



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DG 6 # 9-83 BARRIO LA PAZ		
Barrio	LA PAZ		
Ciudad	San Juan de Betulia		
Departamento	Sucre		
Propietario	GONZALEZ DE MENDOZA BERNAVELA ISABEL		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE LUIS MENDOZA GONZALEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **GONZALEZ DE MENDOZA BERNAVELA ISABEL** ubicado en la DG 6 # 9-83 BARRIO LA PAZ LA PAZ, de la ciudad de San Juan de Betulia.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$185,666,000.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y cinco millones seiscientos sesenta y seis mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		370	M2	\$274,000.00	54.60%	\$101,380,000.00
Area Construida		134	M2	\$629,000.00	45.40%	\$84,286,000.00
TOTALES					100%	\$185,666,000
Valor en letras Ciento ochenta y cinco millones seiscientos sesenta y seis mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
RAA Nro: AVAL-3838786  
C.C: 3838786

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	501,800	1,385,567	Valor del avalúo en UVR	516,115.37
Proporcional	101,373,636	185,666,000	Valor asegurable	185,666,000
% valor proporcional	54.60	45.4	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio no cuenta con contador de agua, debe instalarlo, o aportar carta de la empresa prestadora del Servio, en donde indique esta situación y que como se presta y garantiza el servicio. NOTA 2: debe solicitar certificado de actualización de nomenclatura.			
Observación	<b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. <b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garajes. <b>Entorno:</b> 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. <b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno			

**Acabados:** Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en baldosa de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón en una habitación, un baño sencillo enchapado en pisos y muros y otro baño sin acabados, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puertas principales e internas en madera, ventanas en madera y vidrio con reja protectora en hierro.

Código	LRCAJA-8861278	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE LUIS MENDOZA GONZALEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8861278	Teléfono	3138078951
Email	jose.mendoza1278@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	GONZALEZ DE MENDOZA BERNAVELA ISABEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	22863842	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 6 # 9-83 BARRIO LA PAZ				
Conjunto	N/A				
Ciudad	San Juan de Betulia	Departamento	Sucre	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LA PAZ	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	<p>El Avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 15 de agosto de 2024 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado con la nomenclatura urbana Diagonal 6 No. Carrera 9 - 83, Barrio La Paz del municipio de Betulia – Sucre, nomenclatura en material de vidrio observada en la fachada del inmueble.</p> <p>El inmueble cuenta con dos puertas de acceso sin embargo, esta conformado por una sola</p>				

unidad unifamiliar con una sola cocina.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	370	
AREA CONSTRUIDA			M2	-	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	358	
AREA CONSTRUIDA			M2	130	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 23.999.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	370	
AREA PISO 1			M2	134	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	277.5	
Indice construcción			1.30	481	
Forma Geometrica	Trapezoidal	Frente	17		
Fondo	20	Relación frente fondo	1.17		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**Comportamien  
to 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.



Acuerdo Decreto	Documento Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial de Betulia.
Area Del Lote	370
Forma Del Lote	Trapezoidal
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Institucional
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	n/a
Actuaciones Estrategicas	No.
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.30
Antejardin	1.5 metros
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	El retiro lateral mínimo es de 1.5 m o adosarse
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	Normal
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo: Documento Técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial de Betulia. Ficha Normativa: N/A

Tratamiento: N/A

Uso: Residencial 2.

