


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067846884**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	IVAN DARIO GALARCIO SOTO
NIT / C.C CLIENTE	1067846884
DIRECCIÓN	CALLE 2 #3-53
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Corregimiento Mateo Gómez
CIUDAD	Cereté
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	31/10/2023
FECHA INFORME	31/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	RONALD JAVIER CORCHO REYES				
NUM.	258 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	02/03/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cereté	DEPTO	Córdoba		
ESCRITURA					
CEDULA	231620300000000150010000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
Casa	143-30068

**OBSERVACIONES GENERALES**

La nomenclatura calle 2 # 3-53, la cual corresponde con la placa física ubicada sobre la puerta de entrada y la información de catastro.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 120,080,000.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,800,488.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**NOMBRES Y FIRMAS**


EMIRO JOSE MARZOLA LEON  
Perito Actuante  
C.C: 11002907  
RAA: AVAL-11002907



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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

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

Amenaza Riesgo Inundacion	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
Suelos De Proteccion	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
Patrimonio	No

Área Lote	144	Frente	9
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.77

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 006 - Mayo 30 2012
Antejardín	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
Aislamiento posterior	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
Índice de ocupación	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
Índice de construcción:	Licencia construccion resol. 314 del 11/10/2023 planeación.
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144
AREA CONSTRUIDA	M2	91

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144
AREA CONSTRUIDA	M2	91
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	5686000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144
AREA PISO 1	M2	75
KIOSKO	M2	16

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144
AREA PISO 1	M2	75
KIOSKO	M2	16

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Otro
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 2 #3-53

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

**Comentarios de estructura**

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Salvedades: 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	144	M2	\$120,000.00	14.39%	\$17,280,000.00
Area Construida	Construcción	75	M2	\$1,200,000.00	74.95%	\$90,000,000.00
Area Construida	KIOSKO	16	M2	\$800,000.00	10.66%	\$12,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$120,080,000.00</b>

Valor en letras

Ciento veinte millones ochenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$120,080,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<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 bajas
<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 baja, y se considera que la demanda es baja.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** La nomenclatura callé 2 # 3-53, la cual corresponde con la placa física ubicada sobre la puerta de entrada y la información de catastro.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje.

**Entorno:** El predio se ubica en el casco urbano del corregimiento de Mateo Gómez del municipio de Cereté, la zona donde se ubica la vivienda predomina el uso residencial, se observan casas unifamiliares de un piso. El sector cuenta con vías principales pavimentadas en concreto y vías secundarias balastadas.

**Estructura:** La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. **Salvedades:** 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 0, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La vivienda fue remodelada hace aproximadamente seis años, tiene pisos en porcelanato, paredes estucadas y pintada, cielo raso en tablilla de madera.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cerete - Vilches	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	6017868754	84	81	\$1,150,000	\$93,150,000
2	Cerete - Vilches	\$130,000,000	0.90	\$117,000,000	3205548556	85	81	\$1,320,000	\$106,920,000
3	Cerete	\$160,000,000	0.90	\$144,000,000	3205548556	98	98	\$1,350,000	\$132,300,000
4	Cerete	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3017294539	150	100	\$1,170,000	\$117,000,000
Del inmueble						144	91		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$10,350,000	\$123,214	1.0	1.0	1.00	\$123,214
2	\$10,080,000	\$118,588	1.0	1.0	1.00	\$118,588
3	\$11,700,000	\$119,388	1.0	0.90	0.90	\$107,449
4	\$18,000,000	\$120,000	1.0	1.0	1.00	\$120,000
					PROMEDIO	\$117,312.88
					DESV. STANDAR	\$6,854.93
					COEF. VARIACION	5.84%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$120,000.00	AREA	144	TOTAL	\$17,280,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	91	TOTAL	\$109,200,000.00
VALOR TOTAL	\$126,480,000.00					

## Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Se aplica el factor de negociación a los datos de la muestra de 0.90 acordes al momento actual del sector; Se aplica un factor de 0.90 a la oferta 3 considerando su mejor condición de ubicación.

## Enlaces:

1.-[https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-ubucada-en-vilches-cerete\\_e635cc29-cabf-449f-a487-c80b0287dc57](https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-ubucada-en-vilches-cerete_e635cc29-cabf-449f-a487-c80b0287dc57)

