



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112103230

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS FABIAN RESTREPO BLANDON	FECHA VISITA	11/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1112103230	FECHA INFORME	18/02/2025
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 20 # 3-50 LOTE CON CASA-CALLE 20 ENTRE CRAS.3 Y 4 ANDALUCIA Urbano Estrato 2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Ricaurte	EDAD (AÑOS)	35 años
BARRIO	Andalucía	REMODELADO	Propietario
CIUDAD	Valle del Cauca	OCUPANTE	Casa
DEPARTAMENTO	Modelo 8-14	TIPO DE INMUEBLE	Vivienda
PROPOSITO	valor comercial	USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
VALUADOR	1113304560		
IDENTIFICACIÓN			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA RUBIELA BLANDON ZAMORA GONZALEZ BLANDON CRISTHIAN				
NUM.	610 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	30/12/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Andalucia	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	760360100000000143004000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-19659	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio Ricaurte, Nomenclatura Calle 20 # 3 - 50 (Según Certificado de Nomenclatura), del municipio de Andalucía, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso, qué costa de 2 habitaciones, sala, comedor, baño social, cocina, zona de ropas y patio. Sector estrato 2. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
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.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 140,791,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,791,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 20 # 3-50. Se recomienda protocolizar.

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
Perito Actuante
C.C: 1113304560 RAA: AVAL-1113304560
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-18 10:08:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Area Lote	128 m2	Frente	8
Forma	REGULAR	Fondo	16
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO N°. 037 del 10/12/2000
Antejardín	EMPATE CON LOS VECINOS
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	NO ESPECIFICA
Índice de ocupación	RESULTANTE
Índice de construcción:	RESULTANTE
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	22602000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

	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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	paño de yeso y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

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.

2 / 16

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	128	M2	\$450,000.00	40.91%	\$57,600,000.00
Area Construida	Casa	70	M2	\$1,188,450.00	59.09%	\$83,191,500.00
TOTALES					100%	\$140,791,500
Valor en letras			Ciento cuarenta millones setecientos noventa y un mil quinientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$140,791,500

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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: El inmueble tasado no presenta gravámenes ni limitaciones en documentos jurídicos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.

Entorno: Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía Vehicular pavimentada en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 20 y la Cra 3. En su cercanía hay lugares de interés como el Colegio Nuevo Horizontes, Parque principal y Estadio Daniel Garcia, entre otros. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados sencillos 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Andalucía V.	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3173663612	72	125	\$1,260,000	\$157,500,000
2	Andalucía V.	\$80,000,000	0.98	\$78,400,000	3167894576	188	0	\$0	\$0
3	Andalucía V.	\$60,000,000	0.92	\$55,200,000	3214248598	114		\$	\$0
Del inmueble						128	70		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,500,000	\$451,389	1.0	1.0	1.00	\$451,389
2	\$78,400,000	\$417,021	1.0	1.05	1.05	\$437,872
3	\$55,200,000	\$484,211	1.0	0.95	0.95	\$460,000
					PROMEDIO	\$449,753.74
					DESV. STANDAR	\$11,154.09
					COEF. VARIACION	2.48%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	128	TOTAL	\$57,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,188,450.00	AREA	70	TOTAL	\$83,191,500.00
VALOR TOTAL	\$140,791,500.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7342-be924942adf3-9a1f-1941b2b-f5f2?page=1&pos=17&t_sec=1&t_pvid=566342bc-2c17-4fe3-b678-abfc52b3c91c&hd=true

2.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-e75d-8159d3e9dbf-194e382-9b11-726f>

3.-https://www.facebook.com/marketplace/item/24677217228591044/?_rdt

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	70
Area construida vendible	70
Valor M2 construido	\$1,900,000
Valor reposición M2	\$133,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,900,000
Fuente	Construdata Versión 212
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,900,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fito y corvin %	37.45 %
Valor reposición depreciado	\$1,188,450
Valor adoptado depreciado	\$1,188,450
Valor total	\$83,191,500

Observaciones: Casa con acabados en buen estado de conservación. Dependencias definidas. Ubicada en sector residencial.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 20 # 3-50 LOTE
CON CASA-CALLE 20 ENTRE CRAS.3 Y 4 ANDALUCIA |
Ricaurte | Andalucía | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.17469

