



**NOMBRE:** EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN  
**CEDULA** 11,002,907  
**RH:** B+  
**CARGO:** PERITO VALUAD<sup>C</sup>  
**EPS:** SALUD TOTAL  
**ARL:** SURA

I

OR

FECHA: 05-09-2020

Señores  
**LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS**  
Bogotá D.C.

Apreciados señores,

Dado a la Reforma Tributaria Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016 en su Artículo 17 me permito certificar que actualmente tengo vinculados No.1 trabajadores asociados a la actividad que desempeño como perito valuador de LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Lo anterior para que se sirvan practicar la retención en la fuente pertinente que detalla este artículo.

Obligado a facturar con IVA SI \_\_\_\_\_ NO X

Atentamente,

**FIRMA**



EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN  
CC. 11002907  
CALLE 46 N° 38 51  
CELULAR: 3002741771  
EMAIL:emiromarzola@gmail.com  
Montería – Córdoba - Colombia

## CERTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE CONFLICTOS DE INTERÉS, INVESTIGACIONES Y SANCIONES

Yo, EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN, en mi calidad de persona natural contratada por **LOS ROSALES** como Perito, para avalúos con destino a **Bancolombia**, certifico que no me encuentro en una situación de conflicto de interés que me impida realizar el trabajo encomendado y emitir mi estimado con independencia, imparcialidad y objetividad.

En particular, certifico que:

1. No tengo una participación accionaria, directa o indirecta, en cualquier entidad del Grupo Bancolombia, igual o superior al 1%.
2. No estoy siendo investigado ni he sido sancionado en los últimos 10 años por la violación o presunta violación de normas Anticorrupción, Antilavado de Activos, contra la Financiación del Terrorismo, ni estoy siendo investigado o he sido sancionado por parte del ente o autoridad que vigila el correcto ejercicio de mi profesión.
3. No tengo una relación de negocios con cualquier entidad del Grupo Bancolombia que sea distinta a la prestación de servicios financieros de los que el Grupo Bancolombia presta usualmente a sus clientes de manera estandarizada y a precios comerciales usuales para sus clientes, y que: (i) represente 20% o más de mis ingresos o (ii) a mi juicio afecte mi objetividad o imparcialidad para realizar el estimado.
4. No tengo una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad con el presidente del Grupo Bancolombia, los Vicepresidentes Corporativos que le reportan en primera línea o el Vicepresidente y/o funcionario responsable sobre el estimado o metodología para realizarlo, hasta nivel de Gerente.

5. No soy administrador o directivo de cualquier entidad del Grupo Bancolombia.
6. No tengo alguna otra situación de conflicto de interés que pueda afectar mi independencia, imparcialidad y objetividad.
7. Si con posterioridad a la emisión de esta certificación se presentase algún cambio que afecte la veracidad de las certificaciones anteriores, me comprometo revelarlo por escrito al área de cumplimiento de LOS ROSALES a través del correo [talentos@losrosales.com](mailto:talentos@losrosales.com)

FIRMA



NOMBRE: EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN  
C.C. 11.002.907

**Ciudad: Montería, Fecha 23 de Noviembre de 2.020**

## CERTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE CONFLICTOS DE INTERÉS, INVESTIGACIONES Y SANCIONES

Yo, EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN, en mi calidad de persona natural contratada por **LOS ROSALES** como Perito, para avalúos con destino a **Bancolombia**, certifico que no me encuentro en una situación de conflicto de interés que me impida realizar el trabajo encomendado y emitir mi estimado con independencia, imparcialidad y objetividad.

En particular, certifico que:

1. No tengo una participación accionaria, directa o indirecta, en cualquier entidad del Grupo Bancolombia, igual o superior al 1%.
2. No estoy siendo investigado ni he sido sancionado en los últimos 10 años por la violación o presunta violación de normas Anticorrupción, Antilavado de Activos, contra la Financiación del Terrorismo, ni estoy siendo investigado o he sido sancionado por parte del ente o autoridad que vigilia el correcto ejercicio de mi profesión.
3. No tengo una relación de negocios con cualquier entidad del Grupo Bancolombia que sea distinta a la prestación de servicios financieros de los que el Grupo Bancolombia presta usualmente a sus clientes de manera estandarizada y a precios comerciales usuales para sus clientes, y que: (i) represente 20% o más de mis ingresos o (ii) a mi juicio afecte mi objetividad o imparcialidad para realizar el estimado.
4. No tengo una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad con el presidente del Grupo Bancolombia, los Vicepresidentes Corporativos que le reportan en primera línea o el Vicepresidente y/o funcionario responsable sobre el estimado o metodología para realizarlo, hasta nivel de Gerente.

