



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Servicios Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: RE\_PRG\_2023\_3159995

Fecha del avalúo	Fecha de visita	02/10/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CALLE 28 # 6-47	
Barrio	Centro	
Ciudad	Montería	
Departamento	Córdoba	
Propietario	SOCIEDAD AMBULATORIOS LIMITADA	

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):

**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 **SOCIEDAD AMBULATORIOS LIMITADA** ubicado en la CALLE 28 # 6-47 Centro, 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 \$3,725,198,720.00 pesos m/cte (Tres mil setecientos veinticinco millones ciento noventa y ocho mil setecientos veinte).

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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		286	M2	\$1,790,000.00	13.74%	\$511,940,000.00
Area Construida	SOTANO	216.60	M2	\$1,128,965.00	6.56%	\$244,533,819.00
Area Construida	PISOS 1 al 4	977	M2	\$3,038,613.00	79.69%	\$2,968,724,901.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$3,725,198,720.00</b>

Valor en letras

Tres mil setecientos veinticinco millones ciento noventa y ocho mil setecientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	13,025,170	0	Valor del avalúo en UVR	10,530,507.78
Proporcional	511,940,000	3,213,258,720	Valor asegurable	3,213,258,720
% valor proporcional	13.742622568	86.257377432	Tiempo esperado comercialización	36
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> El inmueble tiene placa física de nomenclatura con el número 6-47 de la calle 28, nomenclatura que corresponde con la registrada en los documentos y la información catastral.</p> <p><b>Garaje:</b> El edificio cuenta con sótano donde se encuentra el cuarto técnico, subestación eléctrica, planta eléctrica, área para gases, espacio para parqueo de dos vehículos con altura menor a dos metros, y área de circulaciones.</p> <p><b>Dependencia:</b> Edificio. Consta de: Piso 1: Recepción, sala de espera, tres consultorios, tres oficinas, área de facturación, área de historias clínicas, escalera a los pisos superiores, ascensor, baños y cocineta. Piso 2: Sala de espera, vestier y estar médico, dos quirófanos, sala de recuperación, área de preparación y baños. Piso 3: Recepción y sala de espera, consultorio, estar médico, espacio para quirófano, sala de recuperación, estar de enfermería. Piso 4: área de esterilización y lavandería. Piso 5: Oficina de gerencia con baño interno, área de contabilidad y cuarto de máquinas. Sótano: cuarto técnico, cuarto de máquinas, subestación eléctrica, área de gases, espacio para parqueo de dos vehículos y zonas de circulación.</p>			

**NOTA:** En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:**

- **Área construida:** Se liquida el presente informe, áreas construidas registradas en la licencia:Licencia # 2012-345 - Exp. 2012/07/23 - Curaduría Primera Urbana de Montería. Se registra en inspección: 1360.10 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por licencia: 1193.60 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 166.50 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente \$505'929.064.00. **PARA UN TOTAL DE DE \$ 4.231'127.784.00 DE PESOS.** El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.
- **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos.

## GENERAL

<b>Código</b>	RE_PRG_2023 _3159995	<b>Propósito</b>	Remate	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	--------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	SOCIEDAD AMBULATORIOS LIMITADA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	18120009246	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 28 # 6-47				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Montería	<b>Departamento</b>	Córdoba	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Centro	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Edificio	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble tiene placa física de nomenclatura con el número 6-47 de la calle 28, nomenclatura que corresponde con la registrada en los documentos y la información catastral. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Servicios	<b>Piso inmueble</b>	5		
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>	CLINICA	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<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; 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERREN O_ESCRITURA	M2	286	AREA DE TERRENO	M2	286
AREA LICENCIA SEMISOTANO	M2	216.60	AREA CONSTRUIDA	M2	84
AREA LICENCIA PISO 1	M2	188	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	250.038.000
AREA LICENCIA PISO 2	M2	263			
AREA LICENCIA PISO 3	M2	263			
AREA LICENCIA PISO 4	M2	263			
AREA LICENCIA TOTAL	M2	1193.60			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	286	AREA DE TERRENO	M2	286
AREA SEMISOTANO	M2	216.60	AREA CONSTRUIDA SEMISOTANO	M2	216.60
AREA PISO 1	M2	249.50	AREA CONSTRUIDA PISOS 1 AL 4	M2	977
AREA PISO 2	M2	263			
AREA PISO 3	M2	263			
AREA PISO 4	M2	263			
AREA PISO 5	M2	105			
AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	1360.10	AREA TOTAL	M2	1193.60