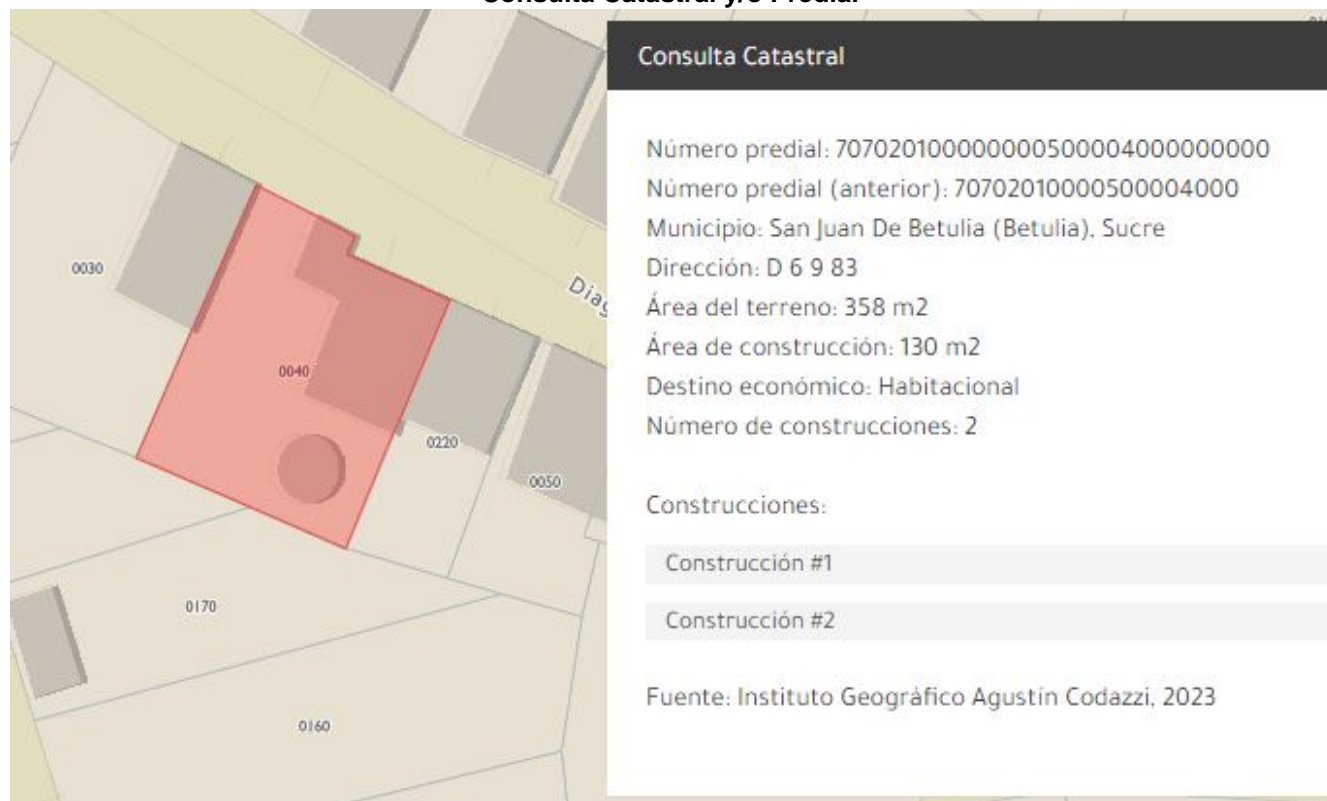
IO: El índice máximo de ocupación es del 75% del área del lote.

IC: Será del 130%.

Aislamiento: Frentes: 1.50 m como mínimo. Fondo: El retiro del fondo mínimo será de 3 m, Lateral: El retiro lateral mínimo es de 1.5 m o adosarse, por un lado. Cesiones obligatorias al municipio: El área necesaria para futuras ampliaciones de vías, antejardín y andén, según la vía que da frente al lote.

Altura Máxima: La altura máxima es de 3 m, en el primer piso y de 2.80 m, en el segundo piso y 2.40 en el tercer piso.