5. No soy administrador o directivo de cualquier entidad del Grupo Bancolombia.
6. No tengo alguna otra situación de conflicto de interés que pueda afectar mi independencia, imparcialidad y objetividad.
7. Si con posterioridad a la emisión de esta certificación se presentase algún cambio que afecte la veracidad de las certificaciones anteriores, me comprometo revelarlo por escrito al área de cumplimiento de LOS ROSALES a través del correo [talentos@losrosales.com](mailto:talentos@losrosales.com)

FIRMA



NOMBRE: EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN  
C.C. 11.002.907

**Ciudad: Montería, Fecha 23 de Noviembre de 2.020**

**Señor Juez,  
E.S.D.**

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

**Yo EMIRO JOSE MARZOLA LEÓN**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 11002907 de MONTERÍA, de profesión TECNICO EN AVALUOS, egresado y titulado del instituto INCATEC en el año 2020, actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-11002907 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con las siguientes categorías:

- Categoría 1 - Inmuebles Urbanos
- Categoría 2 - Inmuebles Rurales
- Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección
- Categoría 4 - Obras de Infraestructura
- Categoría 6 - Inmuebles Especiales
- Categoría 7 - Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Categoría 8 - Maquinaria Y Equipos Especiales
- Categoría 10 - Semicomponentes y Animales
- Categoría 11 - Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio
- Categoría 12 – Intangibles
- Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es CALLE 40 # 2-50, mi correo electrónico es [emiromarzola@gmail.com](mailto:emiromarzola@gmail.com), y mi teléfono de contacto es 3002741771

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
  - b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
  - c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
  - d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.

- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Que *no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Perito Avaluador.

#### **ESTUDIOS REALIZADOS:**

Técnico en Avalúos:

Profesional:

Especialización:

#### **EXPERIENCIA EN AVALUOS JUZGADOS:**

##### **Avalúos:**

1. Juzgado Tercero de Ejecución Civil municipal de Cartagena.  
Radicación: Proceso ejecutivo # 13001-40-03-01-2015-00173-00  
Solicitante: Michell Echenique Montes  
Dirección predio: Lote rural – Corregimiento Berlín – San Onofre - Sucre  
Fecha de avalúo: 30 de Agosto de 2021

2. Juzgado Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga.  
Radicación: Proceso ejecutivo # 68001400302320170064701.

Solicitante: Libia Cecilia Pinto León

Demandante: Luis Enrique de Caro Galezo

Demandado: José Román Castro Silgado.

Dirección predio: Lote rural – Zona Suburbana – San Onofre - Sucre

Fecha de avalúo: 09 de Diciembre de 2021

3. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Cereté.

Radicación: Proceso ejecutivo # 2013-00214-00.

Solicitante: Nacira Narváez e Hijos

Dirección predio: Diagonal 22 # 23-259 Barrio el Prado (Lote Urbano)

Dirección predio: Diagonal 22 # 22C-99 Barrio el Prado (Vivienda)

Fecha de avalúo: 06 de Junio de 2022

4. Juzgado Primero Civil del Circuito con funciones laborales de Corozal – Sucre

Radicación: Proceso con radicación # 702153189000220190012900

Solicitante: Jorge Luis Ángel Caicedo

Dirección predio: Predio rural Las Mañanitas – San Juan de Betulia - Sucre

Fecha de avalúo: 05 de Diciembre de 2022

5. Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Corozal, Sucre

Radicación: Proceso con radicación # 702154089001-2022-00371-00.