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	LICENCIA	0
Indice construcción	LICENCIA	0

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	13.5		
<b>Fondo</b>	21.20	<b>Relación frente fondo</b>	1:1.57		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021_Licencia # 2012-345 - Exp. 2012/07/23 - Curaduría Primera Urbana de Montería
<b>Area Del Lote</b>	286
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plano
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Área de actividad central
<b>Uso Compatible Norma</b>	Residencial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial
<b>Tratamiento</b>	Conservación
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>Aunque el inmueble cuenta con Licencia de construcción número 2012-345, aprobada por la Curaduría Urbana Primera de Montería, actualmente la construcción no cumple con los parámetros de edificabilidad permitidos. La licencia fue aprobada para una edificación de cuatro pisos más sótano, en la inspección se encontró que la edificación consta de cinco pisos más el sótano. Área aprobada 1193.60 m<sup>2</sup> (216.60 m<sup>2</sup> sótano + 977 m<sup>2</sup> Piso 1 al 4), en medición realizada en sitio se obtuvo 1360.10 m<sup>2</sup> (216.60 m<sup>2</sup> sótano + 1.143.5 m<sup>2</sup> - Así: Piso 1: 249.5 m<sup>2</sup>, Piso 2, 3 y 4: 263 m<sup>2</sup> C/U y Piso 5: 105 m<sup>2</sup>). Las áreas medidas en sitio se deben considerar como aproximadas, para efectos del presente avalúo se valora las áreas aprobadas en licencia.</p> <p><b>LICENCIA:</b>  <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101010102588LICENCIA.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101010102588LICENCIA.pdf</a></p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2227	EscrituraDePropiedad	19/08/2011	TERCERA	Montería

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
140-31234	10/10/2023	23001010200000115001	Edificio 0000000000

#### Observación

De acuerdo con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 140-31234, impreso el 29 de julio de 2021, el predio presenta medida cautelar: Embargo Ejecutivo con Acción Real, anotación número 017.  
 DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CONSTAN EN LA SENTENCIA DE FECHA 25 08 72 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El edificio cuenta con sótano donde se encuentra el cuarto técnico, subestación eléctrica, planta eléctrica, área para gases, espacio para parqueo de dos vehículos con altura menor a dos metros, y área de circulaciones.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media

<b>Estrato</b>	Comercial	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Es un sector central consolidado con área de actividad múltiple donde se mezcla el uso residencial con el comercial y el dotacional. Podemos encontrar establecimientos como: Clínicas, entidades Bancarias, Parque Central, Palacio de Justicias, tiendas Ara, D1, entre otros.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2012	<b>Edad Inmueble</b>	11 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	Licencia # 2012-345 - Exp. 2012/07/23 - Curaduría Primera Urbana de Montería				
<b>Observación</b>	La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	0
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	0	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Illuminación	
<b>Observación</b>	Edificio. Consta de: Piso 1: Recepción, sala de espera, tres consultorios, tres oficinas, área de facturación, área de historias clínicas, escalera a los pisos superiores, ascensor, baños y cokineta. Piso 2: Sala de espera, vestier y estar médico, dos quirófanos, sala de recuperación, área de preparación y baños. Piso 3: Recepción y sala de espera, consultorio, estar médico, espacio para quirófano, sala de recuperación, estar de enfermería. Piso 4: área de esterilización y lavandería. Piso 5: Oficina de gerencia con baño interno, área de contabilidad y cuarto de máquinas. Sótano: cuarto técnico, cuarto de máquinas, subestación eléctrica, área de gases, espacio para parqueo de dos vehículos y zonas de circulación.				

