



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			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	35 años
BARRIO	Ricaurte			REMODELADO	
CIUDAD	Andalucía			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO				
IDENTIFICACIÓN	1113304560				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA RUBIELA BLANDON ZAMORA   GONZALEZ BLANDON CRISTHIAN			
NUM. ESCRITURA	610 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Andalucía		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76036010000001430040000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	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, que consta 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.

## 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.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

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.

Jose Miguel Aranzazu A.

 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.  
NIT. 900.441.334-1

 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Condicionado Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA

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

Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

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
Indice de ocupación	RESULTANTE
Indice de construcción:	RESULTANTE
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128	AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	72

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128	AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	72

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Andenes	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
Acueducto	Sector	Predio
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano  
Paradero: Zonas verdes: Arborización:

Impacto Ambiental  
Aire: Basura: Ruido:

NO Si NO Cond.seguridad: Aguas servidas:

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	65
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 20 # 3-50 LOTE CON CASA-CALLE 20 ENTRE CRAS.3 Y 4 ANDALUCIA

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

## 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](mailto:avaluos@losrosales.com)

## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$140,791,500</b>

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):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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 García, 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>128</b>	<b>70</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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-be924942ad3-9a1f-1941b2b-5f27page=1&pos=17&t\\_sec=1&t\\_pvrid=566342bc-2c17-4fe3-b678-abfc52b3c91c&hd=true](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7342-be924942ad3-9a1f-1941b2b-5f27page=1&pos=17&t_sec=1&t_pvrid=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/?\\_rdr](https://www.facebook.com/marketplace/item/24677217228591044/?_rdr)

## REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	70
Área 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 %
Fitto y corvin %	37.45 %
Valor reposición depreciado	\$1,188,450
Valor adoptado depreciado	\$1,188,450
<b>Valor total</b>	<b>\$83,191,500</b>