Solicitante: Valeria Ángel Gómez y Jorge Luis Ángel Gómez

Dirección predio: Calle 29 # 27-62 B/ San Juan - Corozal - Sucre

Fecha de avalúo: 10 de Enero de 2023

**Atentamente,**



---

C.C. 11002907 Perito Avaluador

Dirección de Residencia: Calle 46 # 38-51

Celular: 3002741771

Correo electrónico: [emiromarzola@gmail.com](mailto:emiromarzola@gmail.com)



## SYLLABUS CERTIFICADOS INCATEC

A QUIEN PUEDA INTERESAR  
EL SUSCRITO DIRECTOR GENERAL  
CERTIFICA:

Que el (a) Señor(a): **Emiro José Marzola León**, Identificado (a) con la Cédula de ciudadanía número 11.002.907 expedida en Montería (Córdoba), Cursó - aprobó y cumplió con todos los requisitos académicos e institucionales del proceso de formación del programa técnico por competencias laborales en: TECNICO EN AVALUOS, en nuestra institución. Por tal motivo certificamos que los syllabus cursados durante dicho proceso de formación son los siguientes:

**NOMBRE DEL PROGRAMA: TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALUOS**

**DURACION TOTAL: 1.300 HORAS.**

**1. LA ESTRUCTURA CURRICULAR (SYLLABUS) DEL PROGRAMA TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALUOS (cuyo rango de aplicación y alcance es: Muebles y enseres. Equipos de cómputo, oficina, médico-científico, de hoteles y restaurantes, Maquinaria y equipo, Artes y joyas entre otros) E INMUEBLES URBANOS (cuyo rango de aplicación y alcance es:**

TIPO DE USOS DE INMUEBLES RESIDENCIAL: Casas, apartamentos, multifamiliares, agrupaciones de vivienda.

TIPO DE USO DE INMUEBLES COMERCIAL: Bodegas, oficinas, consultorios, locales, entre otros.

TIPO DE USO DE INMUEBLES INDUSTRIAL: Fábricas, bodegas, agrupaciones industriales, entre otros.

LOTES URBANOS: Desarrollados y sin desarrollar) – **INMUEBLES RURALES (cuyo rango de aplicación y alcance es: INMUEBLES RURALES: Infraestructura, Estructuras, Suelos). E INMUEBLES ESPECIALES (Cuyo rango de aplicación y alcance es: TIPOS DE INMUEBLES ESPECIALES: Hoteles, Centros comerciales, Estaciones de gasolina o de servicio automotor, entre otros.**

TIPOS DE INMUEBLES: Iglesias, cuarteles, estaciones de policía, edificaciones destinadas a prestar el servicio de salud, infraestructura, represas, aeropuertos, puertos, termoeléctricas,

Refinerías, Museos no considerados de interés cultural e histórico, entre otros). **ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO. INTANGIBLES (cuyo rango de aplicación y alcance es: Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares).**

**RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN (cuyo rango de aplicación y alcance es: 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). INTANGIBLES ESPECIALES**

*Juntos construimos tu Futuro!*



Instituto Técnico de Administración y Salud

NIT. 802.008.964-0



Licencia de Funcionamiento 0027 de Febrero 23 de 1999 Secretaría de Educación Distrital (Barranquilla)  
Licencia de Funcionamiento 001 de Febrero 23 de 1999 Secretaría de Educación Distrital (Barranquilla)  
Licencia de Funcionamiento 002 del Agosto 28 de 2015 Secretaría de Educación Municipal (Malambo)

## ACTA DE CLAUSURA DE PROGRAMAS Y CERTIFICACIÓN DE APTITUD OCUPACIONAL POR COMPETENCIAS EN TÉCNICO EN AVALUOS No 02 DEL 07 DE NOVIEMBRE DE 2020

En la ciudad de Malambo (Atlántico), a los Siete (07) días del mes de Noviembre de 2020, en el Salón de Eventos de INCATEC, en ceremonia virtual, siendo las siete (7:00 P.M.) de la noche, se reunieron los suscritos Director General, Doctor **JORGE TAMAYO ARGUELLES** y el Directora Académica, Señora **KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA** del **INSTITUTO TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUD – INCATEC** y demás invitados especiales, con el fin de formalizar en ceremonia de clausura de programas la culminación de estudios de (la) estudiante **Emiro José Marzola León**, identificado(a) con la cédula No **11.002.907** expedida en **Montería (Córdoba)**, quién llenó todos los requisitos que el Reglamento Pedagógico estipula para optar al Certificado de Aptitud Ocupacional Como Técnico Laboral por Competencias en **TÉCNICO EN AVALUOS**, Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019, expedida por la secretaría de educación municipal de Malambo (Atl.) con una intensidad de 1300 Horas, el Director General tomó el juramento reglamentario e hizo entrega del correspondiente certificado y la presente acta debidamente firmados, sellados y registrados en el folio No **0110C** del libro de certificaciones No **01**

Es fiel copia tomada del original debidamente firmada por el Director General y la Directora Académica. Dada en Malambo (Atlántico) a los Siete (07) días del mes de Noviembre de 2020.



