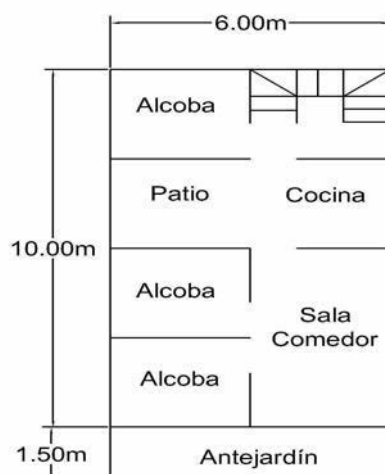
Longitud:-76.30888217728497

Latitud: 3° 32' 34.7316''

Longitud:76° 18' 31.9746''

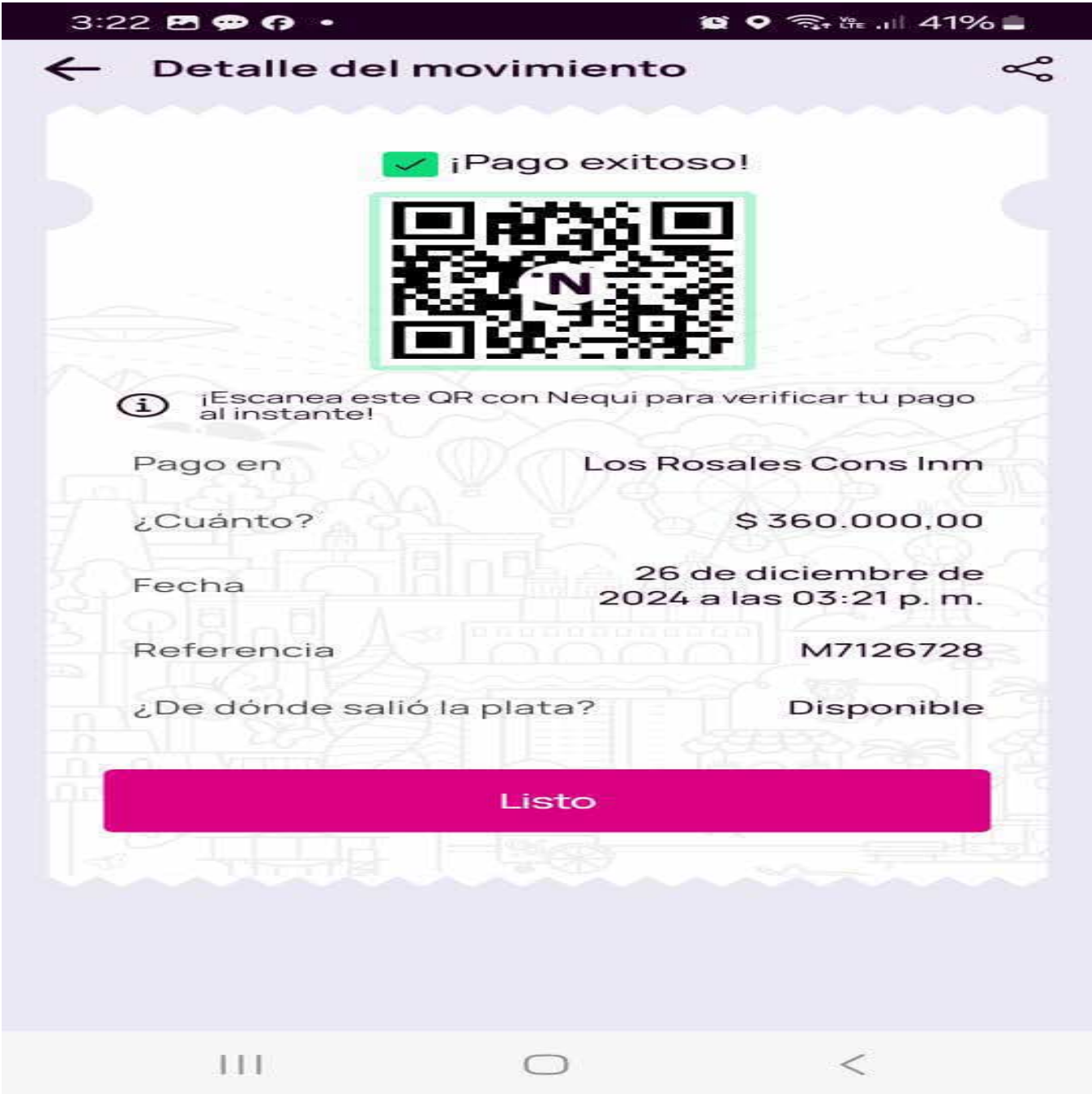


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

PAGO



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior

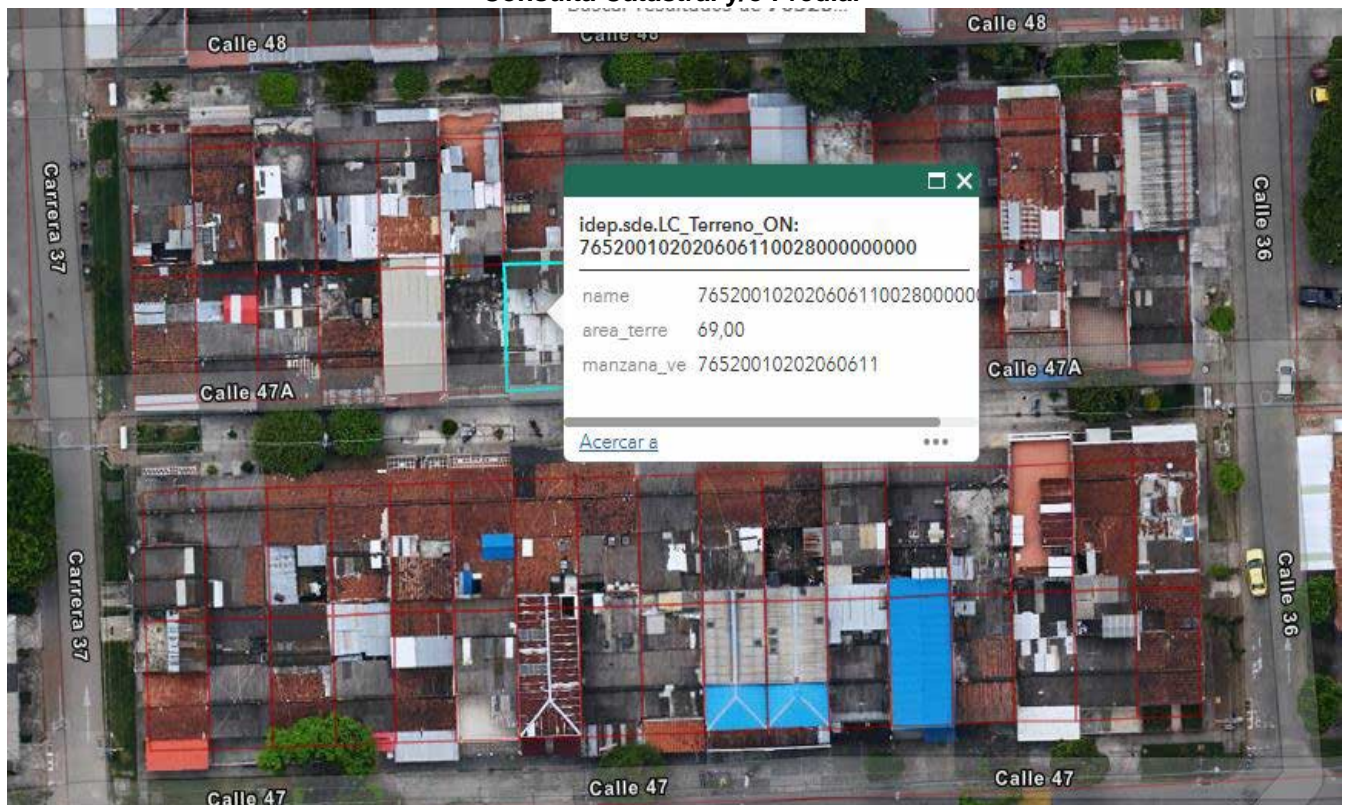


Terraza Inmueble

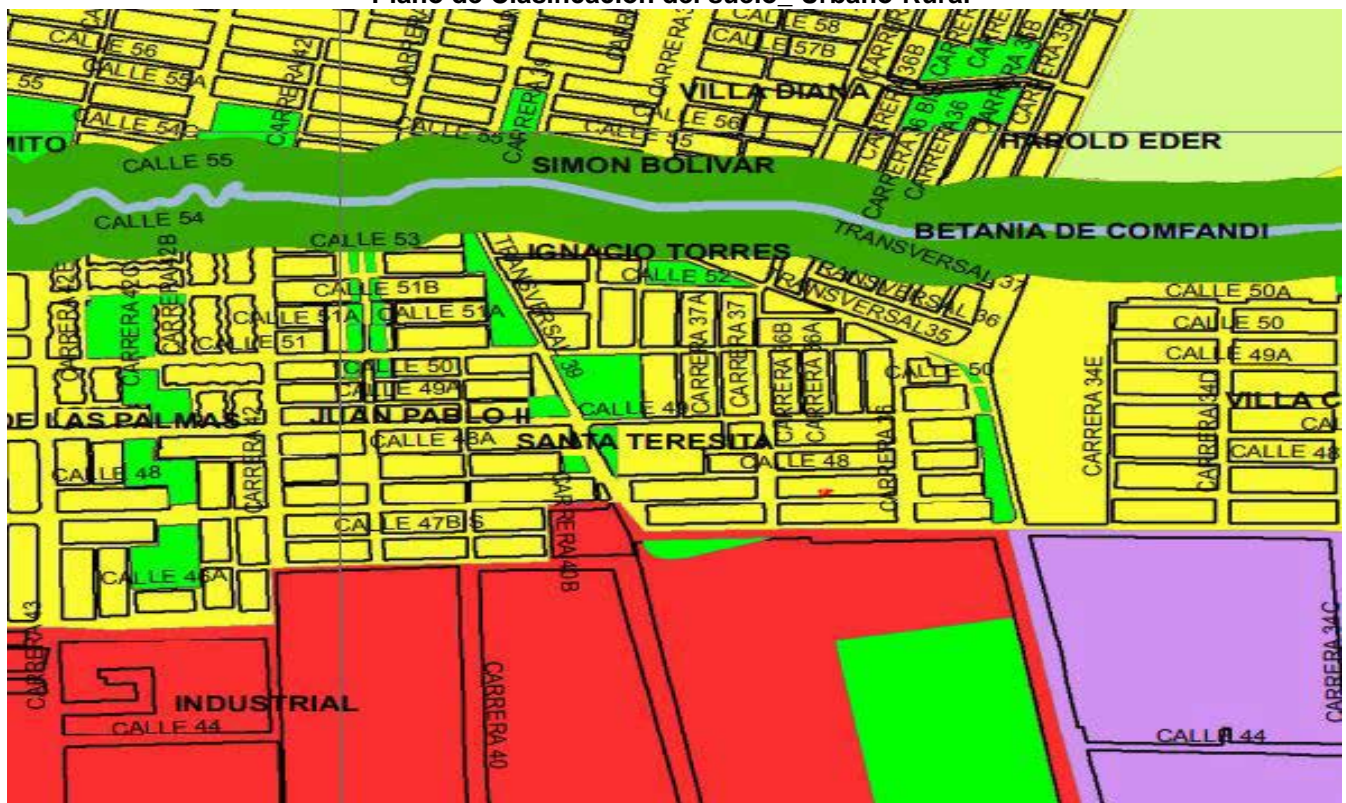


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Plano de Clasificación del suelo Urbano-Rural



Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



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 --- **Eta:** 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 avaluador 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 sufran 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 el 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-1064487910



PIN de Validación: b09b0a62



<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 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: b09b0a62



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: b09b0a62



- 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 Autorreguladora 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: b09b0a62



PIN DE VALIDACIÓN

b09b0a62

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 veintitres (23) días del mes de Noviembre 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-1064487910 M.I.: 378-45917



