



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1130615407-2

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN MANUEL GONZALEZ VASQUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1130615407
DIRECCIÓN	CLL 20 4-44 LT 5 MZ G 20
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Nuevo Despertar
CIUDAD	Caloto
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/01/2025
FECHA INFORME	15/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MEJIA MINA EDNER DAYR			
NUM.	416 Escritura De	#NOTARIA	Unica	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			31/08/2010
CIUDAD	Caloto		DEPTO	Cauca
ESCRITURA				
CEDULA	1914201000000087000600000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No.084, expedida por la Oficina de Planeación Municipal el 26 de mayo de 2011			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	No aplica			
VALOR ADMINIST RACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
124-18477	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Sobre la calle 20, a 30 metros de la vía Carrera 5, que conecta el municipio de Cali con Villa Rica, y a 50 metros de la Carrera 4, ambas consideradas vías principales de acceso. El inmueble cuenta con licencia de construcción mediante la Resolución No.084, expedida por la Oficina de Planeación Municipal el 26 de mayo de 2011, en la que se reconoce un área construida de 84,69 m<sup>2</sup>. Sin embargo, en campo se midió un área construida aproximada de 186,00 m<sup>2</sup> distribuidos en dos niveles. Para el presente avalúo se tomará en cuenta únicamente el área autorizada por la licencia, es decir, 84,69 m<sup>2</sup>, aunque en los títulos aportados se registra una superficie mayor. En campo se evidencia que el segundo nivel corresponde a una superficie tipo terraza con cubierta aligerada y, según la resolución mencionada, se requiere realizar el reconocimiento mediante una nueva solicitud, lo cual se anexa al presente informe.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Regular
Comedor	Sin acabado	Regular
Cocina	Sin acabado	Regular
Baño	Sin acabado	Regular
Piso	Sin acabado	Regular
Techo	Sin acabado	Regular
Muro	Sin acabado	Regular
Carpintería	Sin acabado	Regular

## DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,967,120

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,967,120

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Inmueble en obra gris, sin disponibilidad de servicios básicos como agua y energía, y sin condiciones de habitabilidad, ya que no cuenta con baño ni cocina instalados. El inmueble no cuenta con nomenclatura, por lo que se adjunta la consulta catastral como soporte para su identificación. No cumple con las políticas de CAJAHONOR.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS

FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA  
Perito Actuante  
C.C: 1010163646 RAA: AVAL-1010163646  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-14 19:31:00

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	120	Frente	8
Forma	Regular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 025 de 2005
Antejardín	2 m
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	No aplica
Índice de ocupación	No aplica
Índice de construcción:	No aplica
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120	AREA DE TERRENO	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	84.69	AREA CONSTRUIDA	M2	179

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA PISO 1	M2	93	AREA DE TERRENO	M2	120
AREACONSTRUIDA PISO 2	M2	86	AREA CONSTRUIDA	M2	84.69

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
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	Nueva
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CLL 20 4-44 LT 5 MZ G 20

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	Ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

## Comentarios de estructura

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.

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	120	M2	\$351,276.00	45.34%	\$42,153,120.00
Area Construida	CASA	84.69	M2	\$600,000.00	54.66%	\$50,814,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,967,120</b>

## Valor en letras

Noventa y dos millones novecientos sesenta y siete mil ciento veinte Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$92,967,120

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora**

SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 08, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Entorno:** Inmueble ubicado en el municipio de Caloto, cercano a sitios de referencia institucional como el Polideportivo Nuevo Despertar y próximo al centro histórico del municipio, donde se destacan la Alcaldía Municipal y el Hospital Niña María.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, Inmueble en obra gris sin instalación de baños ni cocina.

**Acabados:** Inmueble en obra gris, sin acabados en ninguna de sus dependencias. No cuenta con cocina instalada, baterías sanitarias, ni condiciones de habitabilidad. Además, carece de medidores de energía y agua, contando únicamente con un medidor de gas instalado.