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

**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)**

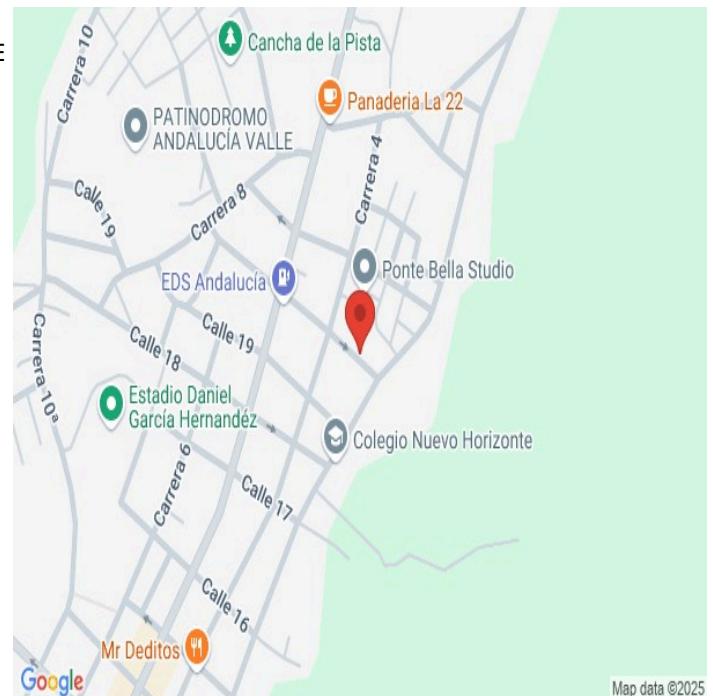
**Latitud:** 4.17469

**Longitud:** -76.16256

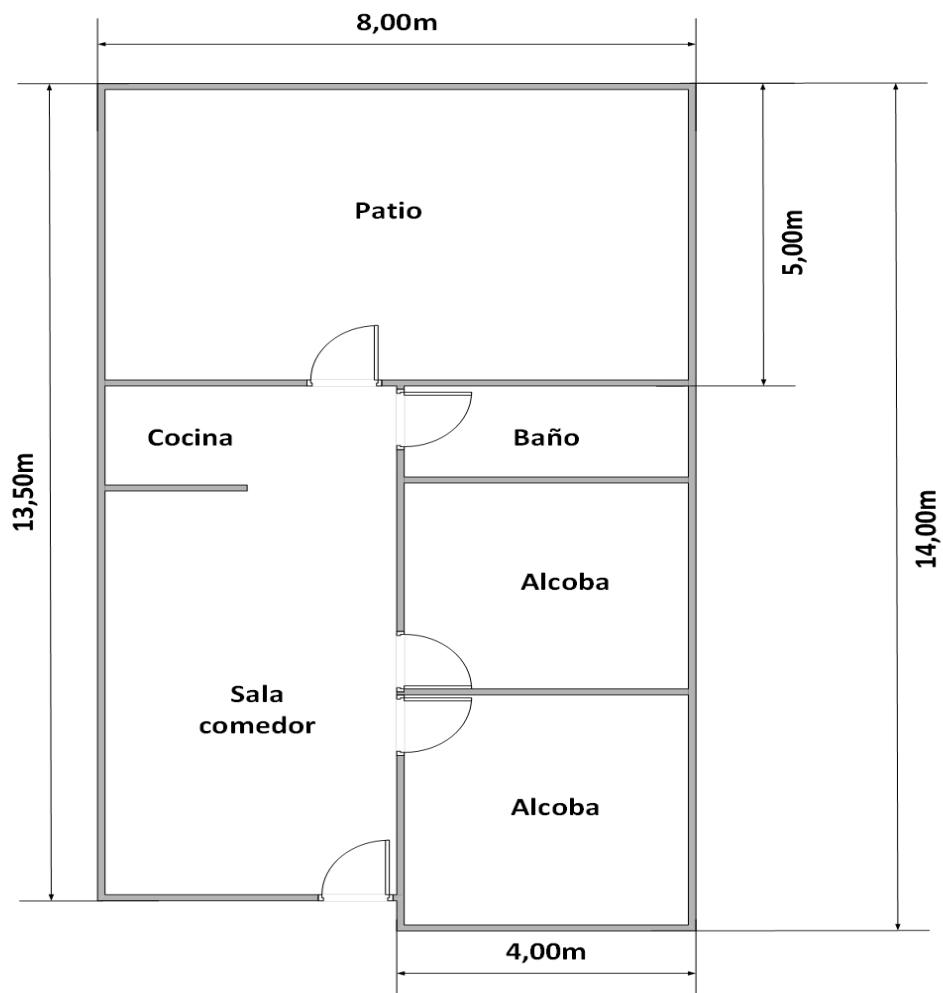
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 10' 28.884''

**Longitud:** 76° 9' 45.2154''



Map data ©2025

**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



## FOTOS General

## Baño Social 1



## Patio Interior



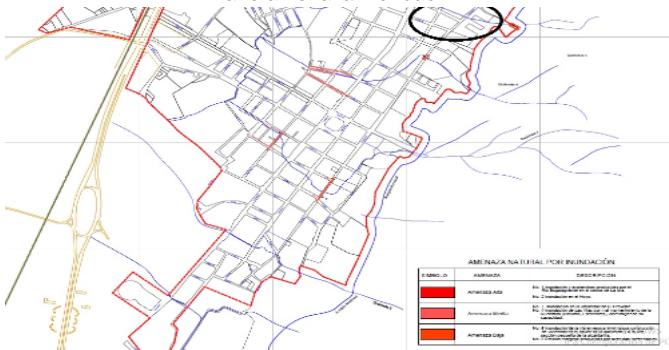
## Patio Interior



## Patio Interior



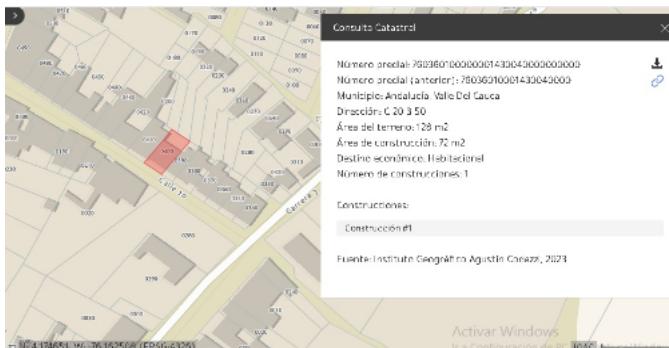
Plano amenaza InundaciÃ³n.