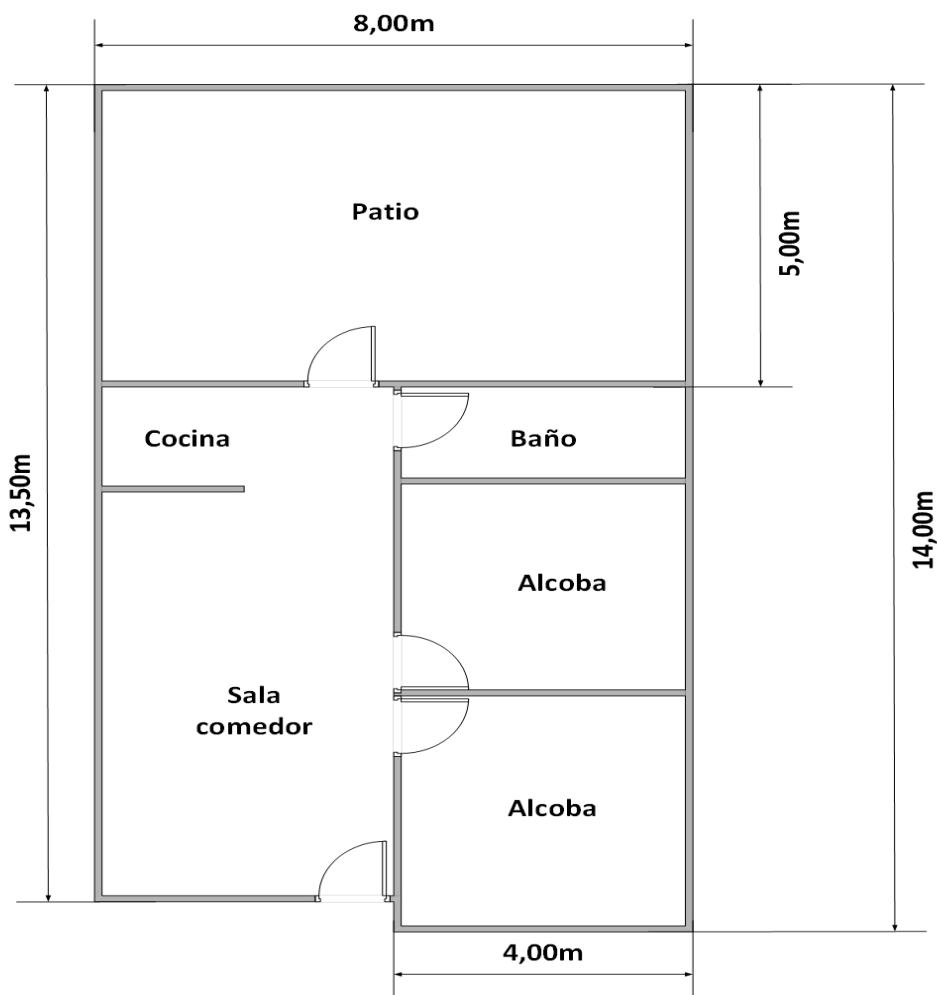
Longitud:-76.16256

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 10' 28.884''

Longitud:76° 9' 45.2154''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



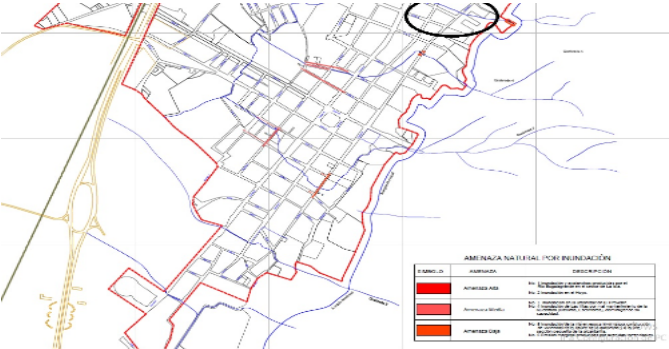
Patio Interior



Patio Interior



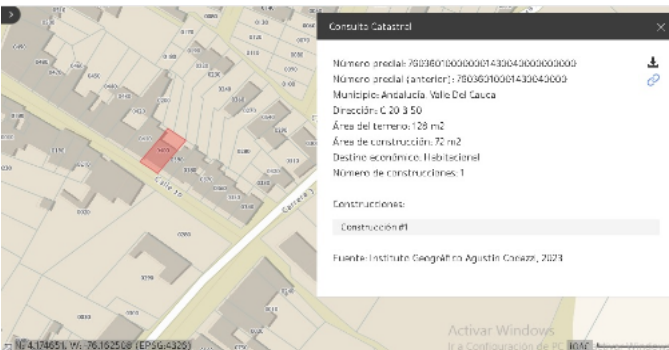
Plano amenaza Inundación.



Norma: Zona de Actividad, Residencial



Consulta Catastral



Cabida y Linderos

posesión que tiene y ejerce en el siguiente inmueble, a saber: un inmueble ubicado en la calle veinte (20) entre carreras tercera y cuarta (Cra 3 y 4) de la nomenclatura de este Municipio, con un área superficial de CIENTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (128 M2), dentro del cual hay construida una casa de habitación, levantada sobre paredes de ladrillo, compuesta de tres (3) piezas y cocina anexa, de mosaico y cemento, con servicios de luz y agua, determinado por los siguientes linderos tomados del título de adquisición, ### NORTE y ORIENTE: Con predio de Ana Judith Bueno de Cataño; SUR: Con la calle veinte (Cll 20) de este Municipio; OCCIDENTE: Con predio de Maria Ence Cataño. ### Este inmueble figura en la oficina de Catastro que corresponde al Municipio de Andalucía Valle, distinguido con el número 01-00-0143-0040-000. Parágrafo Primero: No obstante, la mención de la cabida, la venta se hace como cuerpo cierto SEGUNDO: ADQUISICION: Adquirió la exponente el predio antes

FOTOS General

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 --- **Eta**

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-1112103230



PIN de Validación: b1a30b53



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) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 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
29 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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a90b53



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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1112103230 M.I.: 384-19659

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a90b53



https://www.raa.org.co

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1112103230

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad y personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

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) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560

Página 3 de 4



PIN de Validación: bfa90b63



El(la) señor(a) **JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO** se encuentra al día 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).