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

Certificado generado con el Pin No: 2412208023105888392 Nro Matrícula: 378-45917
Pagina 2 TURNO: 2024-378-1-130608

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:16:56 AM
"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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CL 47 A # 36 - 62 LT NUM 24 MZ 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
378 - 44310

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-10-1985 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 2082 DEL 29-10-1985 NOTARIA 3 DE PALMIRA VALOR ACTO: \$94,500,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA GLOBAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FUNDACION SANTA ANA X
A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-04-1986 Radicación: 1986-378-6-2936
Doc: ESCRITURA 575 DEL 10-04-1986 NOTARIA 3 DE PALMIRA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FUNDACION SANTA ANA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-04-1986 Radicación: 1986-378-6-2937
Doc: RESOLUCION 1351 DEL 26-03-1986 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO SUPERBANCARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA
A: FUNDACION SANTA ANA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-06-1986 Radicación: 1986-378-6-5284
Doc: ESCRITURA 1068 DEL 11-06-1986 NOTARIA 3 DE PALMIRA VALOR ACTO: \$48,800,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION DE HIPOTECA ESC.N.2082 DE 29-10-85 NOT.3. DE PALMIRA, PARA UN TOTAL DE \$143.300.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FUNDACION SANTA ANA
A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-10-1986 Radicación: 1986-378-6-9582



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

Certificado generado con el Pin No: 2412208023105888392

Nro Matrícula: 378-45917

Pagina 3 TURNO: 2024-378-1-130608

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:16:56 AM

"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

Doc: ESCRITURA 1890 DEL 30-09-1986 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$980,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO

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

DE: FUNDACION SANTA ANA

A: MURILLO JOSE FERNEY

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-10-1986 Radicación: 1986-378-6-9582

Doc: ESCRITURA 1890 DEL 30-09-1986 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$780,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MURILLO JOSE FERNEY

X

A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-07-1987 Radicación: 1987-378-6-6451

Doc: ESCRITURA 1231 DEL 25-06-1987 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$94,500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA GLOBAL