# **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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CI 22 # 4	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3216407322	98	90	\$1,200,000	\$108,000,000
2	K 5 12 27	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3136274649	836	311	\$800,000	\$248,800,000
3	K 4 14	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3128267013	81	130	\$800,000	\$104,000,000
<b>Del inmueble</b>				<b>120</b>	<b>84.69</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,500,000	\$352,041	1.0	1.0	1.00	\$352,041
2	\$273,700,000	\$327,392	1.05	1.0	1.05	\$343,762
3	\$29,000,000	\$358,025	1.0	1.0	1.00	\$358,025
				PROMEDIO	\$351,275.82	
				DESV. STANDAR	\$7,162.07	
				COEF. VARIACION	2.04%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$351,276.00	AREA	120	TOTAL	\$42,153,120.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	84.69	TOTAL	\$50,814,000.00
VALOR TOTAL		\$92,967,120.00				

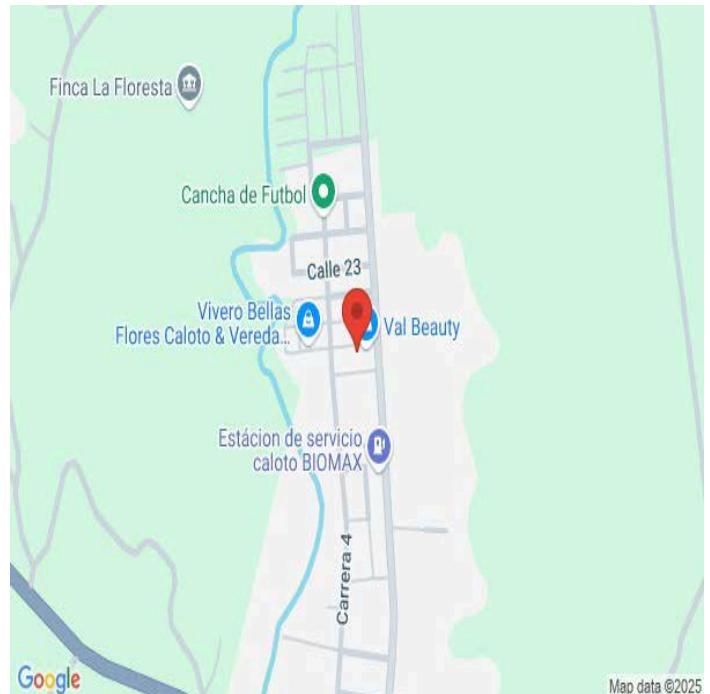
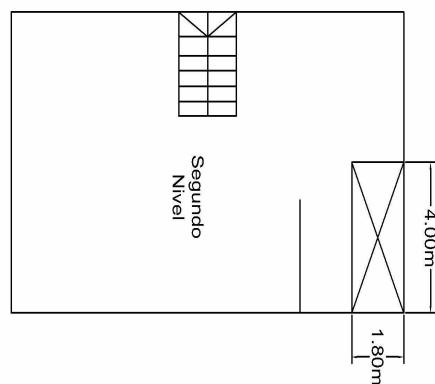
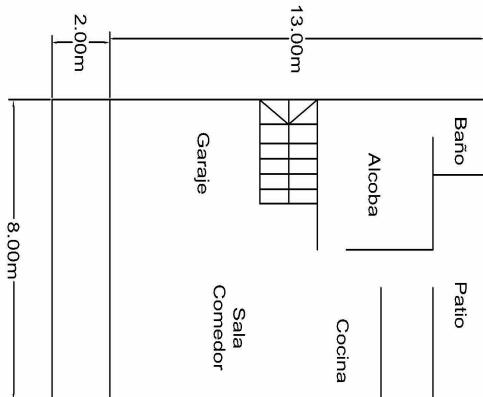
**Observaciones:****Enlaces:**