**JORGE TAMAYO ARGUELLES**  
Director General



**KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA**  
Directora Académica

Escuela de Administración, Educación y Tecnología: Calle 57 N° 43 - 78 • Barranquilla • TEL: 333 5006  
Escuela de Salud: Carrera 46 N° 60 - 41 • Barranquilla • TEL: 360 2875 - 388 5151 • 301 278 4798  
Escuela de Cosmetología y Belleza: Calle 64 N° 50 - 79 • Barranquilla • TEL: 349 2965 • 317 6566096  
Escuela INCATEC Malambo: Calle 7 N° 16 - 24 • Malambo • TEL: 384 3264 • 311 6975022

[www.incatec.edu.co](http://www.incatec.edu.co)



**AVALUOS -CONSTRUCCIONES - INTERVENTORIAS  
FORMATO LR-10- FIRMA PERITO ACTUANTE**

Montería, 05-09-2020

Declaración: yo EMIRO JOSE MARZOLA LEON, con cedula 11002907 de Montería autorizo a LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S. con Nit.: 900.441.334-1, para utilizar mi firma personal, que envío adjunta, en los avalúos por mi realizados, junto con el certificado RAA, que me comprometo a enviar vía email, los primeros 5 días hábiles de cada mes. También autorizo utilizar el RAA en procesos licitatorios y los que requiera LR SAS, como presentación de su equipo de trabajo.

1

Manifiesto que tengo conocimiento y cumpliré la siguiente información que hace parte de lo dispuesto por la ley colombiana: "Según la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, solo los profesionales o las personas que se acogieron al régimen de transición inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), podrán ejercer esta labor en todo el territorio nacional, de acuerdo con las categorías inscritas. Adicionalmente, el avaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años. " La visita y su informe, la debe realizar en todos los casos el perito encargado o contratado para tal fin, o en cualquier caso un avaluador con registro en el RAA. De tal manera que no se debe hacer encargo en ninguna de las etapas del proceso a alguien que no cuente con lo exigido por la ley.

**firma:**

ACEPTO,

NOMBRE: Emiro Marzola León

FIRMA: Emiro Marzola León

CEDULA: 11002907

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa o 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 y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

**VALOR COMERCIAL:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

### METODOLOGIA VALUATORIA:

**Método Físico o reposicion:** Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

**Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS:** es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante, descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

**Método Comparativo o de MERCADO:** es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (Factores de homologación).

**Método 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 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.

**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 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. El

Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del 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

Para la elaboración del presente avaluo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Decreto 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y 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, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros.

**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 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. **NOTA 2:** 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, 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.** **NOTA 3:** 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.

**Vigencia del avalúo:** De acuerdo a lo establecido por los **decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, según 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 el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, 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 favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

**EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN**  
CC N°: 11.002.907 de Montería  
Calle 46 # 38-51 - Urb. Santa Elena IV Etapa  
Teléfono: 300 2741771 – 78178901  
Correo electrónico: [emiromarzola@gmail.com](mailto:emiromarzola@gmail.com)  
Montería - Córdoba

## **I. PERFIL PROFESIONAL**

Buenos conocimientos y experiencia en valoración de inmuebles Urbanos, Rurales, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales. Amplios conocimientos en el manejo de las herramientas de información geográfica (ArcGis, Qgis y Global Mapper), ofimáticas y Autocad. Excelente capacidad de trabajo, disciplina, cumplimiento y seriedad en todos los procesos encomendado. Ademas tengo experiencia en el manejo de las plataformas SISGEN Y SAX

## **II. ESTUDIOS REALIZADOS.**

Técnico Laboral por Competencias en avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales – 2019

Actualmente cursado 10° semestre de Ingeniería de Sistemas de Información – Universidad del Sinú

Curso: Manejo de datos e información geográfica  
Universidad de Córdoba – 2016

Bachiller académico Colegio INEM Lorenzo María Lleras - 1994

## **III. EXPERIENCIA LABORAL**

**UNIDAD DE AVALÚOS DANUIL ALONSO VERJEL MANZANO**

Experiencia en la valoración comercial de inmuebles urbanos, rurales y especiales desde el año 2.008 a la fecha.

