



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-8861176

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBBY JAVIER DIAZ LAZARO	FECHA VISITA	20/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	8861176	FECHA INFORME	26/06/2024
DIRECCIÓN	CALLE 11 # 6-71	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	SABANAL	REMODELADO	
CIUDAD	San Juan de Betulia	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Sucre	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ		
IDENTIFICACIÓN	3838786		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIAZ LAZARO ROBBY JAVIER			
NUM.	1469 Escritura De	#NOTARIA	Ásnica	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			22/11/2023
CIUDAD	Corozal		DEPTO	Sucre
ESCRITURA				
CEDULA	70702-01-00-00-00-0132-0004-0-00-00-0000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
342-16577	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avaluó el dia 20 de junio de 2024, en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avaluó se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Calle 11 No. 6 - 71, Barrio Sabanal del municipio de Betulia – Sucre, nomenclatura en material de vidrio observada en la fachada del inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

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 COMERCIAL \$ COP 147,865,764

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,865,764

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. ACTUALIZADO 07/03/2025, cliente aporta carta de la empresa prestadora de servicio, que indica que se cobra tarifa fija según estrato. NOTA : Limitaciones al dominio: anotación 12, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS



CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ
Perito Actuante
C.C: 3838786 RAA: AVAL-3838786



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	378	Frente	10
Forma	Rectangular	Fondo	38.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	3.85

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Documento Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial de Betulia.
Antejardín	1.5 metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	1.3
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	378
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	80
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	9324000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	378	AREA DE TERRENO	M2	378
AREA PISO 1	M2	80	AREA PISO 1	M2	80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Paradero: NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire: NO	Basura: NO	Ruido: NO	Cond.seguridad: NO	Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	VIS vivienda de interés Social	Cubierta	teja de fibrocemento	
Avance(En construcción)	N/A	Fachada	párate y pintura	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros	
Nº de pisos	1	Irregularidad Planta	No	
Nº de sótanos		Irregularidad Altura	No	
Vida útil	70 años	Tipología Vivienda	Casa Continua	
Vida remanente	42	Año de Construcción	1996	
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	Bloque	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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.		
Fecha de Remodelación				
Daños previos	NO			
Ubicación	CALLE 11 # 6-71			

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		378	M2	\$241,338.00	61.69%	\$91,225,764.00
Area Construida		80	M2	\$708,000.00	38.31%	\$56,640,000.00
TOTALES					100%	\$147,865,764

Valor en letras Ciento cuarenta y siete millones ochocientos sesenta y cinco mil setecientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$147,865,764
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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 12, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. **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 cuenta con garajes.

Entorno: El Entorno al predio se observó el uso residencial donde se desarrollan principalmente las actividades residenciales, el sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación. no presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a parques, instituciones educativas, canchas deportivas, restaurantes y comercio en general.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en plantilla de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento sin cielo raso, baño sencillo enchapado en pisos y muros, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puertas principales metálicas e internas en madera, ventanas en aluminio y vidrio con reja protectora en hierro.

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):

MTODO 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.

MTODO 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	Casa Calle 5 con carrera 9A	\$110,000,000	0.90	\$99,000,000	3205214847	257	100	\$300,000	\$30,000,000
2	Lote Barrio San Jose	\$100,000,000	0.90	\$90,000,000	3218114025	319		\$	\$0
3	Lote calle 6 con Carrera 10	\$45,000,000	0.90	\$40,500,000	3004946702	195		\$	\$0
Del inmueble					378	80			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$69,000,000	\$268,482	1.0	0.9	0.90	\$241,634
2	\$90,000,000	\$282,132	1.0	0.9	0.90	\$253,918
3	\$40,500,000	\$207,692	1.1	1.0	1.10	\$228,462
				PROMEDIO	\$241,338.09	
				DESV. STANDAR	\$12,731.06	
				COEF. VARIACION	5.28%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$241,338.00	AREA	378	TOTAL	\$91,225,764.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$708,000.00	AREA	80	TOTAL	\$56,640,000.00
VALOR TOTAL		\$147,865,764.00				

Observaciones:

El valor del metro cuadrado de terreno adoptado obedece al resultado de una investigación directa y al análisis de las ofertas y compraventas encontradas en sectores homogéneos del municipio de Betulia.