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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que el predio distinguido con la cédula catastral N.º **01-00-0143-0040-000** y matrícula inmobiliaria con N.º **384-19659**, propiedad de los señores **Maria Rubielea Blandon Zamora y Cristhian Gonzalez Blandon**, identificados con las cédulas de ciudadanía N.º **29.306.124** y **1.112.107.211**, se encuentra ubicado en la **Barrio Ricaurte Calle 20 No. 3 – 50** de la actual nomenclatura de la zona urbana del municipio de Andalucía Valle, según acuerdo N.º 037 de diciembre 10 de 2000 “Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andalucía”.

La presente certificación se expide a solicitud de los interesados.

Para constancia se firma en Andalucía Valle, a los diecisiete (17) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

CARLOS HUMBERTO TEJADA MENDIETA
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: BLAL- Auxiliar Administrativo

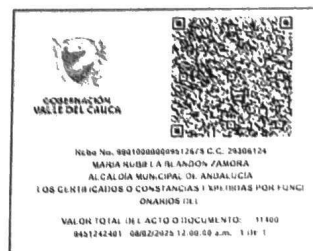
Revisó y aprobó: SRH- Contratista - Apoyo en Gestión Urbanística SRH



Código Postal: | Urbano 763010 | Rural 763017



Alcaldía de Andalucía
Secretaría de Planeación





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

Certificado generado con el Pin No: 2501228080107107416

Nro Matrícula: 384-19659

Pagina 1 TURNO: 2025-384-1-2670

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 01:19:35 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: 384 - TULUA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: ANDALUCIA VEREDA: ANDALUCIA

FECHA APERTURA: 25-05-1981 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1901

CODIGO CATASTRAL: 01-00-0143-0040-000 COD CATASTRAL ANT: 01-0-012-021

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE VEINTE ENTRE CARRERAS TERCERA Y CUARTA DE LA NOMENCLATURA DE ESTE MUNICIPIO CON AREA SUPERFICIARIA DE CIENTO VSINTIOCHO (128) MTS.2. DENTRO DEL CUAL HAY CONSTRUIDA UNA CASA DE HABITACION Y COMPRENDIDO EL INMUEBLE BAJO LOS SIGUIENTES LINDEROS. POR EL NORTE; Y ORIENTE; PREDIO DE ANA JUDITH BUENO DE CATAO SUR: LA CALLE VEINTE DE LA NOMENCLATURA DE ESTE MUNICIPIO Y POR EL OCCIDENTE: PREDIO DE MARIA ENCE CATAO.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BARRIO RICAURTE

2) LOTE CON CASA-CALLE 20 ENTRE CRAS.3 Y 4 ANDALUCIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 186 DEL 24-08-1976 NOTARIA DE DE ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$3,200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BUENO DE CATAO ANA JUDITH

A: QUIÑONES QUIÑONES EMILIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-05-1981 Radicación: 1981-384-6-2349

Doc: ESCRITURA 120 DEL 21-05-1981 NOTARIA DE ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: QUIÑONES DE CATAO EMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 2501228080107107416

Nro Matrícula: 384-19659

Pagina 2 TURNO: 2025-384-1-2670

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 01:19:35 PM

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

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

A: ZAMORA GIL ANA BEIBA

CC# 29303774 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-01-2014 Radicación: 2014-384-6-409

Doc: ESCRITURA 610 DEL 30-12-2013 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$15,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZAMORA GIL ANA BEIBA

CC# 29303774

A: BLANDON ZAMORA MARIA RUBIELA

CC# 29306124 X

A: GONZALEZ BLANDON CRISTHIAN

X T.I.98070466023

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-384-1-2670

FECHA: 22-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR JOSE MORENO PRENS

REGISTRADOR SECCIONAL

LISTO

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$352.000,00

5 feb, 2025--3:25:47 PM

Producto o servicio

Avalúo vivienda Andalucía

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*3380

Código de confirmación

1246168429

(CUS)

IP

0.0.0.0



ecom.bbva.com.co






ARCHIVO: LRCAJA-1112103230
avalsign.com


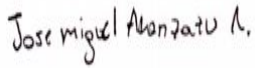
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1112103230
	Hash documento:	4d71b828d3
	Fecha creación:	2025-02-18 10:09:23

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO Documento: 1113304560 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 404581	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: josmi0310@gmail.com Celular: 3178069352 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.106.188.97 2025-02-18 10:08:00	



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>