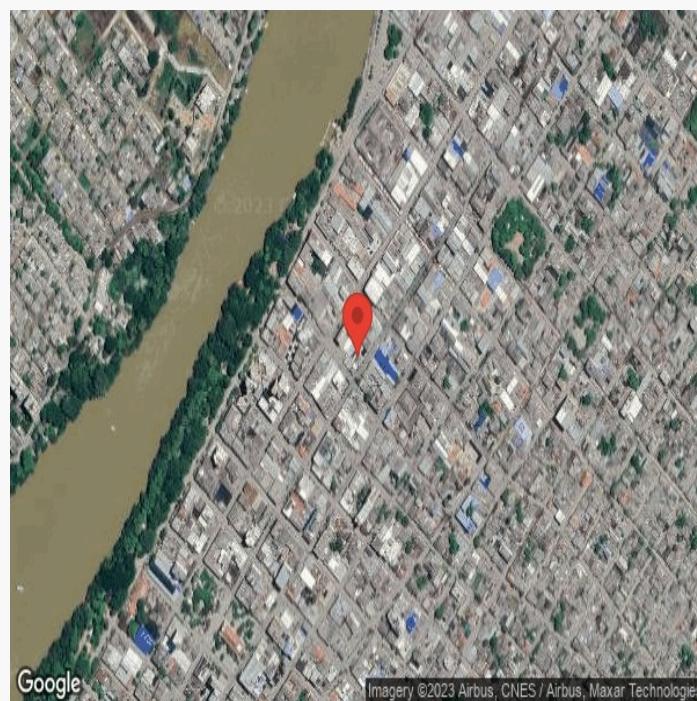
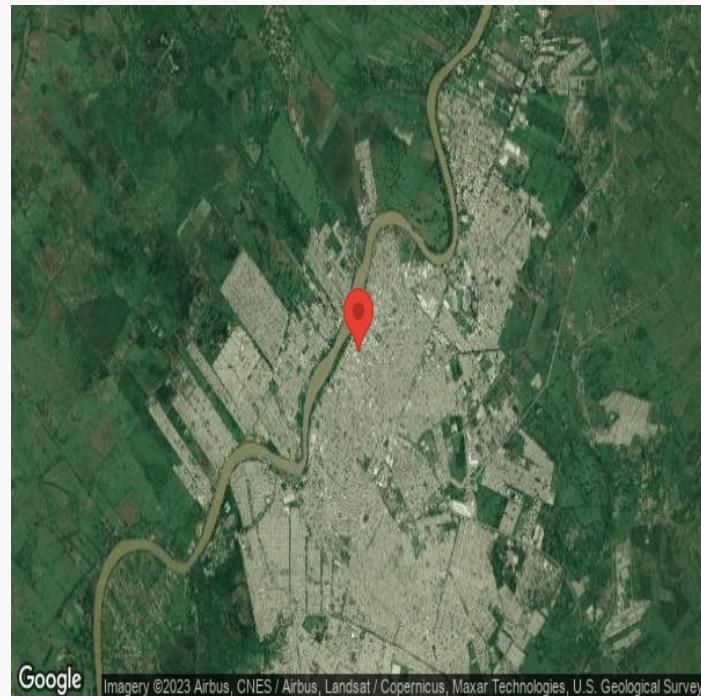
## ACABADOS

	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 baldosa de granito pulido, paredes estucadas y pintadas, cielo raso en drywall.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 28 # 6-47 | Centro | Montería | Córdoba



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.7588864  
GEOGRAFICAS : 8° 45' 31.9896''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.88413416666667  
GEOGRAFICAS : 75° 53' 2.8824''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	C 34 # 5-57	\$720,000,000	0.90	\$648,000,000	3023698742	376		\$	\$0
2	C 23 k 3 y 4	\$725,000,000	0.9	\$652,500,000	323344404	370	24	\$650,000	\$15,600,000
3	Centro	\$850,000,000	0.90	\$765,000,000	3017294539	420		\$	\$0
4	C 26 k 2 y 3	\$650,000,000	0.90	\$585,000,000	3017294539	294	40	\$650,000	\$26,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>286</b>	<b>1193.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$648,000,000	\$1,723,404	1.0	1.0	1.00	\$1,723,404
2	\$709,400,000	\$1,917,297	1.0	1.0	0.90	\$1,725,568
3	\$765,000,000	\$1,821,429	1.0	1.0	1.00	\$1,821,429
4	\$559,000,000	\$1,901,361	1.0	1.0	1.00	\$1,901,361
					PROMEDIO	\$1,792,940.23
					DESV. STANDAR	\$85,519.74
					COEF. VARIACION	4.77%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,790,000.00	AREA AREA	286 1193.60	TOTAL TOTAL	\$511,940,000.00 \$0.00
VALOR TOTAL		\$511,940,000.00				