## Consulta Catastral y/o Predial



## 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 viveres, 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:**

- **Área y frente del lote:** para viviendas unifamiliares y bifamiliares, el área mínima es de 120m<sup>2</sup> 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%.
- **Índice de ocupación:** el índice de ocupación es del 75%.
- **Índice 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 andén establecidas para el tipo de vía que da hacia el lote.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
141	EscrituraDePropiedad	25/02/1986	Única	Corozal
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
342-8037	29/07/2024	70702010000000050000 4000000000	Casa	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El inmueble no cuenta con garajes.
-------------	------------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía Pavimentada en concreto rígido en buen estado en doble sentido vial	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	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.				
--------------	--	--	--	--	--

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1986	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

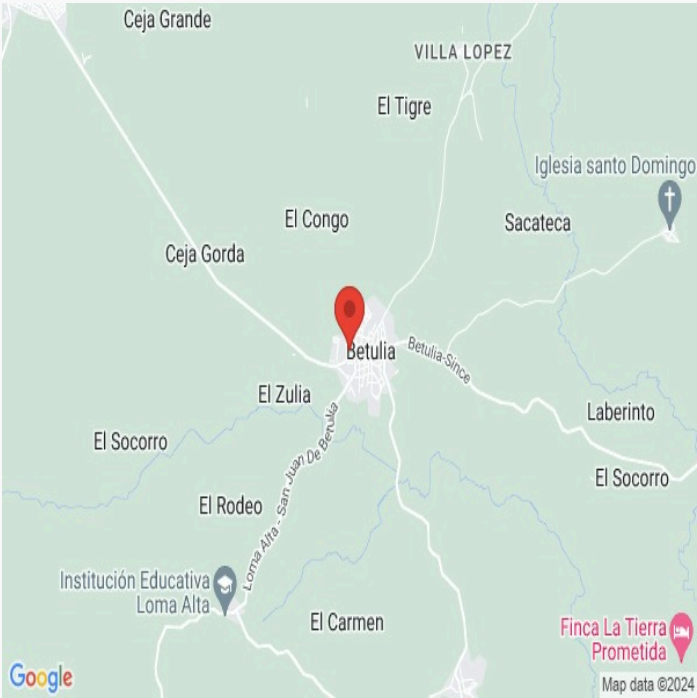
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

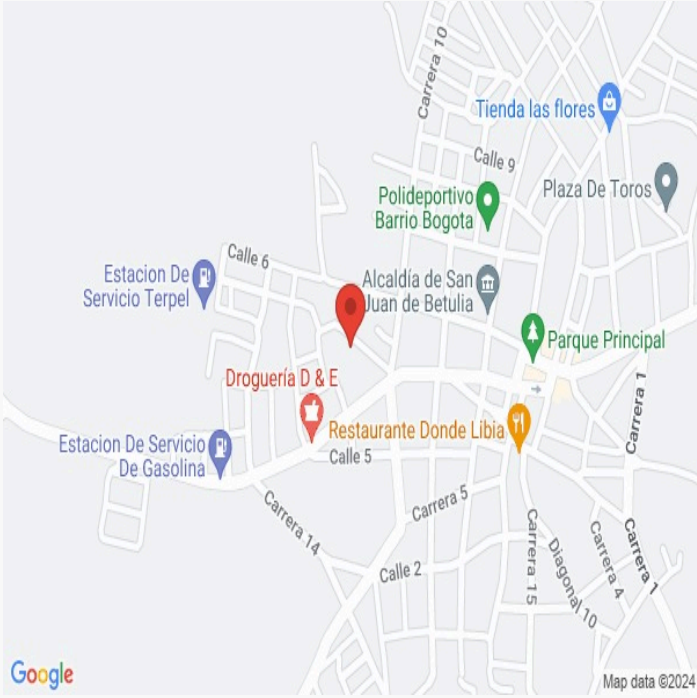
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Predio con muros en bloque de cemento pañetados y pintados, pisos en baldosa de cemento, cubierta en láminas onduladas de fibrocemento con cielo raso en yeso cartón en una habitación, un baño sencillo enchapado en pisos y muros y otro baño sin acabados, cocina sencilla con mesón en concreto con revestimiento en cerámica, puertas principales e internas en madera, ventanas en madera y vidrio con reja protectora en hierro.							