Enlaces:

REPOSICION

Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	80
Área construida vendible	80
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$96,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	Construdata 210
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	40 %
Fitto y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$707,640
Valor adoptado depreciado	\$708,000
Valor total	\$56,640,000

Observaciones: El valor de reposición a nuevo fue tomado de la revista Construdata edición 210 prototipo de construcción de características similares.

DIRECCIÓN:

CALLE 11 # 6-71 | SABANAL | San Juan de Betulia | Sucre

COORDENADAS (DD)

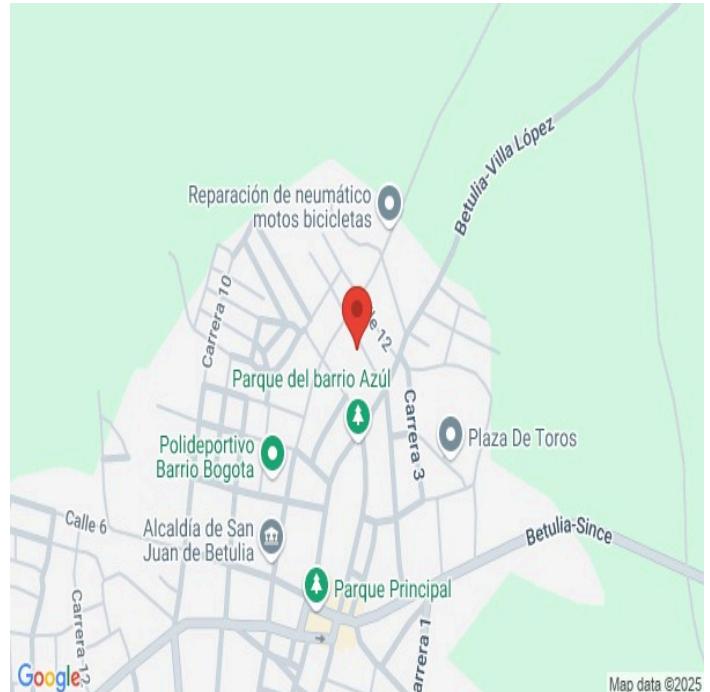
Latitud: 9.276999399130261

Longitud: -75.24109783162618

COORDENADAS (DMS)