**Observaciones:**

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

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20231010101092481-fusionado%20\(2\).pdf](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20231010101092481-fusionado%20(2).pdf)

**Enlaces:**

1.-<https://garcesbienesraices.com/lote-terreno-venta-centro-monteria/4477831>

2.-<https://inmonteriainmobiliaria.com.co/lote-comercial-venta-zona-centro-monteria/6199973>

3.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-monteria/2843861>

4.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-monteria/2108957>

## REPOSICION

Semisotano

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	216.60
Area construida vendible	216.60
Valor M2 construido	\$1,233,437
Valor reposición M2	\$267,162,454
Valor reposición presupuesto M2	\$1,233,437
Fuente	Tabla de valores 2023- LA LONJA MEDELLIN-ELKIN RUIZ
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,233,437
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fitto y Corvini %	8.47 %
Valor reposición depreciado	\$1,128,965
Valor adoptado depreciado	\$1,128,965
<b>Valor total</b>	<b>\$244,533,819</b>

## PISOS 1 AL 4

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	977
Area construida vendible	977
Valor M2 construido	\$4,142,339
Valor reposición M2	\$4,047,065,203
Valor reposición presupuesto M2	\$4,142,339
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 CATASTRO MEDELLIN
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$3,520,988
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fitto y corvin %	13.70 %
Valor reposición depreciado	\$3,038,613
Valor adoptado depreciado	\$3,038,613
<b>Valor total</b>	<b>\$2,968,724,901</b>

Observaciones: NOTA:Se da una afectación en factor de ajuste, ya que el objeto de avalúo cuenta con quirófano, pero no cuenta con UCI.

## SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

## COSTO DIRECTO Y COSTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2023

Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M <sup>2</sup> Costo Directo	Valor M <sup>2</sup> Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
		año 2023	año 2023		
Comercial y Servicios	Clinicas	\$ 3.683.026	\$ 4.142.339	Clínicas con quirófanos y UCI O UCE	
<b>Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz V1.1 y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente</b>					

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto

### RUTA DE EVACUACION PRIMER PISO



#### CONVENCIONES

RUTA DE SALIDA

PUNTO DE ENCUENTRO

EXTINTORES

#### EN CASO DE EMERGENCIA:

- CONSERVAR LA CALMA
- ATIENDA Y CUMPLA LAS ORDENES DEL PERSONAL A CARGO
- UTILICE SIEMPRE LAS ESCALERAS JUNTO AL ASISTENCIA
- .....
- LLEGAR AL PUNTO DE ENCUENTRO

