



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: RE_PRG_2023_3159937

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/10/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	TRANSVERSAL 13B # 63-14-CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE CASTILLA PARQUEADERO 401 TORRE A- CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES BRISAS DE CASTILLA APARTAMENTO 401 TORRE A	
Barrio	Brisas de Castilla	
Ciudad	Montería	
Departamento	Córdoba	
Propietario	FRANCISCO RODRIGUEZ YANCES	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **FRANCISCO RODRIGUEZ YANCES** ubicado en la TRANSVERSAL 13B # 63-14-CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE CASTILLA PARQUEADERO 401 TORRE A- CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES BRISAS DE CASTILLA APARTAMENTO 401 TORRE A Brisas de Castilla, de la ciudad de Montería.

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 \$274,125,000.00 pesos m/cte (Doscientos setenta y cuatro millones ciento veinticinco 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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 401 Torre A	95	M2	\$2,715,000.00	94.09%	\$257,925,000.00
Area Privada	Parqueadero 401 Torre A	12	M2	\$1,350,000.00	5.91%	\$16,200,000.00
TOTALES					100%	\$274,125,000.00

Valor en letras
Doscientos setenta y cuatro millones ciento veinticinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante



EMIRO JOSE MARZOLA LEON
RAA Nro: AVAL-11002907
C.C: 11002907

RAA Nro:
C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	274,125,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE_PRG_2023 _3159937	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	--------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					

Datos del propietario:

Propietario	FRANCISCO RODRIGUEZ YANCES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9082029	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	TRANSVERSAL 13B # 63-14-CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE CASTILLA PARQUEADERO 401 TORRE A- CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES BRISAS DE CASTILLA APARTAMENTO 401 TORRE A				
Conjunto	CONJUNTO MULTIFAMILIAR				
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Brisas de Castilla	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	La localización de inmueble se logra mediante la nomenclatura registrada en los documentos y de información catastral, la cual coincide con la placa física ubicada en la entrada del conjunto.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	95	AREA	M2	95
AREA PRIVADA	M2	95	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	117821000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	95	AREA PRIVADA VALORADA	M2	95
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
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	Conjuntos cerrados: Ambari, Cantabria, entre otros.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	RPH escritura # 2513 del 18-10-2012 Notaría Tercera de Montería Acuerdo 003 de 05 de mayo de 2021.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2055	EscrituraDePropiedad	18/11/2013	3	Montería

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
140-132510	29/07/2023	1.81	01-01-0811-0023-90	Apartamento 1

Observación

De conformidad con los folio de matrícula inmobiliaria N.º140-132510 (apartamento) y 140-132558 (parqueadero). sobre estos predios se registra Medida Cautelar: Embargo Ejecutivo con Acción Mixta.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
401 Torre A	Privado	140-132558	12	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

Observación

El parqueadero es cubierto y se ubica en el primer piso del conjunto.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se ubica en área de actividad residencial del Norte de la ciudad, predominan edificaciones multifamiliares en altura y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. Entre los sitios de interés encontramos: CC Buenavista, Places Mall el Recreo, Plaza de la Castellana, Home Center, Mac Donalds, entre otros.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2513		Fecha escritura	18/10/2012	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	Montería	
Valor administración		Total unidades	48	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2513, Fecha escritura: 18/10/2012, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Montería, Total unidades: 48, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción					
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	2	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 0, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 0, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