Entre las obligaciones han sido la de realizar informes de avalúos para entidades como Bancolombia, Inmobiliaria Bancol, Tinsa, Apraisser, Lomprocol, Banco Caja Social, Fondo Nacional del Ahorro, Davivienda, entre otros.

#### **IV. REFERENCIAS PERSONALES**

Danuil Alonso Verjel Manzano  
Celular: 300304032 - 3153434032  
Ingeniero agrónomo

Ricardo Acosta Hoyos  
Celular: 3216625328  
Avaluador

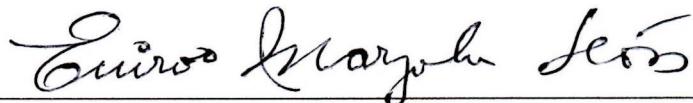
Rafael Salgado Montes  
Celular: 301 235 3409  
Médico veterinario y avaluador

#### **V REFERENCIAS FAMILIARES**

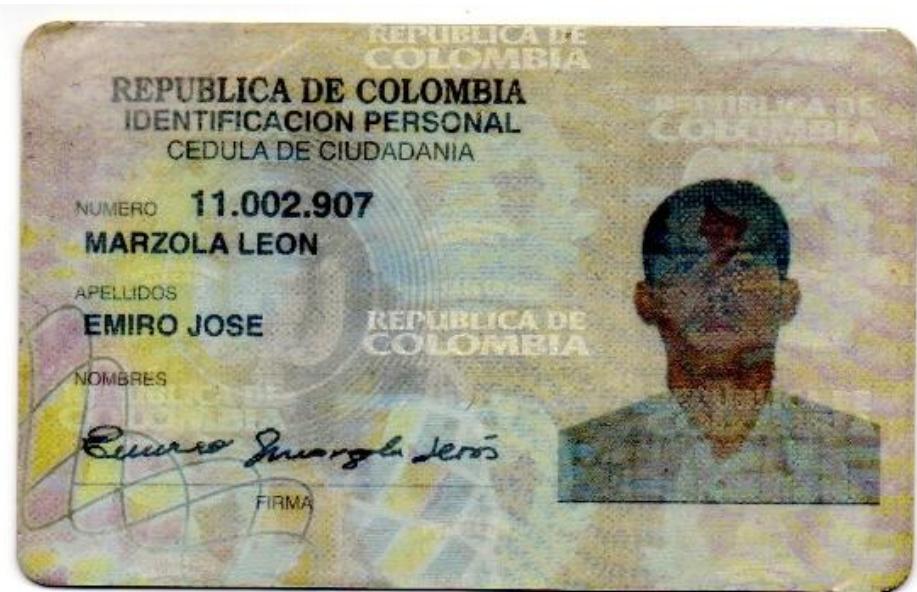
Yadira de Jesús Marzola Pupo  
Celular: 315 627 3309

Mauricio Javier Marzola León  
Celular: 312 621 2196

David Marzola Pitalua  
Celular: 300 705 6196



**EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN**  
CC N° 11.002.907 de Montería





República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia



## **Instituto Tecni – Incas**

*Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano*

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,  
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

### **MARZOLA LEON EMIRO JOSE**

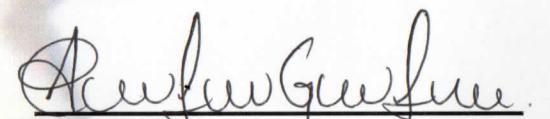
Identificado (a) con C.C. 11.002.907 de Montería  
El Certificado de Aptitud Ocupacional de  
Técnico Laboral por Competencias en:

### **AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración  
Total de 820 horas de formación presencial

  
GILBERTO SALCEDO PIZARRO  
Director General

Acta 46  
Folio 117

  
ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO  
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 9 días del mes de noviembre de 2019

	<p style="text-align: center;"><b>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO</b>  <b>NIT 801.003.185-3</b>            Aprobado según resolución No. 0632 de Noviembre 08/2001 y            registro de programas            No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M</p>	CÓDIGO: VERSIÓN: APROBACIÓN: PÁGINA:	DE-P01-I00-F03 01 13/06/2018 Pág. 19 de 30
--	---	---	---

**ACTA Nº 46**

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día sábado 9 de noviembre de 2019 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón QUIMBAYA del HOTEL ARMENIA, ubicado en la avenida Bolívar 8 Norte - 67, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO TECNI INCAS Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la cuadragésima sexta promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima quinta del programa de **AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES**. Evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa en mención.

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

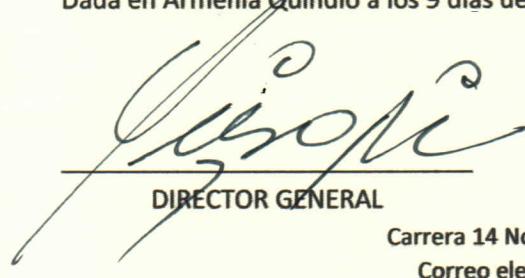
**MARZOLA LEON EMIRO JOSE**

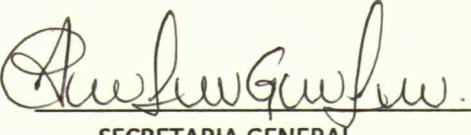
Identificado (a) con C.C 11.002.907 de Montería

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha sábado 9 de noviembre, consta de 30 graduandos, comienza con el nombre de ACOSTA HOYOS RICARDO MANUEL y termina con el nombre de VEGA LÓPEZ LUIS EDUARDO .

Esta se expide de acuerdo al decreto único del sector educativo 1075 del 2015.

Dada en Armenia Quindío a los 9 días del mes de noviembre de 2019.

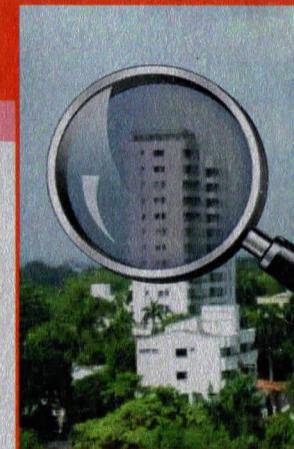
  
**DIRECTOR GENERAL**

  
**SECRETARIA GENERAL**

Carrera 14 No. 7-09. Tel. 745 10 16 Cel. 313 615 72 99  
 Correo electrónico: [tecnii-incas@outlook.com](mailto:tecnii-incas@outlook.com)  
 Página web: [www.tecnii-incas.com.co](http://www.tecnii-incas.com.co)



## LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL CÓRDOBA



*Certifica que*

**EMIRO JOSE MARZOLA LEON**

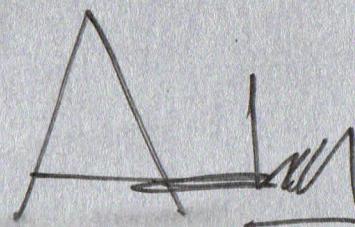
C.C. 11.002.907

*Asistió al Curso de*

## Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos

*Con una intensidad de 14 horas, dado en Montería, Córdoba los días 11 y 12 de Marzo de 2016*

Arq. German Zambrano Román  
Conferencista



Arq. Andrey Montes Jaramillo  
Presidente SCA Regional Córdoba



**UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA**  
DIVISIÓN DE POSTGRADO Y EDUCACIÓN CONTINUADA  
FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS

Rumbo a la  
**ACREDITACIÓN  
INSTITUCIONAL**

EN ATENCIÓN A QUE:

***Emiro José Marzola León***

C. C. 11.002.907

APROBÓ EL CURSO EN:

**MANEJO DE DATOS E INFORMACIÓN GEOGRÁFICA**

EXPIDEN EL PRESENTE CERTIFICADO DE ASISTENCIA Y PARTICIPACIÓN  
CON UNA INTENSIDAD DE 48 HORAS ACADÉMICAS.