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Baño Privado



Baño Privado



OTRAS



## FOTOS

OTRAS



Piso 3 espacio para quirófano



Bao Privado



Piso 5 Contabilidad



Piso 1 est



Piso 4 Lava



OTRAS



Piso 3 pasi

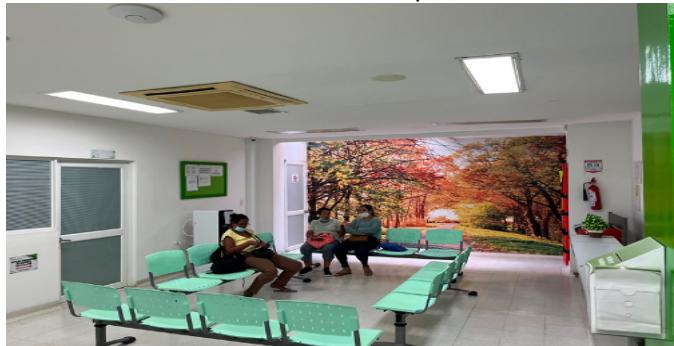


## FOTOS

OTRAS



Piso 1 sala de espera



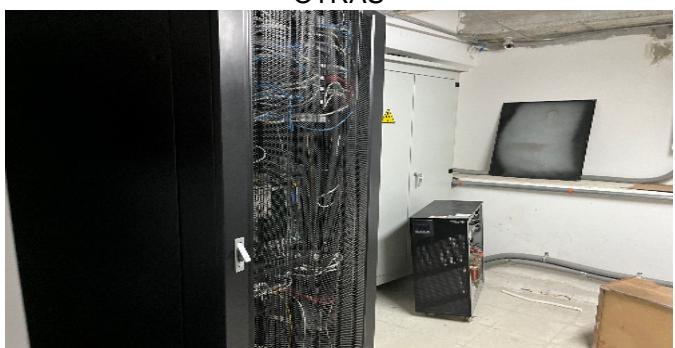
OTRAS



OTRAS



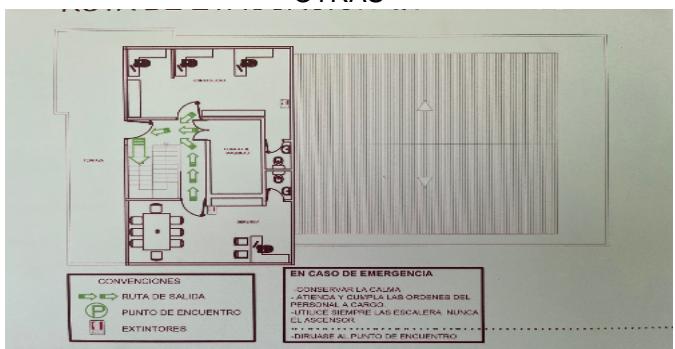
OTRAS



OTRAS



OTRAS



Piso



## FOTOS

Piso 4 Lavandería



OTRAS



OTRAS



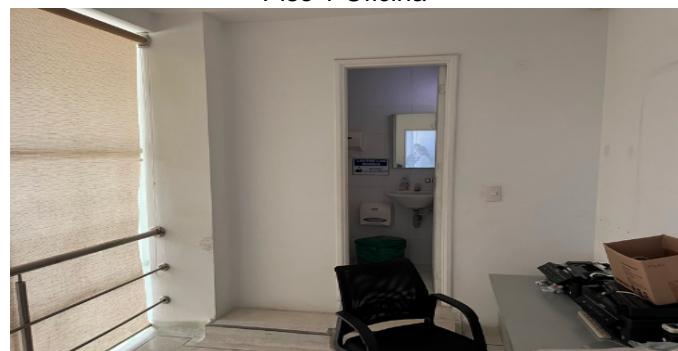
Piso 2 area recuperación



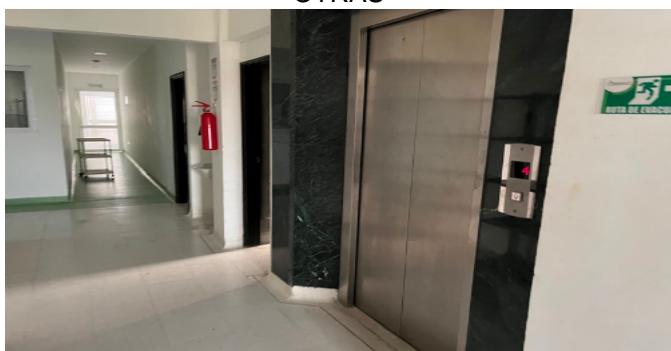
Piso 4 área de esterilización



Piso 1 Oficina



OTRAS



Piso 3 área de recuperación



## FOTOS

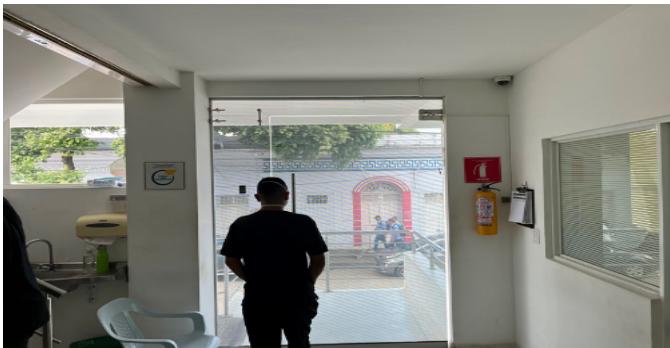
OTRAS



Piso 4 área



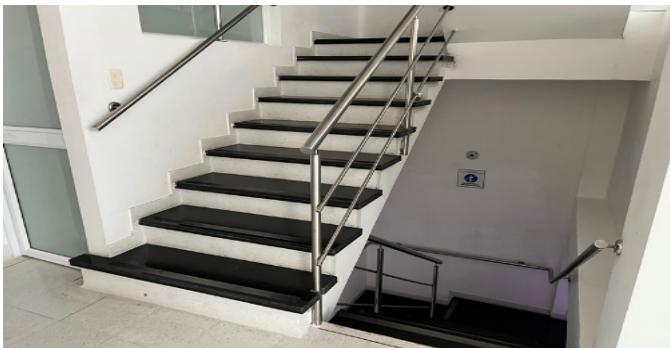