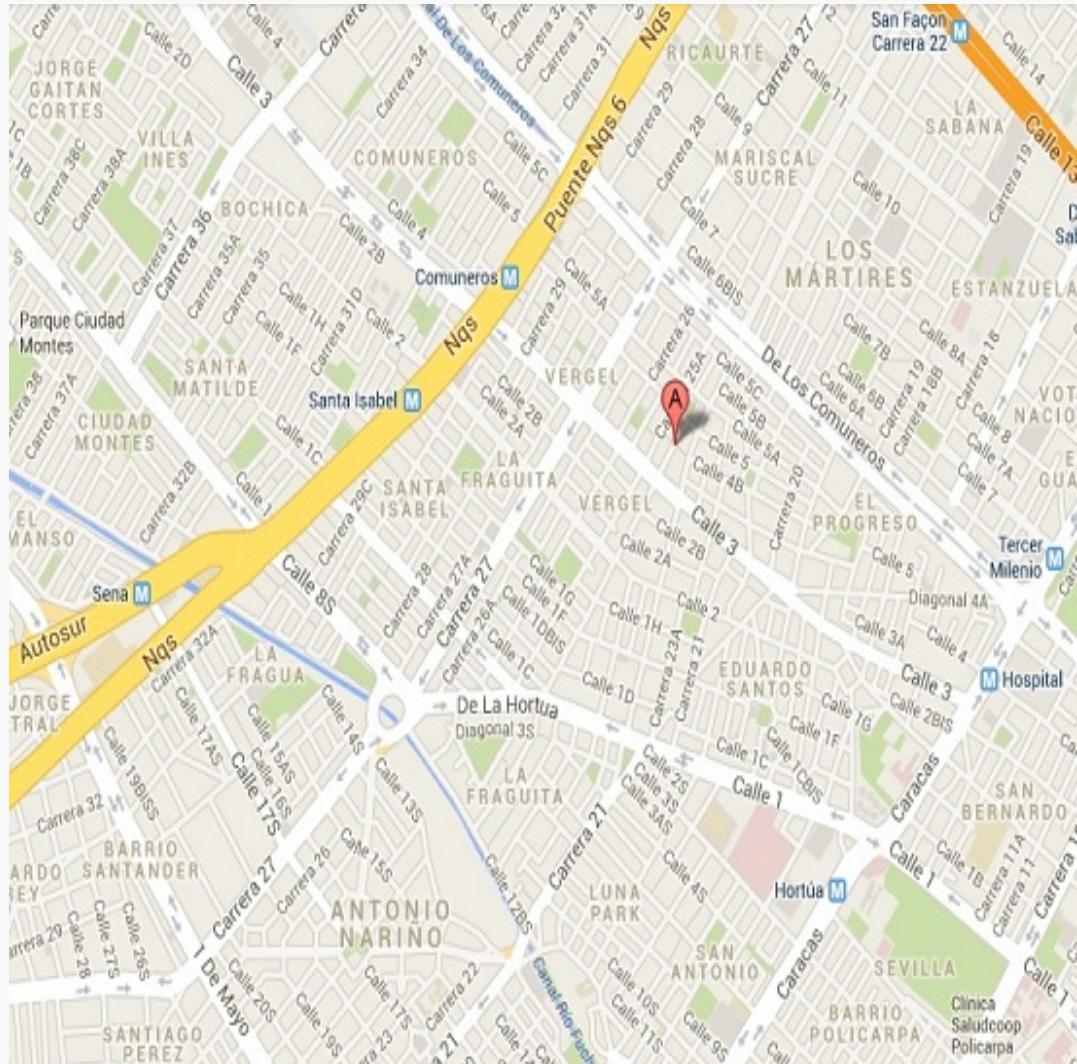
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Pisos en porcelanato, cielo raso en Drywall y paredes estucadas y pintadas.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TRANSVERSAL 13B # 63-14-CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE CASTILLA PARQUEADERO 401 TORRE A- CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES BRISAS DE CASTILLA APARTAMENTO 401 TORRE A | Brisas de Castilla | Montería | Córdoba



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.7703167
GEOGRAFICAS : 8° 46' 13.1412''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.858375
GEOGRAFICAS : 75° 51' 30.1494''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Castellana Ed. 9-51	4	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$16,000,000		\$	\$2,642,857.14	573137815040
2	La Castellana - Ed Florencia	3	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$16,000,000		\$	\$3,014,285.71	324 2744229
3	La Castellana - Ed Padua	8	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$16,000,000		\$	\$2,777,777.78	3017712676
4	La Castellana - Ed San Vento		\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$16,000,000		\$	\$3,106,428.96	3128332061
Del inmueble		4				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	91	91	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,642,857.14
2	4	105	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,014,285.71
3	6	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,777,777.78
4	5	111.06	111.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,106,428.96
	11 años									
								PROMEDIO	\$2,885,337.40	
								DESV. STANDAR	\$212,818.31	
								COEF. VARIACION	7.38%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,098,155.70	TOTAL	\$294,324,791.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,672,519.09	TOTAL	\$253,889,313.78
VALOR TOTAL		\$274,075,000.00		

Observaciones:

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas. Se aplica un descuento por negociación acorde al momento actual del sector.