Dirección:

DG 6 # 9-83 BARRIO LA PAZ | LA PAZ | San Juan de Betulia | Sucre





LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.27399407813128

GEOGRAFICAS : 9° 16' 26.3784''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.24521058972262

GEOGRAFICAS : 75° 14' 42.759''



#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Calle 5 con carrera 9A	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3205214847	257	107	\$300,000	\$32,100,000
2	Casa Calle 6 con carrera 9A	\$220,000,000	0.9	\$198,000,000	3202052167	290	96	\$1,100,000	\$105,600,000
3	Lote Barrio San Jose	\$100,000,000	0.9	\$90,000,000	3218114025	319		\$	\$0
Del inmueble						370	134		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$72,400,000	\$281,712	1.0	0.9	0.90	\$253,541
2	\$92,400,000	\$318,621	1.0	0.9	0.90	\$286,759
3	\$90,000,000	\$282,132	1.0	1.0	1.00	\$282,132
					PROMEDIO	\$274,143.71
					DESV. STANDAR	\$17,991.95
					COEF. VARIACION	6.56%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$274,000.00	AREA	370	TOTAL	\$101,380,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$629,000.00	AREA	134	TOTAL	\$84,286,000.00
VALOR TOTAL	\$185,666,000.00					

<b>Observaciones:</b> 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.					
<b>Enlaces:</b> <div>1.-Oferta tomada en visita2.-Oferta tomada en visita3.-Oferta tomada en visita</div>					

## Construcción Vivienda unifamiliar de un piso

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	134
Area construida vendible	134
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$216,076,340
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 210
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,612,510
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	54.29 %
Fito y corvin %	60.97 %
Valor reposición depreciado	\$629,363
Valor adoptado depreciado	\$629,000
<b>Valor total</b>	<b>\$84,286,000</b>

Observaciones: Valor de reposicion anuevo tomado de la revista construdata edicion 211 costos VIP Barranquilla.