1.-CAMPO MAURICIO RANGEL

2.-[https://viviendo.la/inmuebles/casa-en-venta-en-caloto/177051?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://viviendo.la/inmuebles/casa-en-venta-en-caloto/177051?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1413452529366024/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=pos&tracking=browse\\_serp%3A78e26d85-8b88-4339-8039-b7a032e76231](https://www.facebook.com/marketplace/item/1413452529366024/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=pos&tracking=browse_serp%3A78e26d85-8b88-4339-8039-b7a032e76231)

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CLL 20 4-44 LT 5 MZ G 20 | Nuevo Despertar | Caloto | Cauca

**COORDENADAS (DD)****Latitud:** 3.042507893202541**Longitud:** -76.40822242834963**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 3° 2' 33.0288``**Longitud:** 76° 24' 29.5986``**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General



## FOTOS General

Terraza Inmueble



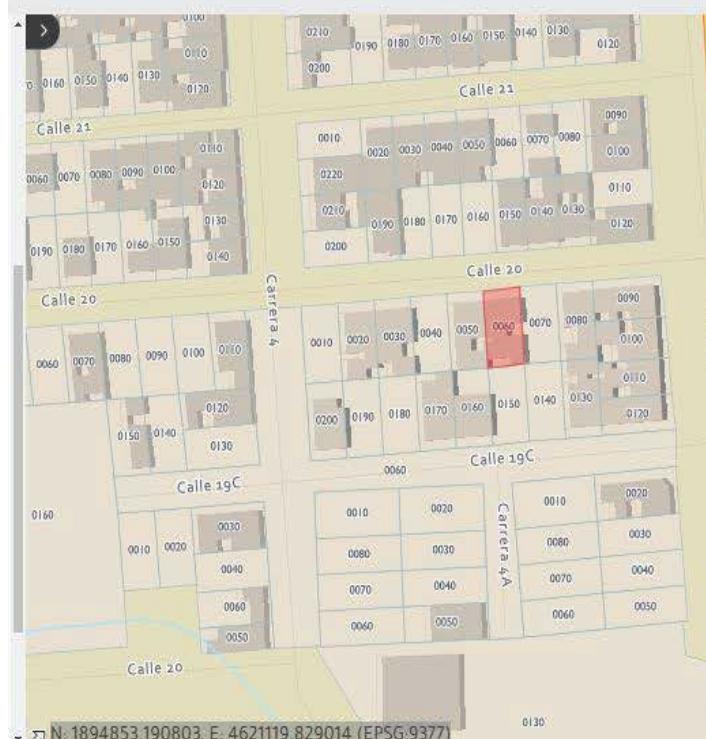
Garaje



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

VERIA EN MAPAS



### Consulta Catastral

Número predial: 1914201000000008700060000000000

Número predial (anterior): 19142010000870006000

Municipio: Caloto, Cauca

Dirección: C 20 4 44 Lo 5 Mz G 20

Área del terreno: 120 m<sup>2</sup>

Área de construcción: 179 m<sup>2</sup>

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 1

#### Construcciones:

##### Construcción #1

Área: 179 m<sup>2</sup>

Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS

Puntaje: 19

Números de pisos: 2

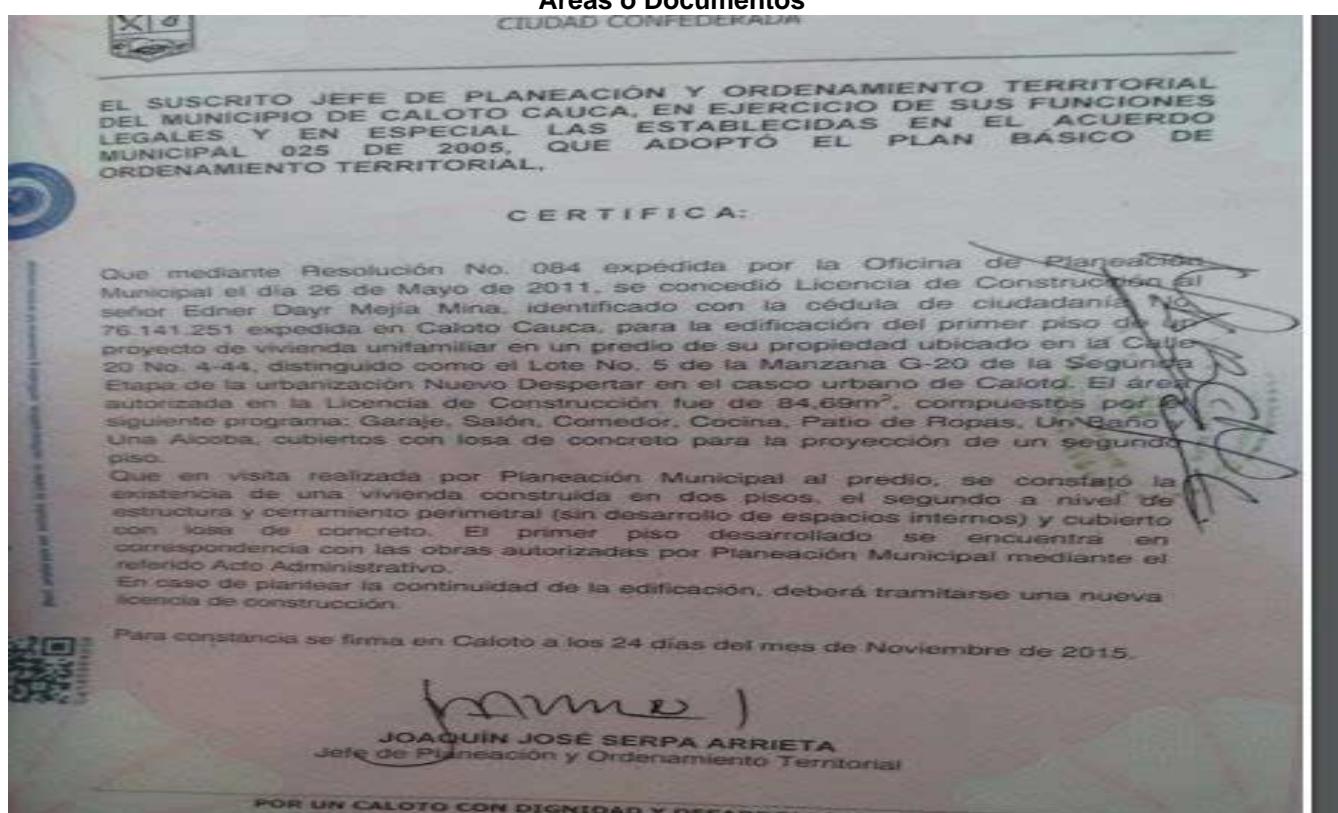
Números de habitaciones: 3

Números de locales: 0

Números de baños: 0

IGAC