Enlaces:

1.-<https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/apartamento-edificio-9-51-castellana-monteria-2-habitaciones/>

2.-<https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/apartamento-en-edificio-florencia-barrio-la-castellana-monteria/>

3.-<https://imovel7.inmo.co/apartamento-venta-castellana-monteria/6817949>

4.-<https://imovel7.inmo.co/apartamento-venta-castellana-monteria/1456818>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS

Sala



Comedor



Balcón



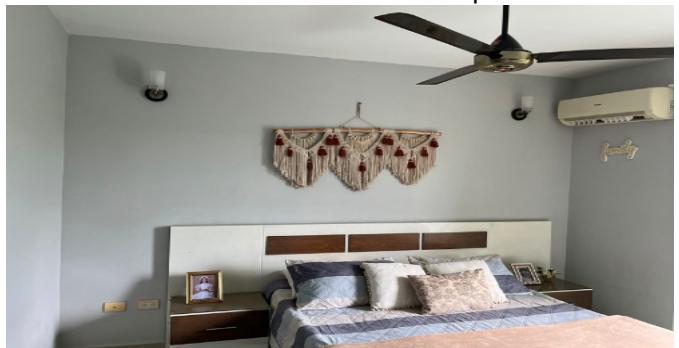
Cocina



Zona de Ropas



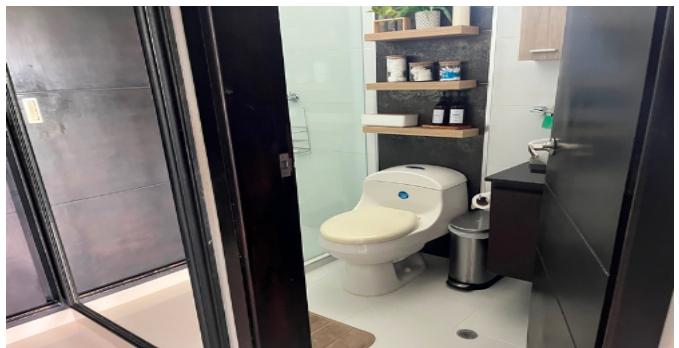
Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Garaje



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS





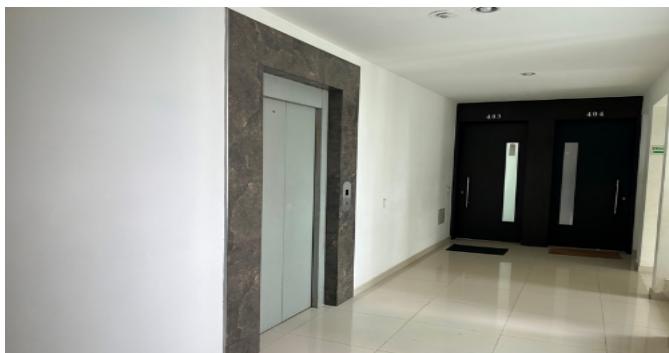
Gobierno de la GENTE

Aplicar retroactividad

✔ ¡No se encontraron vigencias con saldos pendientes!

Información Básica	
Referencia:	01.01.00.00-0011-0901.9-00.00.
Catástral:	0033
Propietario:	FRANCISCO RODRIGUEZ VANCES.
Avaluo:	\$117.821.000
Área Terreno:	51
Clase:	URBANO
Estrato:	4 MEDIO
Estado:	Activo
Referencia Anterior:	01.01-0811-0023-901
Dirección:	T 138 63 14 Ap. 401 To A
Notificación:	T 138 63 14 Ap. 401 To A
Área Construida:	95
Destino:	HABITACIONAL
Uso Suelo:	USO DE SUELO NO DEFINIDO

[Historial de Pagos](#)



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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 RE_PRG_2023_3159937



PIN de Validación: b9230ae6



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11002907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON 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
27 Nov 2019

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
27 Nov 2019

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
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9230ae6

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 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
27 Nov 2019

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
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b9230ae6

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

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
03 Dic 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.

Fecha de inscripción
03 Dic 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
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9230ae6



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 46 # 38-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907.