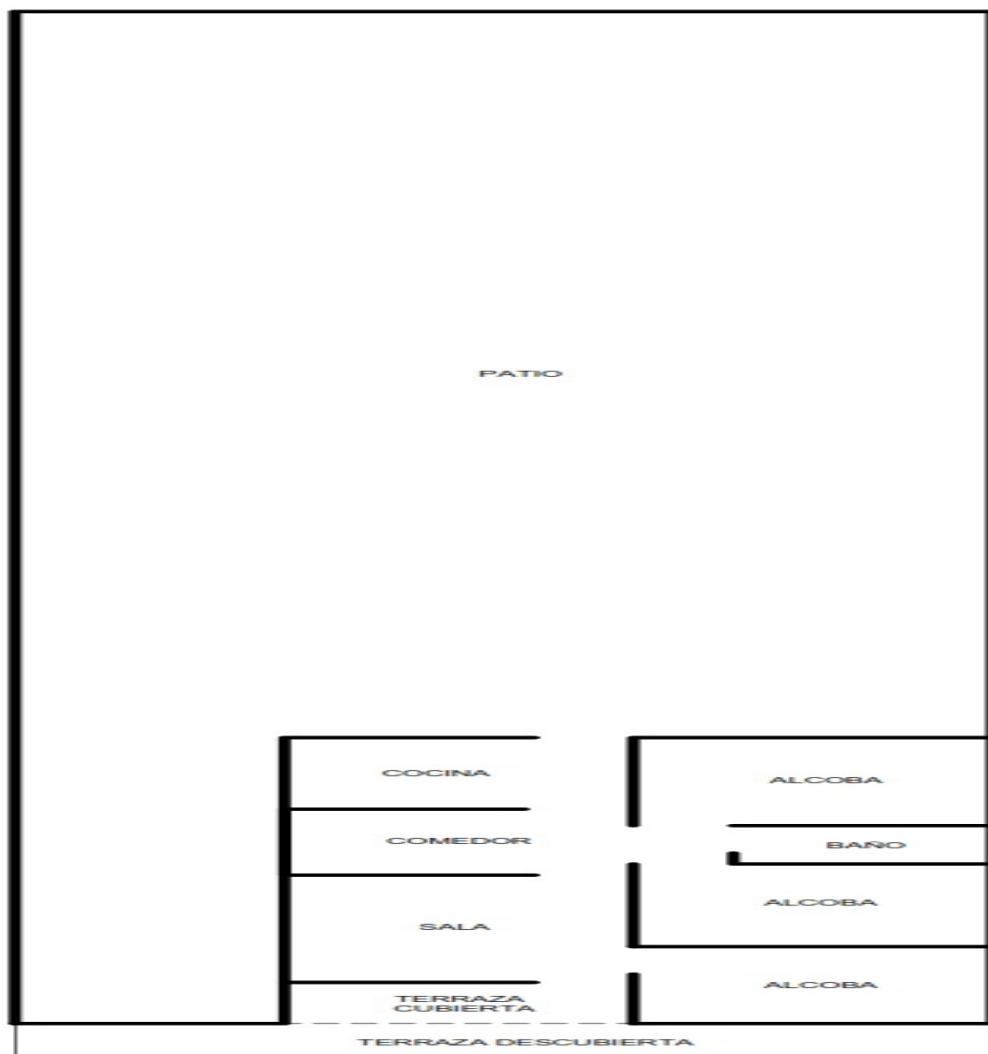
Latitud: 9° 16' 37.1958''

Longitud: 75° 14' 27.9522''



Map data ©2025

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

ARTICULO 33. ZONA RESIDENCIAL 2 (Z.R.2): ésta nueva zona residencial 2 se encuentra principalmente en los barrios Bolívar, Medellín, Malambito, Las Mochilas, Barrio Azul, Pozo Nuevo, 20 de Julio, Vista Hermosa, San Vicente, La Paz y Urbanización Nueva España

PARAGRAFO 1. USOS PRINCIPALES: vivienda unifamiliar y bifamiliar, agrupaciones o grupos de vivienda. Edificaciones con altura hasta de tres pisos con licencia especial.

PARAGRAFO 2. USOS COMPLEMENTARIOS: comercio local, pequeñas tiendas, almacenes de consumo al por menor, tales como víveres, bebidas, frutas, panaderías, talleres de calzado, peluquerías, salones de belleza, carnicerías, floristerías, librerías, papelerías y supermercados, no siendo más de uno por barrio, colegios, escuelas, puestos de salud, sala de culto, áreas libres y parques.

PARAGRAFO 3. USOS CON LICENCIA ESPECIAL: casa de huéspedes y pensiones, depósitos, viviendas de tres (3) pisos con licencia especial y serán autorizadas por la Junta de Planeación.

PARAGRAFO 4. NORMAS GENERALES:

- **Area y frente del lote:** para viviendas unifamiliares y bifamiliares, el área mínima es de 120m² y la longitud del frente del lote es de 7.0 m mínimo. En lotes ya construidos el índice de tolerancia para el área del lote es de un 25%.
- **Indice de ocupación:** el índice de ocupación es del 75%.
- **Indice de construcción:** el índice de construcción es de 130%.
- **Altura:** la altura máxima es de 3.0m en el primer piso, 2.80m en el segundo piso y 2.40 en el tercer piso.
- **Estacionamiento:** uno por cada solución de vivienda.
- **Garaje:** uno por cada dos soluciones de vivienda.