## Areas o Documentos



## 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-1130615407-2**



PIN de Validación: b5ac0ab3



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 AVAL-1010163646, 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5ac0ab3



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance



PIN de Validación: b5ac0ab3



- 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 2018Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1130615407-2*  
**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: 3204 188428

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	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	12 Mayo 2022

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b5ac0ab3



#### PIN DE VALIDACIÓN

b5ac0ab3

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 nueve (09) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



RRA AVALUO: LRCAJA-1130615407-2 M.I.: 124-18477  
Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALOTO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501072288106242862

Nro Matrícula: 124-18477

Página 1 TURNO: 2025-124-1-19

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:31:52 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

CIRCULO REGISTRAL: 124 - CALOTO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: CALOTO VEREDA: CALOTO

FECHA APERTURA: 21-11-2002 RADICACIÓN: 989 CON: ESCRITURA DE: 12-11-2002

CODIGO CATASTRAL: 19142010000000087000600000000 COD CATASTRAL ANT: 01-00-0087-0006-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NUMERO 312 DEL 12 DE NOVIEMBRE DEL 2002, NOTARIA DE CALOTO. CONSISTENTE EN UN LOTE DE TERRENO DE EXTENSION SUPERFICIARIA DE CIENTO VEINTE (120) METROS CUADRADOS.-