Piso 1 Acceso



OTRAS



OTRAS



Sótano gases



Piso 2 pasillo



OTRAS



## FOTOS

OTRAS



Piso 4 área de archiv



OTRAS



OTRAS



Piso 2 baño



OTRAS



OTRAS



Sotano



## FOTOS

Piso 2 área quirófano



OTRAS



Piso 5 Gerencia



Acceso sotano



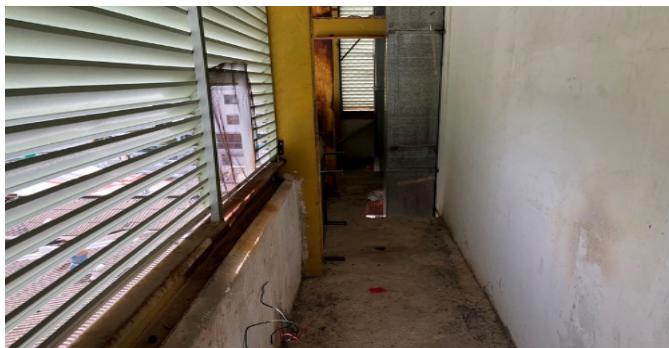
OTRAS



OTRAS



OTRAS

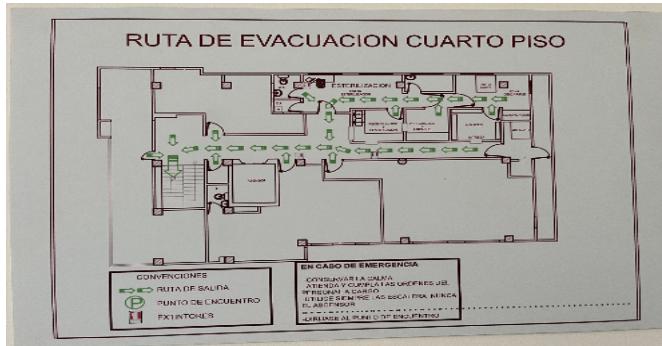


OTRAS



## FOTOS

OTRAS



OTRAS



Piso 5 terraza



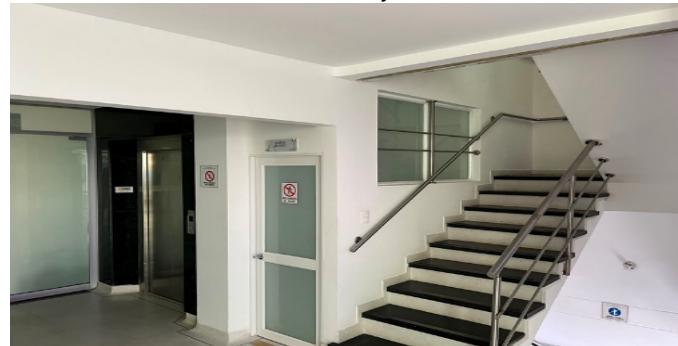
Piso 3 estar médico



Malacate



Piso 2 Escalera y ascenso



OTRAS



OTRAS



## FOTOS

Piso 3 Estar medico



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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\_3159995**



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](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)