RETIROS:

- **Frente:** se establecerá según el tipo de vía que se da al frente, en zonas ya conformadas se tendrá en cuenta una tolerancia de 1.50m mínimo.
- **Fondo:** el retiro de fondo mínimo es de 3.0m.
- **Lateral:** el retiro mínimo es de 1.50m o adosarse por un lado.
- **Voladizos:** se permitirá voladizos sin que excedan de 1.00m sobre antejardines.
- **Cesiones obligatorias al Municipio:** área para futura ampliación de la vía, antejardín y anden establecidas para el tipo de vía que da hacia el lote.

Areas o Documentos



**República de Colombia
DEPARTAMENTO DE SUCRE
Municipio de SAN JUAN DE BETULIA SUCRE
SECRETARÍA DE HACIENDA
PAZ Y SALVO N°0003210
IMPUUESTO PREDIAL UNIFICADO**



Está a Paz y Salvo por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

HACE CONSTAR QUE:

El Predio con Número Predial Nacional: 70702010000001320004000000000

M. Inmobiliaria:342-16577

Dirección: C 11 6 71

Área Total del Terreno: 378,00 m²

Área Construida: 80,00 m²

Zona: Urbana

Está a Paz y Salvo por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, por las Vigencias 2023-2023; y cuyos propietarios son relacionados a continuación:

Identificación	Apellidos y Nombres
C-8860636	JOHNNY DE JESÚS DÍAZ LAZARO
Avaluo 2023: 9.324.000	

Predial: 52.946

VALORES CANCELADOS

Ambiental: 15.883

Bomberos: 2.647

El presente Paz y Salvo es válido hasta el 31 de Diciembre del 2023

Dado en SAN JUAN DE BETULIA SUCRE, a los (5) días del mes de junio del año 2024

DANIEL JOSÉ MORENO HERAZO
 SECRETARIO DE HACIENDA

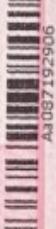
Proyecto:NEYLA MARIA MEZA TOVAR

Areas o Documentos

92-10-23

del señor ROBBY JAVIER DIAZ LAZARO, mayor de edad, domiciliado y residente en San Juan de Betulia, Sucre, de transito por esta ciudad, de estado civil, Casado, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.861.176 de San Juan de Betulia, Sucre, el derecho de dominio y posesión material que tienen adquirida sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno o solar junto con la casa de habitación en el construida ubicada en el Municipio de San Juan de Betulia, Sucre, Barrio Sabanal Calle 11 N° 6 – 71, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Calle en medio, con predio de la vendedora, mide 10.00 metros; **POR LA IZQUIERDA:** Con predio de Victor Bohorquez, mide 38 ½ metros; **POR LA DERECHA:** con predio de la vendedora, mide 38 ½ metros; **POR EL FONDO:** predio de Ezequiel Arrieta Macareno, mide 10.00 metros.- información tomada del título de adquisición. **REFERENCIA CATASTRAL:** 70702-01-00-00-00-0132-0004-0-00-00-0000=====

SEGUNDO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor pactado por los contratantes



Papel natural para una excelente copia de nuestros documentos certificados

República de Colombia

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 evaluador 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-8861176



PIN de Validación: ae5a0a73



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bta 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención a miembros ANA
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

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
23 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
02 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae5a0a73



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión 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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae5a0a73

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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ae5a0a73

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo 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: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 3838786



PIN de Validación: ae5a0a73



El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae5a0a73

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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



AGUAS DE BETULIA S.A E.S.P.

EMPRESA MUNICIPAL DE ACUEDUCTO,
ALCANTARILLADO Y ASEO
DE SAN JUAN DE BETULIA - SUCRE
NIT. 900259198-7

San Juan de Betulia, 06 de Marzo de 2025

EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA AGUAS DE BETULIA S.A E.S.P

CERTIFICA

Que la empresa **Aguas de Betulia S.A E.S.P.**, en su calidad de prestadora del servicio público de acueducto en el municipio de San Juan de Betulia, factura sus servicios en esta jurisdicción bajo la modalidad de **tarifa fija**, la cual varía según el estrato socioeconómico y el uso del inmueble.