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 120 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS 0

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO 21-11-2002-ESCRITURA 312 DEL 12-11-2002-NOTARIA CALOTO. LOTE.- A:CIFUENTES PAZ, DUVALLER IVAN.- MATRICULA 124-0018 SEGUNDO.-REGISTRO 21-11-2002-ESCRITURA 312 DEL 12-11-2002-NOTARIA CALOTO.ENGLOBE.- A:CIFUENTES PAZ, DUVALLER IVAN.-MATRICULA INMOBILIARIA 124-10473.- A)PRIMERO.- REGISTRO DEL 14-07-2000-ESCRITURA 212 DEL 20-06-2000 NOTARIA DE CALOTO.-MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA.- \$2.000.000 DE: BELTRAN ROMERO, GUILLERMO ANDRES. A: CIFUENTES PAZ, DUVALIER. VALENCIA CASTILLO, BERNARDO MATRICULA124-0016-419 SEGUNDO:REGISTRO DEL 12-07-2000-ESCRITURA 211 DEL 20-06-2000 NOTARIA DE CALOTO.-MODO DE ADQUISICION. COMPROVENTA.- \$2.000.000 DE: CIFUENTES PAZ, DUVALIER.A:BELTRAN ROMERO, GUILLERMO ANDRES. MATRICULA124-0016-419.-TERCERO.-REGISTRO DEL 16-06-2000- NOTARIA DE CALOTO.-MODO DE ADQUISICION. COMPROVENTA.- \$2.000.000 DE:MELO TABORDA, CARLOS EDUARDO.-A: CIFUENTES PAZ, DUVALIER IVAN.-ANOTADO AL FOLIO 124-0016-419.-CUARTO.-REGISTRO 15-11-95-ESCRITURA 504 DE 14-11-95-NOTARIA CALOTO. LOTE.-MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA.- \$13.000.000.00.- DE:TRUJILLO, PEDRO PABLO.- ESPEJO DE TRUJILLO BEATRIZ.- A: MELO TABORDA EDUARDO.- MATRICULA 124-0003.737.-QUINTO.- REGISTRO DEL 03-02-88-ESCRITURA 20 DE 30-01-89-NOTARIA CALOTO.MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA.DE DERECHOS \$100.000.- DE:AMADOR MUÑOZ O AMADOR AVILA, LUZ MERY.- A: QUINTERO REYES VICENTE.-ANOTADO AL FOLIO124-0003.737.-SEPTIMO.-SEPTIMO.-REGISTRO 31-08-82--ESCRITURA 198 DE 28-08-82-NOTARIA CALOTO.MODO DE ADQUISICION.COMPROVENTA.- \$500.000.- DE:AMADOR RIVERA, OTONIEL. AVILA, CARMEN ELISA.- AMADOR ESPITIA, FLOR DE MARIA. AMADOR AVILA, MARCO ARTURO. AMADOR AVILA, NUMA. A: QUINTERO REYES, VICENTE.- MATRICULA 124-0003.737.-B)PRIMERO.-REGISTRO DEL 01-03-2002-ESCRITURA 366 DEL 01-11-2001-NOTARIA CALOTO.-MODO DE ADQUISICION.COMPROVENTA.- DE: MELO TABORDA CARLOS EDUARDO.-A:CIFUENTES PAZ, DUVALIER IVAN.- MATRICULA 1274-0018.012.-SEGUNDO. REGISTRO 15-11-95-ESCRITURA 504 DEL 14-11-95-NOTARIA CALOTO.-MODO DE ADQUISICION.COMPROVENTA.13.000.000.-DE:TRUJILLO PEDRO PABLO.-ESPEJO DE TRUJILLO, BEATRIZ.-A:MELO TABORDA CARLOS EDUARDO.-MATRICULA 124-0003-737.- TERCERO:REGISTRO DEL 03-02-88-ESCRITURA 20 DE 30-01-89-NOTARIA CALOTO.MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA \$3.500.000.- DE: QUINTERO REYES, VICENTE.-A: TRUJILLO PEDRO PABLO. ESPEJO DE TRUJILLO BEATRIZ MATRICULA 124-0033-737.-CUARTO.-REGISTRO DEL 30-01-89- ESCRITURA 116 DEL 21-05-86-NOTARIA DE CALOTO.- MODO DE ADQUISICION. COMPROVENTA DE DERECHOS.-\$100.000.-DE: AMADOR MUÑOZ, O AMADOR AVILA LUZ MERY.- A:QUINTERO REYES, VICENTE,- MATRICULA 124-0003.737.- QUINTO.-REGISTRO DEL 31-08-82-ESCRITURA 198 DE 28-08-82- NOTARIA CALOTO. COMPROVENTA.-\$500.000-DE:AMADOR RIVERA OTONIEL. A: AMADOR AVILA, CARMEN ELISA. AMADOR AVILA, FLOR MARIA, MADOR AVILA, MARCO ARTURO, AMADOR AVILA NUMA. A: QUINTERO REYES, VICENTE MATRICULA 124-0003.737.-SEXTO.- REGISTRO DEL 12-12-80- ESCRIT. 258 11-12-80- NOTARIA CALOTO. COMPROVENTA.-\$70.000 DE: AMADOR RIVERA OTONILE.A: AMADOR AVILA .CARMEN ELISA. AMADOR AVOLA, FLOR DE MARIA, MADOR AVILA, MARCO ARTURO, AMADOR AVILA LUZ MERY, AMADOR AVILA NUMA.- MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 124-0003.737.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALOTO.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALOTO.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALOTO.DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALOTO.DNP