### Norma: Zona de Actividad, Residencial



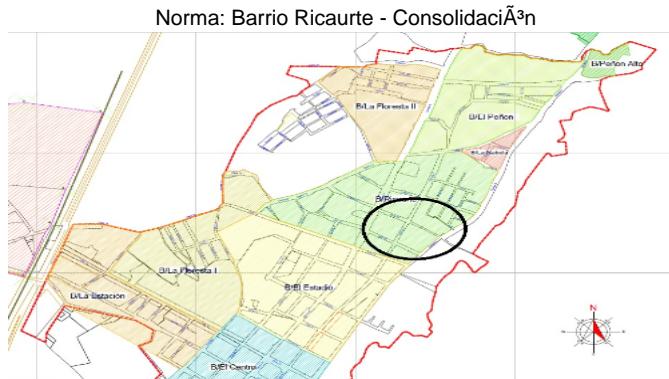
## Consulta Catastral



## 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 superficialia de CIENTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (128 M<sup>2</sup>), 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 (Cil 20) de este Municipio; **OCCIDENTE:** Con predio de María Ence Cataño. **### Este** inmueble Tigura 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



## 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 valuador 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 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 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-1112103230**



PIN de Validación: bla80b63



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



#### 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 Avaluador 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  
29 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  
12 Jun 2020

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bla80b63



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



#### 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

#### Categoría 7 Maquinaria, Fletes 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 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: bla80b63

## 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 2020Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1112103230* *01111384-19659*

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de 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: jsmi0310@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

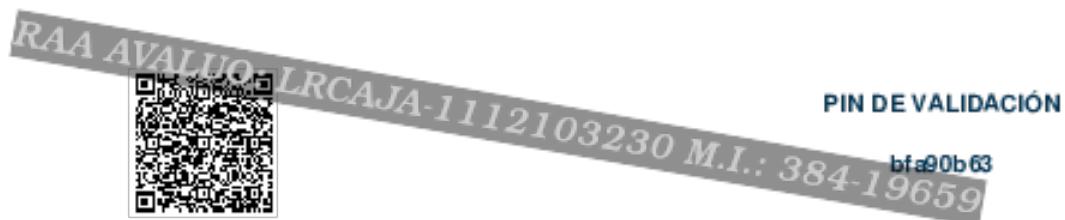


PIN de Validación: bfa90b63

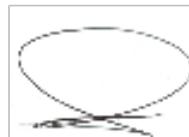


El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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).



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



**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA**  
**N.º 110-14-3-020-25**

## 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 Rublela 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 Ricaute 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: BIAI – Auxiliar Administrativo

Elaboró: BLAL - Auxiliar Administrativo  
Revisó y aprobó: SRH- Contratista - Apoyo en Gestión Urbanística S.R.H.







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501228080107107416

Nro Matrícula: 384-19659

Página 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 última 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 COMPROVENTA

#### 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)

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

#### 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

*[Firma de Oscar Jose Moreno Prens]*

**LISTO**

Finalizaste tu pago

**BBVA**

Pago exitoso

**\$352.000,00**

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

Producto o servicio

AvalúoviviendaAndalucía

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

\*3380

Código de confirmación

1246168429

(CUS)

IP

0.0.0.0



[ecom.bbva.com.co](https://ecom.bbva.com.co)





ARCHIVO: LRCAJA-1112103230

avalsign.com

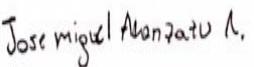
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

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

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