A continuación, se detallan las tarifas aplicadas:

USO Y ESTRATO	ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	VALOR A PAGAR MENSUAL
ESTRATO 1	\$ 5.155,00	\$ 3.376,00	\$ 8.531,00
ESTRATO 2	\$ 10.309,00	\$ 6.751,00	\$ 17.060,00
ESTRATO 3	\$ 14.605,00	\$ 9.564,00	\$ 24.169,00
ESTRATO 4	\$ 17.182,00	\$ 11.252,00	\$ 28.434,00
ESTRATO 5	\$ 25.773,00	\$ 16.877,00	\$ 42.650,00
ESTRATO 6	\$ 27.491,00	\$ 18.003,00	\$ 45.494,00
INDUSTRIAL	\$ 22.337,00	\$ 14.627,00	\$ 36.964,00
COMERCIAL	\$ 25.773,00	\$ 16.877,00	\$ 42.650,00
OFIC Y ESP	\$ 17.182,00	\$ 11.252,00	\$ 28.434,00

Este certificado se expide a solicitud del interesado a los 06 días del mes de marzo de 2025 para los fines que estime convenientes.

Atentamente,

MARCO ARRIBET
GERENTE (E)

Aguas de Betulia S.A. E.S.P

Vigilada Por La Superintendencia De Servicios Públicos

Dirección: Cra 7 # 6-44 Barrio Centro

E - mail: aguasdebetulia@gmail.com

Servicio al cliente: 314 510 1659



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE COROZAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240605193395450346

Nro Matrícula: 342-16577

Página 3 TURNO: 2024-342-1-6330

Impreso el 5 de Junio de 2024 a las 02:27:51 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

PESOS CANCELADOS CON RECURSOS PROPIOS*

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

DE: LAZARO DE DIAZ ROSENIS MARIA CC# 22864073

A: DIAZ LAZARO JOHNNY DE JESUS CC# 8860636 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-09-2020 Radicación: 2020-342-6-1911

Doc: ESCRITURA 669 DEL 09-09-2020 NOTARIA UNICA DE COROZAL VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: DIAZ LAZARO JOHNNY DE JESUS CC# 8860636 X

A: BOVEA ACUÑA MARIA BEATRIZ CC# 32930908

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-09-2020 Radicación: 2020-342-6-1911

Doc: ESCRITURA 669 DEL 09-09-2020 NOTARIA UNICA DE COROZAL VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA *POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS*

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

CC# 8860636 X

A: DIAZ LAZARO JOHNNY DE JESUS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-12-2023 Radicación: 2023-342-6-4091

Doc: ESCRITURA 1469 DEL 22-11-2023 NOTARIA UNICA DE COROZAL VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

A: BOVEA ACUÑA MARIA BEATRIZ CC# 32930908

A: DIAZ LAZARO JOHNNY DE JESUS CC# 8860636

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-12-2023 Radicación: 2023-342-6-4091

Doc: ESCRITURA 1469 DEL 22-11-2023 NOTARIA UNICA DE COROZAL VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, NO ENAJENAR EN 2 AÑOS SIN AUTORIZACION D ELA ENTIDAD OTORGANTE SO PENA DE RESTITIRLE EL SUBSIDIO.

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

DE: DIAZ LAZARO JOHNNY DE JESUS CC# 8860636

A: DIAZ LAZARO ROBBY JAVIER CC# 8861176 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-12-2023 Radicación: 2023-342-6-4091



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

Certificado generado con el Pin No: 240605193395450346

Nro Matrícula: 342-16577

Pagina 4 TURNO: 2024-342-1-6330

Impreso el 5 de Junio de 2024 a las 02:27:51 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

Doc: ESCRITURA 1469 DEL 22-11-2023 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PIAZ LAZARO ROBBY JAVIER

CC# 8861176

A: MENDOZA ORTEGA GARDENIA MARIA

CC# 32930796

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CÓDIGOZ DRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CÓDIGOZ DRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CÓDIGOZ DRP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CÓDIGOZ DRP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

© 2013 CIBERNEURONICA

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: 2024-342-1-6330

EXPEDIDO EN BOGOTÁ



JESUS MIGUEL OSPINO CASTRILLO

REGISTRADOR SECCIONAL (E)