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALOTO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501072288106242862

Nro Matrícula: 124-18477

Página 4 TURNO: 2025-124-1-19

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:31:52 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

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-124-1-19      FECHA: 07-01-2025

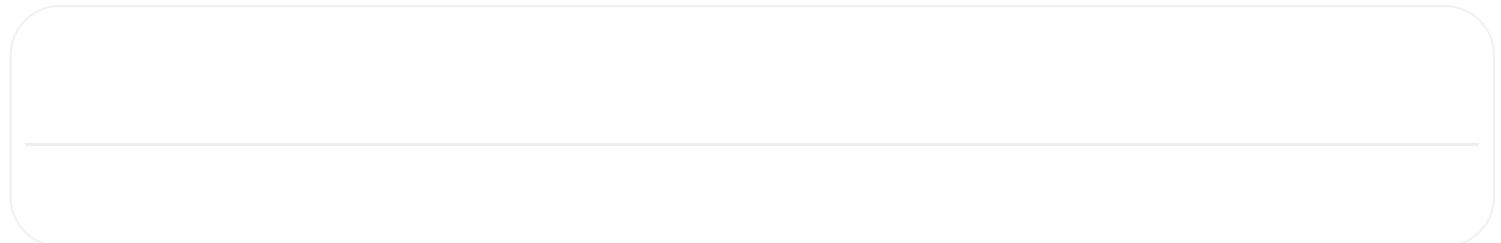
EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
CAROLA CUENCA CUELLAR  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR

juan manuel manuel gonzalez | ESPAÑOL ▾



### TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

#### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	avaluo
Nombre del pagador:	juan manuel manuel gonzalez
Identificación:	1130615407
Valor cancelado:	552,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DAVIVIENDA
Transacción CUS:	1183125888
Cód. del pedido:	816
Id pago:	2639
Ticket:	6747500816

Fecha de pago:

09/01/2025 11:14:18.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-1130615407

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1130615407
	<b>Hash documento:</b>	f333d18202
	<b>Fecha creación:</b>	2025-01-14 23:03:51

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA Documento: 1010163646 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 253364	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.86.52.60   2025-01-14 19:31:00	

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>