---

**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 10º 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

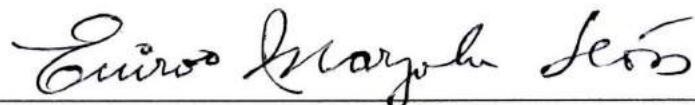
Rafael Salgado Montes  
Celular: 301 235 3409  
Médico veterinario y avalador

#### **V REFERENCIAS FAMILIARES**

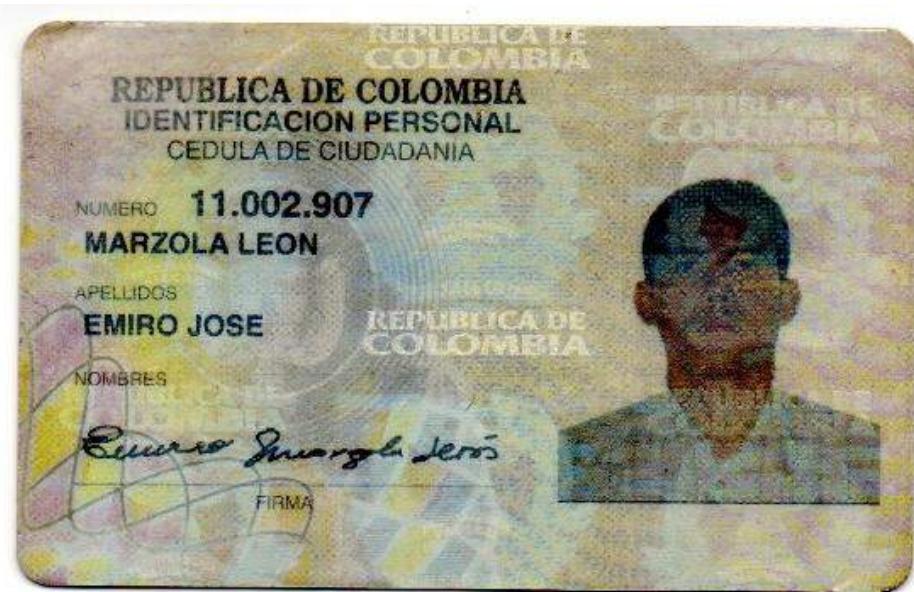
Yadira de Jesús Marzola Pupo  
Celular: 315 627 3309

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

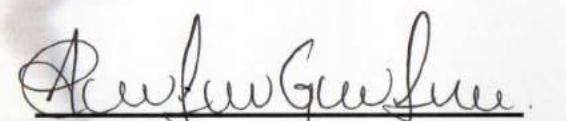
Identificado (a) con C.C. 11.002.907 de Montería  
El Certificado de Aptitud Ocupacional de  
Técnico Laboral por Competencias en:

## 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;"><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:

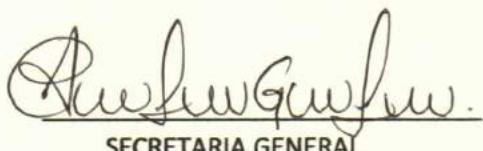
**MARZOLA LEON EMIRO JOSE**

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.

 <b>DIRECTOR GENERAL</b>	 <b>SECRETARIA GENERAL</b>
--	---

Carrera 14 No. 7-09. Tel. 745 10 16 Cel. 313 615 72 99  
 Correo electrónico: tecni-incas@outlook.com  
 Página web: www.tecniincas.com.co



## LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL CÓRDOBA



*Certifica que*

**EMIRO JOSE MARZOLA LEON**

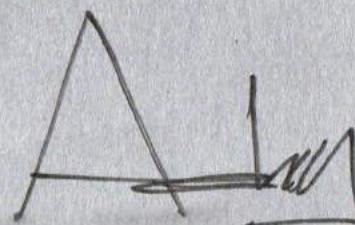
C.C. 11.002.907

*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, 01DE AGOSTO DE 2016.

FRANCISCO JOSÉ TORRES HOYOS  
DECANO FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS

DANIEL RODRÍGUEZ BERMÚDEZ  
JEFE DIVISIÓN DE POSTGRADO Y EDUCACIÓN  
CONTINUADA