El(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b9230ae6

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 quince (15) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: b9230ae6



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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 - Semovientes y Animales
Categoría 11 - Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio
Categoría 12 – Intangibles
Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Articulo 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, 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

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
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

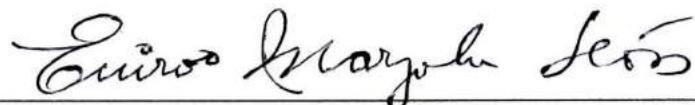
Rafael Salgado Montes
Celular: 301 235 3409
Médico veterinario y avalador

V REFERENCIAS FAMILIARES

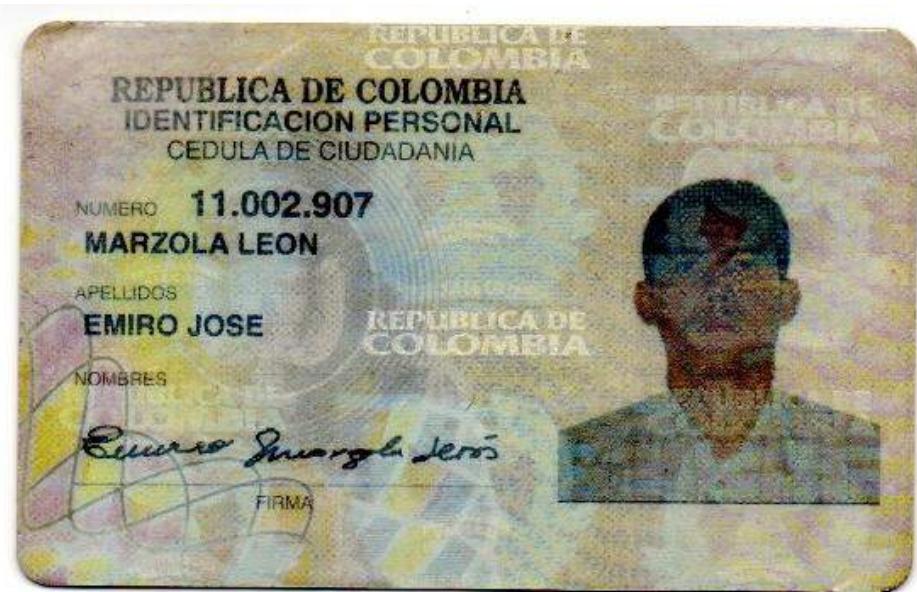
Yadira de Jesús Marzola Pupo
Celular: 315 627 3309

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

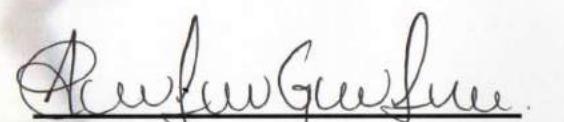
*Identificado (a) con C.C. 11.002.907 de Montería
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:*

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;">INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO NIT 801.003.185-3 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>	<p>CÓDIGO:</p>	<p>DE-P01-I00-F03</p>
		<p>VERSIÓN:</p>	<p>01</p>
		<p>APROBACIÓN:</p>	<p>13/06/2018</p>
		<p>PÁGINA:</p>	<p>Pág. 19 de 30</p>

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:

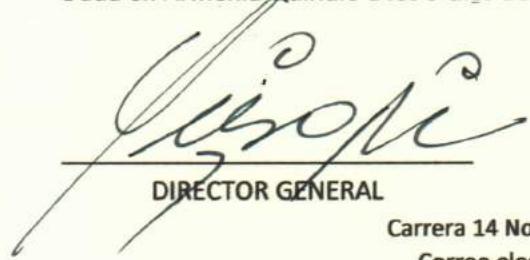
MARZOLA LEON EMIRO JOSE

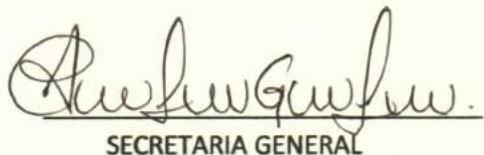
Identificado (a) con C.C 11.002.907 de Montería

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

Página web: www.tecnii-incas.com.co



LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL CÓRDOBA



Certifica que

EMIRO JOSE MARZOLA LEON

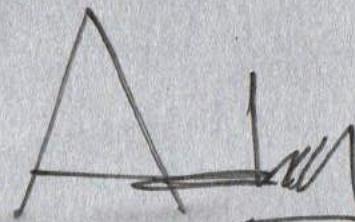
C.C. 11.002.907

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

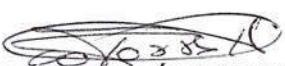
C. C. 11.002.907

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