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: FUNDACION SANTA ANA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-10-1987 Radicación: 1987-378-6-10630

Doc: ESCRITURA 2044 DEL 01-10-1987 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$48,800,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DEL AUMENTO DE HIPOTECA DE ESC.N.2082 DE 29-10-85 NOT.3.DE PALMIRA

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: FUNDACION SANTA ANA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-11-1988 Radicación: 1988-378-6-12725

Doc: ESCRITURA 2235 DEL 18-10-1988 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$450,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO

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

DE: MURILLO JOSE FERNEY

A: MONTENEGRO URBANO HENRY



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

Certificado generado con el Pin No: 2412208023105888392

Nro Matrícula: 378-45917

Pagina 4 TURNO: 2024-378-1-130608

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:16:56 AM

**"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 010 Fecha: 04-01-1989 Radicación: 1989-378-6-0133

Doc: ESCRITURA 2811 DEL 26-12-1988 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$780,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: MURILLO JOSE FERNEY

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-01-1989 Radicación: 1989-378-6-1180

Doc: ESCRITURA 129 DEL 20-01-1989 NOTARIA 1 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MONTENEGRO URBANO HENRY

A: FANDIÑO ESCOBAR REINALDO

CC# 2667727 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-07-1989 Radicación: 1989-378-6-8649

Doc: ESCRITURA 1475 DEL 07-07-1989 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$250,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FANDIÑO ESCOBAR REINALDO

CC# 2667727

A: MONTENEGRO URBANO HENRY

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-07-1989 Radicación: 1989-378-6-8649

Doc: ESCRITURA 1475 DEL 07-07-1989 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$614,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 313 COMPRA VENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: MONTENEGRO URBANO HENRY

A: MONTENEGRO GALLEGO DANIEL ANDRES

A: MONTENEGRO GALLEGO VIVIAN NATALIA

A: MONTENEGRO GALLEGO YESSICA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 26-07-1989 Radicación: 1989-378-6-8649

Doc: ESCRITURA 1475 DEL 07-07-1989 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 310 USUFRUCTO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2412208023105888392

Nro Matrícula: 378-45917

Pagina 5 TURNO: 2024-378-1-130608

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:16:56 AM

**"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: MONTENEGRO URBANO HENRY

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 26-07-1989 Radicación: 1989-378-6-8649

Doc: ESCRITURA 1475 DEL 07-07-1989 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 311 USO

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

A: MONTENEGRO URBANO HENRY

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-07-1989 Radicación: 1989-378-6-8649

Doc: ESCRITURA 1475 DEL 07-07-1989 NOTARIA 3 DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 312 HABITACION

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

A: MONTENEGRO URBANO HENRY

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 29-09-1998 Radicación: 1998-378-6-14689

Doc: ESCRITURA 3106 DEL 22-09-1998 NOTARIA 3A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 710 CANCELACION USUFRUTO

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

A: MONTENEGRO URBANO HENRY

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 29-09-1998 Radicación: 1998-378-6-14689

Doc: ESCRITURA 3106 DEL 22-09-1998 NOTARIA 3A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 711 CANCELACION DE USO

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

A: MONTENEGRO URBANO HENRY

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 29-09-1998 Radicación: 1998-378-6-14689

Doc: ESCRITURA 3106 DEL 22-09-1998 NOTARIA 3A DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 712 CANCELACION HABITACION

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

A: MONTENEGRO URBANO HENRY

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 18-09-2024 Radicación: 2024-378-6-17636

Doc: ESCRITURA 3009 DEL 06-09-2024 NOTARIA UNICA DE CANDELARIA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2412208023105888392

Nro Matrícula: 378-45917

Pagina 7 TURNO: 2024-378-1-130608

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 08:16:56 AM

**"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: 2024-378-1-130608

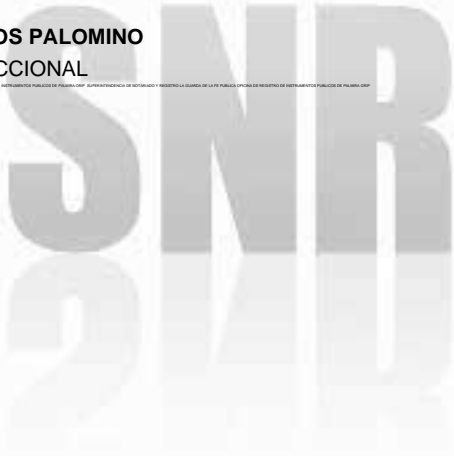
FECHA: 20-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-ORP

JACKELINE BURGOS PALOMINO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA-ORP




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





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1064487910
	Hash documento:	64a6a5a035
	Fecha creación:	2024-12-30 12:26:35

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA</p> <p>Documento: 1010163646</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 720427</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 186.86.52.60 2024-12-29 18:01:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