2.-<https://inmonteriamobiliaria.com.co/casa-venta-cerete-cerete/4445557>

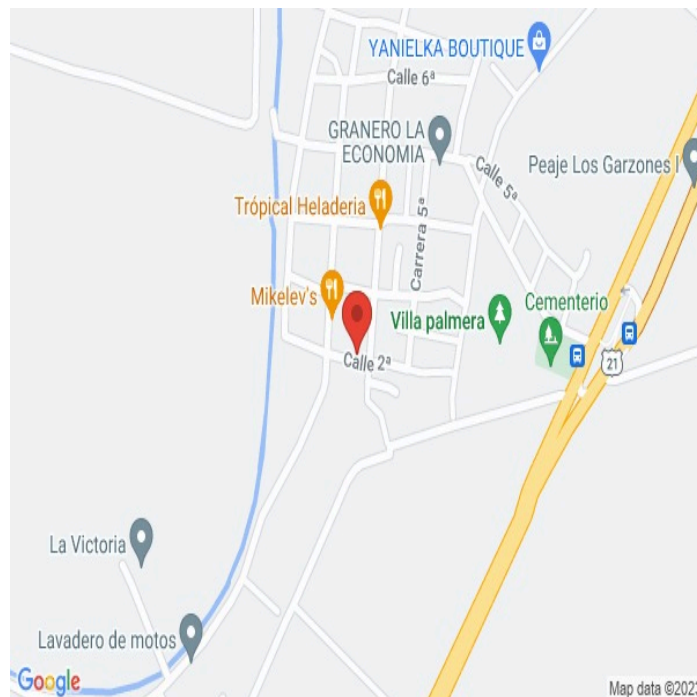
3.-<https://inmonteriamobiliaria.com.co/casa-venta-cerete-cerete/1113942>

4.-<https://myminmobiliariamonteria.com/casa-venta-cerete/251613>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 2 #3-53 | Corregimiento Mateo Gómez | Cereté | Córdoba



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.8430417

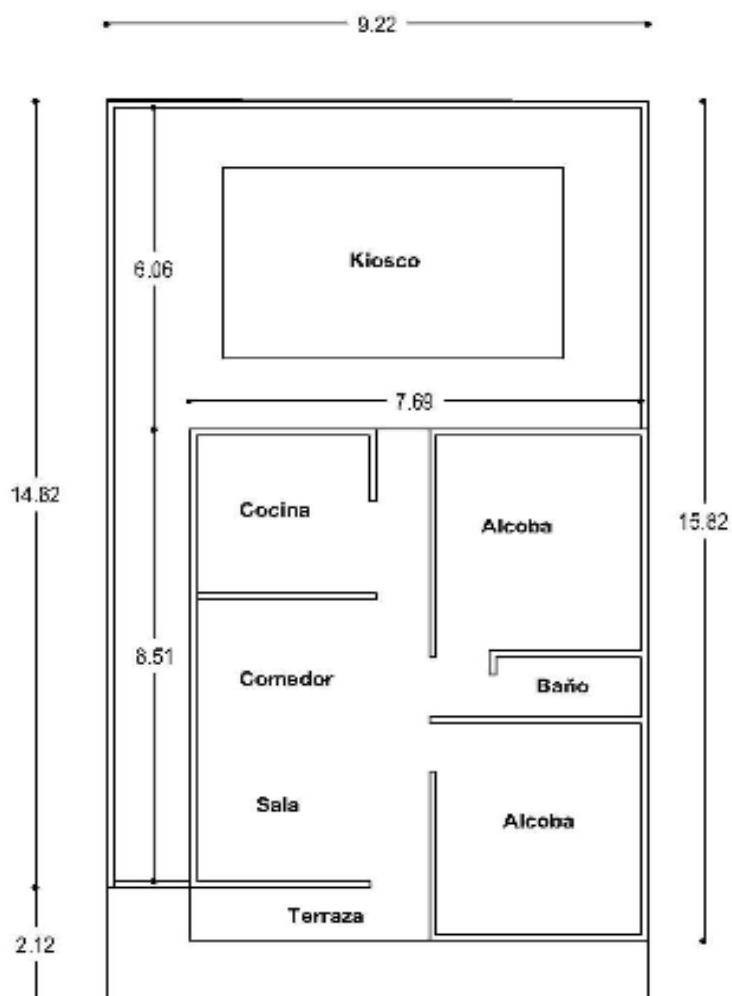
Longitud: -75.83079722222222

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 50' 34.9512''