MONTERÍA, 01 DE AGOSTO DE 2016.

FRANCISCO JOSÉ TORRES HOYOS  
DECANO FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS

DANIEL RODRÍGUEZ BERMÚDEZ  
JEFE DIVISIÓN DE POSTGRADO Y EDUCACIÓN  
CONTINUADA

Y EN SU NOMBRE

EL INSTITUTO NACIONAL  
DE EDUCACION MEDIA DIVERSIFICADA  
“INEM LORENZO MARIA LLERAS”

MONTERIA - CORDOBA

AUTORIZADO POR EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL, SEGUN DECRETO No. 1962 DE 1969,  
1085 DE 1971, 1419 DE 1978, RESOLUCION No. 130 DE 1978, 23018 DE 1984 Y APRODADO  
HASTA NUEVA VISITA MEDIANTE RESOLUCION No. 6721 DE JUNIO 7 DE 1984

CONFIERE A

**EMIRO JOSE MARZOLA LEON**

IDENTIFICADO CON C. C.

No. 11.002.907

DE MONTERIA

EL TITULO DE

**BACHILLER INDUSTRIAL  
METALMECANICA**

POR HABER CURSADO Y APROBADO LOS ESTUDIOS  
CORRESPONDIENTES AL NIVEL DE EDUCACION MEDIA  
VOCACIONAL, SEGUN LOS PLANES Y PROGRAMAS VIGENTES.

*menor auxiliado muñoz*  
RECTOR (A)



*Diego*  
SECRETARIO(A)

ESTE DIPLOMA NO REQUIERE REGISTRO EN LA SECRETARIA DE EDUCACION, SEGUN DECRETO No. 921 DEL 6 DE MAYO DE 1994

ANOTADO AL FOLIO No. 44 DEL LIBRO DE REGISTRO 2

HOJA DE VIDA: EMIRO MARZOLA LEON

# ACTA DE GRADO



## INSTITUTO NACIONAL DE EDUCACION MEDIA DIVERSIFICADA INEM "LORENZO MARIA LLERAS"

MONTERIA - CORDOBA DANE No. 02512

En la ciudad de **MONTERIA** a los **TREINTA (30)** días del mes de **NOVIEMBRE**  
del año **1996** se reunieron, con el fin de formalizar la graduación de los alumnos de último  
grado, los suscritos Rectora y Secretario, en la Rectoría del **INSTITUTO NACIONAL DE ENSEÑANZA**

### MEDIA DIVERSIFICADA DEL INEM LORENZO MARIA LLERAS,

Institución aprobada hasta **NUEVA VISITA** en el nivel de Educación Media Vocacional y  
autorizada por el Ministerio de Educación Nacional para otorgar el título de **Bachiller en la**  
Modalidad **METALMECANICA**, según Resolución No. **6721**  
del **7 DE JUNIO** de **1984**

Comprobada la situación Legal y Académica de cada uno de los alumnos que cursaron y aprobaron los  
estudios correspondientes al nivel de Educación Media Vocacional, se procedió a otorgar el **TITULO DE**  
**BACHILLER INDUSTRIAL**

al graduando cuyo nombres, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a  
continuación: **EMIRO JOSE MARZOLA LEON. C.C. No. 11.002.907 DE MONTERIA**

Es fiel copia tomada del Acta original general No. **21** de fecha **30 DE NOVIEMBRE**

DE **1996** Firmado y sellado por **MARIA AUXILIADORA BUELVAS NIETO Y AROLD**  
**JOSE REYNA CAICEDO**

Dada en **MONTERIA** a los **30** días del mes de **NOVIEMBRE**

de 1996

*Maria Auxiliadora Buelvas*  
**MARIA AUXILIADORA BUELVAS NIETO**

Rectora

C.C. No. **34.974.241 DE MONTERIA**

Firmado y Sellado



*Aroldo Jose Reyna Caicedo*  
**AROLDO JOSE REYNA CAICEDO**

Secretario

C.C. No. **5.158.319 DE FONSECA (GAJIRA)**

DIPLOMA No. **30194**

**Luisa A. HOJA DE VIDA: EMIRO MARZOLA LEÓN**