Plano

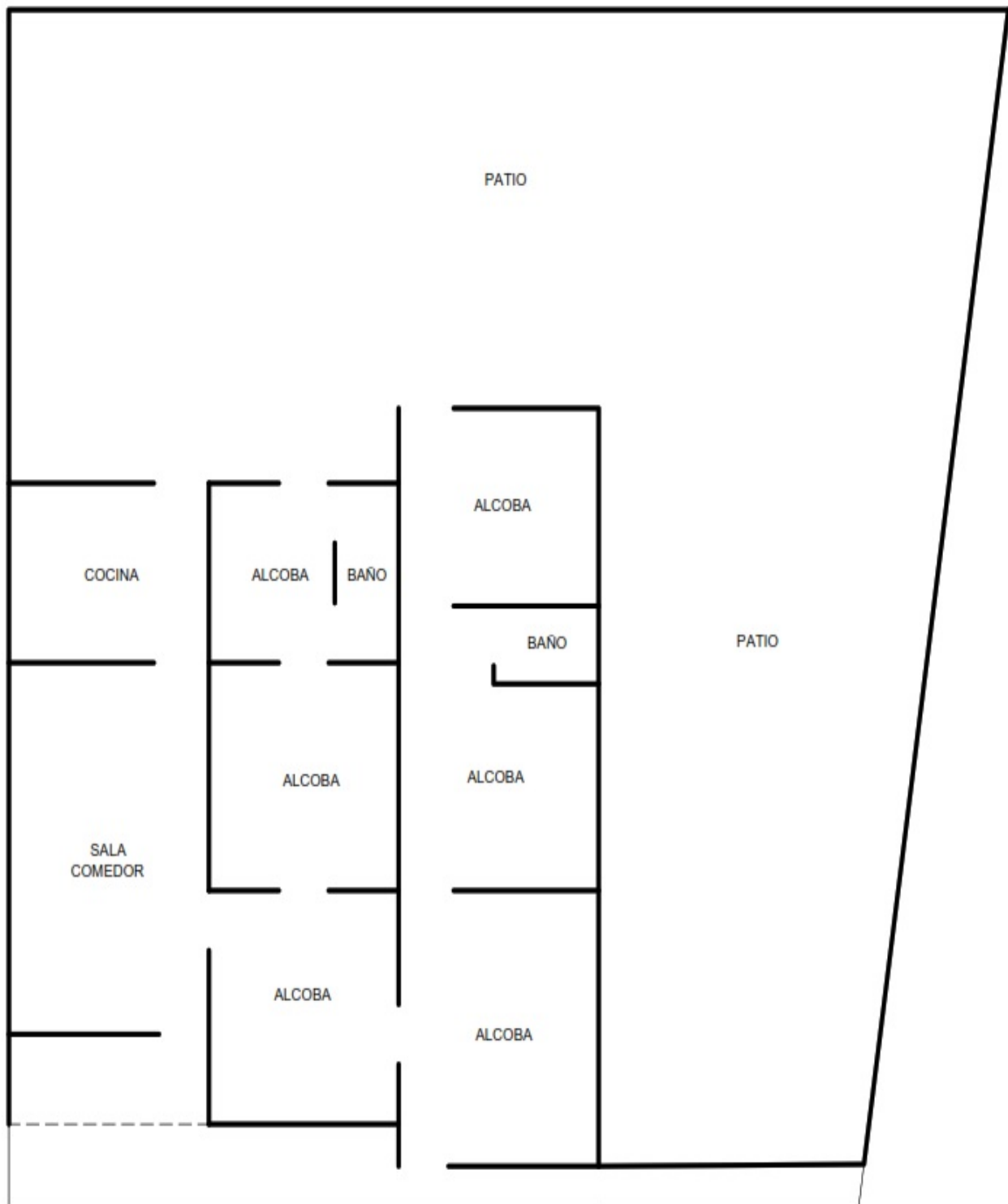


Foto Selfie



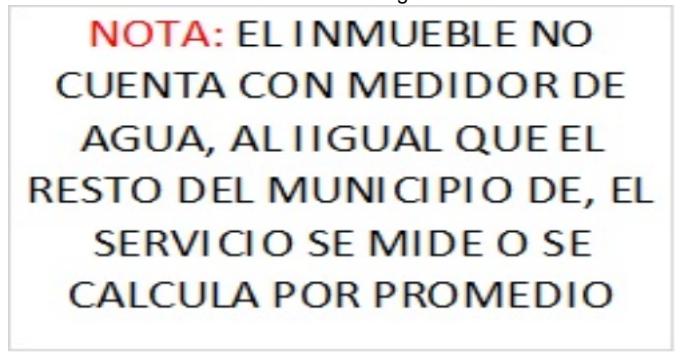
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala





Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble





**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.

**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.

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 valorar 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-8861278**





PIN de Validación: b3d70aee



https://www.raa.org.co



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 avaluador AVAL-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ se encuentra actualizado y 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  
Regimen 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  
Regimen 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b3d70aee



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



#### 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: b3d70aee



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



#### 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 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, 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: b3d70aee



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.



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 # 21 - 40 SAN MIGUEL  
Teléfono: 30 13 157532  
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

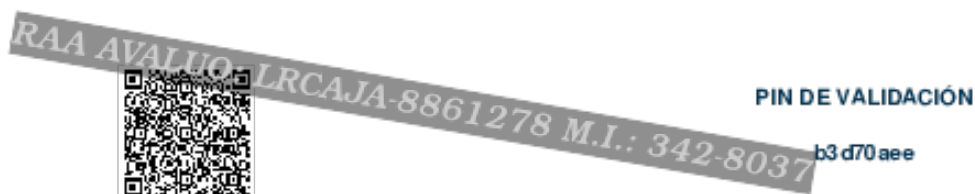


PIN de Validación: b3d70aee



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.



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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



San Juan de Betulia, 6 de agosto de 2024

**EL SECRETARIO DE HACIENDA -.TESORERO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE  
BETULIA**

**CERTIFICA:**

Que revisado la base de datos de catastro que se llevan en esta oficina, para la vigencia fiscal 2024, aparece inscrito la señora **BERNABELA ISABEL GONZALEZ MENDOZA**, como poseedor del siguiente bien raíz.

Matricula No.342-8037

**NUMERO DEL PREDIO**

**AVALUO**

0100-0000-0050-0004-0000000000- D 6 9 83

\$23.999.000,00

Con una extensión superficial de 358,Metros cuadrados.

**DANIEL JOSE MORENO HERAZO**

Secretario de Hacienda – Tesorero Municipal





892201282-1

*República de Colombia*  
**DEPARTAMENTO DE SUCRE**  
**Municipio de SAN JUAN DE BETULIA SUCRE**  
**SECRETARÍA DE HACIENDA**  
**PAZ Y SALVO N°0003265**  
**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**



**Está a Paz y Salvo por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

**HACE CONSTAR QUE:**

El Predio con Número Predial Nacional: 707020100000000500004000000000

M. Inmobiliaria: 342-8037

Dirección: D 6 9 83

Area Total del Terreno: 358,00 m<sup>2</sup>      Area Construida: 130,00 m<sup>2</sup>      Zona: Urbana

Está a Paz y Salvo por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, por las Vigencias 2021-2024; y cuyos propietarios son relacionados a continuación:

Identificación	Apellidos y Nombres
C-22863842	BERNABELA ISABEL GONZALEZ MENDOZA

Avalúo 2024: 23.999.000

**VALORES CANCELADOS**

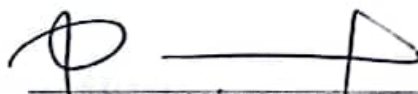
Predial: 676.513

Ambiental: 202.958

Bomberos: 33.824

**El presente Paz y Salvo es válido hasta el 31 de Diciembre del 2024**

Dado en SAN JUAN DE BETULIA SUCRE, a los (6) días del mes de agosto del año 2024

  
DANIEL JOSÉ MORENO HERAZO  
SECRETARIO DE HACIENDA

Proyectó: NEYLA MARIA MEZA TOVAR



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

Certificado generado con el Pin No: 240729405298197824

Nro Matrícula: 342-8037

Pagina 1 TURNO: 2024-342-1-8848

Impreso el 29 de Julio de 2024 a las 01:41:48 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: 342 - COROZAL DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SAN JUAN DE BETULIA VEREDA: SAN JUAN DE BETULIA

FECHA APERTURA: 07-04-1986 RADICACIÓN: 86-393 CON: ESCRITURA DE: 25-02-1986

CODIGO CATASTRAL: 707020100000000500004000000000 COD CATASTRAL ANT: 70702010000500004000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO O SOLAR Y DENTRO DE ESTE UNA CASA DE BLOQUES DE CEMENTO Y TECHO DE TERNIT, CONSTANTDE DE TRES PIEZAS, CON CABIDA SUPERFICIARIA DE 370 MTS, CUYOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO 141 DE FECHA 25-02-86 DE LA NOTARIA UNICA DE COROZAL.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA ADQUIRIO MEDIANTE LA LEY 137 DE 1959.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) BR LA PAZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-04-1986 Radicación: 393

Doc: ESCRITURA 141 DEL 25-02-1986 NOTARIA UNICA DE COROZAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 ADJUDICACION

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

DE: MUNICIPIO DE SAN JUAN DE BETULIA

**A: GONZALEZ DE MENDOZA BERNAVELA ISABEL**

**CC# 22863842 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: 2012-342-3-294

Fecha: 07-09-2012

LA ANOTACION # 01. REORGANIZADA. VALE. ART. 35 DEL DECRETO 1250 DE 1970.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2012-342-3-294

Fecha: 07-09-2012

LA COMPLEMENTACION CREADA. VALE. ART. 35 DEL DECRETO 1250 DE 1970.



John Corcoran

**MARIA STELLA GARCIA PINEDA**  
REGISTRADORA SECCIONAL