Longitud: 75° 49' 50.8692''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



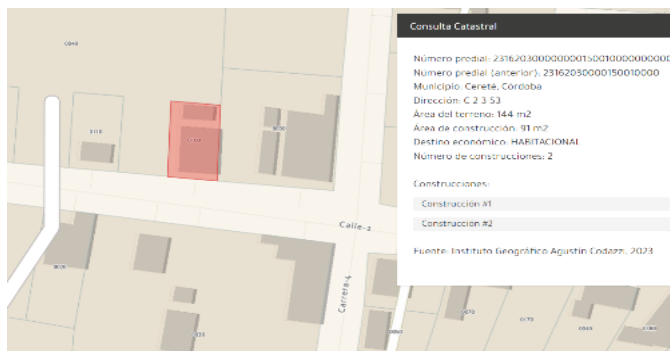
Baño Privado



Habitación 2

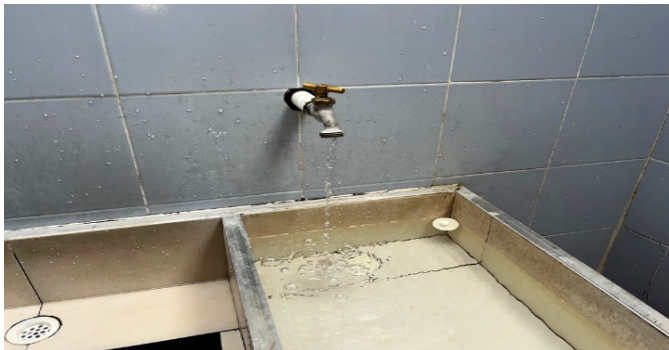


Terraza Inmueble





## REGISTRO FOTOGRÁFICO



## Áreas o Documentos

## Áreas o Documentos

[illegible][illegible]

## Áreas o Documentos

## Áreas o Documentos

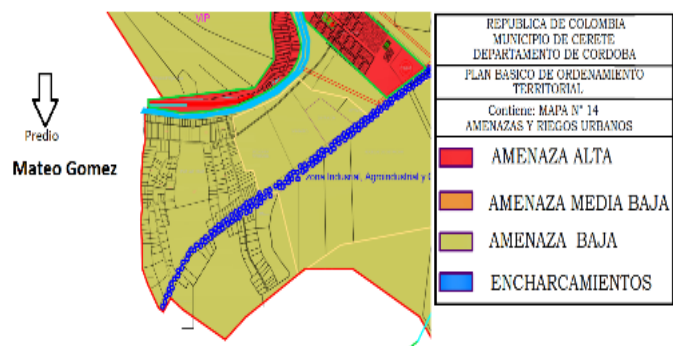
1.065.001.267 y dijo: PRIMERO.- Que por escritura pública No. 258 de fecha 02 de marzo de 2020 de la notaría única de Cereté, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 143-30068 de la ORIP de Cereté, adquirió el siguiente inmueble: Lote de terreno, ubicado en el corregimiento Mateo Gómez, del Municipio de Cereté departamento de Córdoba, constante de CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144 M2) METROS CUADRADOS, a este predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 143-0030068 y cedula catastral número 0300000000150010000000000, y se encuentra alinderado así: POR EL NORTE: con lote de mayor extensión propiedad de RUFINO ARMANDO BUENDÍA y mide 16 MTS.; POR EL SUR: Con calle 2ª en medio, propiedad de ARMANDO RUIZ BRAVO, y mide 16 MTS.; ESTE: con lote de mayor extensión propiedad de RUFINO ARMANDO BUENDÍA, y mide 9 MTS. OESTE: con la carrera 4ª y al otro lado con SILVIA MANJARES y mide 9 MTS, y cierra el área- SEGUNDO.- Que como actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble antes mencionado, es su voluntad

vecino y residente en el corregimiento Mateo Gómez Municipio de Cereté, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.056.001.267 y d.ijo: PRIMERO: Que es propietario del siguiente bien inmueble: Lote de terreno, ubicado en el corregimiento Mateo Gómez, del Municipio de Cereté departamento de Córdoba, constante de CIENTO CUARENTA y CUATRO (144 M2) METROS CUADRADOS, a este predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No.143-0030068 y cedula catastral número 03000000001500100000000000, y se encuentra aligerado así: POR EL NORTE: con lote de mayor extensión propiedad de RUFINO ARMANDO BUENDIA y mide 16 MTS; POR EL SUR: Con calle 2° en medio, propiedad de ARMANDO RUIZ BRAVO, y mide 16 MTS; ESTE: con lote de mayor extensión propiedad de RUFINO ARMANDO BUENDIA, y mide 9 MTS. OESTE: con la barrera 4° y al otro lado con SILVIA MANJARES y mide 9 MTS, y cierra el área- SEGUNDO: TRADICION: El inmueble antes descrito fué adquirido por el compareciente, tal y como consta en la escritura pública No. 258 de fecha 02 de marzo de 2020 de la notaría única de Cereté, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 143-30068 de la ORIP de Cereté, TERCERO: El compareciente con recursos de su propio pecunio, en el predio descrito en el numeral primero de esta escritura, construyó vivienda unifamiliar de un (1) piso, con el siguiente reparto: Terraza, sala - comedor, cocina, 2 alcobas, 1 baño, patio. (Área construida 91,00 Mts2). Para efectos de registro, se le



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Plano Inundación



## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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 LRCAJA-1067846884**





PIN de Validación: aa8e0a07



## 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 avaluador 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: aa8e0a07



## 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: aa8e0a07



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### **Alcance**

- Semovientes, 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: aa8e0a07



**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**

**aa8e0a07**

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 diecisiete (17) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: aa8e0a07



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal