



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067846884

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	IVAN DARIO GALARCIO SOTO	FECHA VISITA	31/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1067846884	FECHA INFORME	31/10/2023
DIRECCIÓN	CALLE 2 #3-53	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	6 años
BARRIO	Corregimiento Mateo Gómez	REMODELADO	
CIUDAD	Cereté	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Córdoba	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON		
IDENTIFICACIÓN	11002907		

### ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	N°
Casa	143-30068

### OBSERVACIONES GENERALES

La nomenclatura callé 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.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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

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

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

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

### CONSTRUCCIÓN

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

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

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Otro	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	
Andenes	NO	NO	No hay
Sardineles	NO	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO		Bueno
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº 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	páñete 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 ropa: 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>144</b>	<b>91</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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.troyit.com.co/listing/casa-en-venta-ubicada-en-vilches-cerete-e635cc29-cabf-449f-a487-r80b0287dc57>

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

3-<https://inmonterianimobiliaria.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)

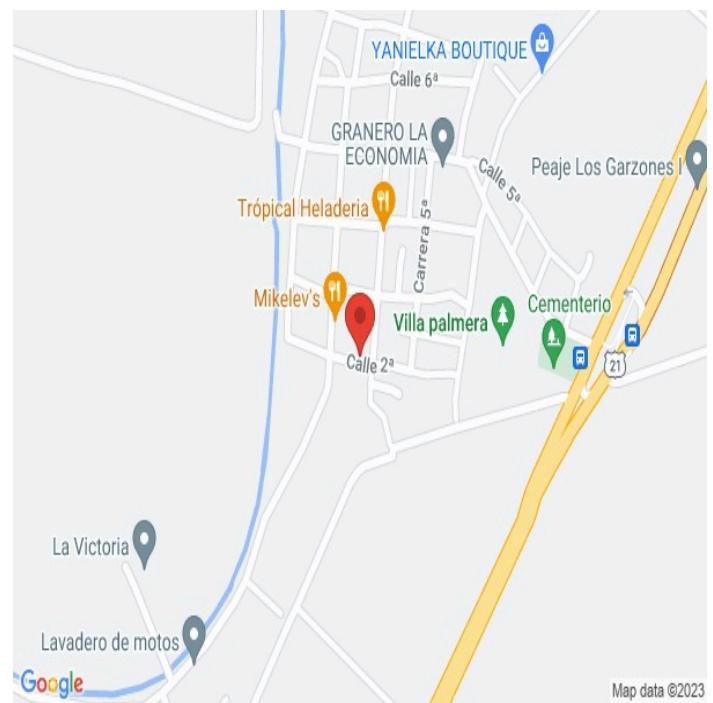
Latitud: 8.8430417

Longitud: -75.83079722222222

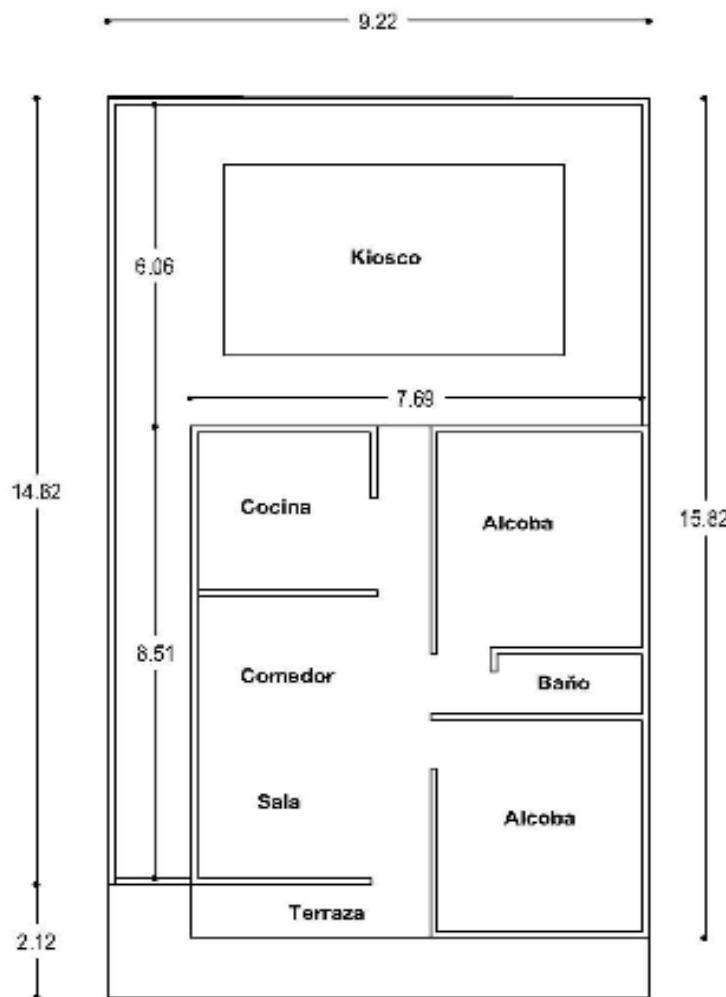
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 50' 34.9512''

Longitud: 75° 49' 50.8692''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



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

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cereté, en su calidad de autoridad competente para la expedición de instrumentos públicos, certifica lo siguiente:

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CERETE**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado** generado con el Pin No: 231024935884410474      **Nro Matrícula: 143-30068**

Página 1 TURNO: 2023-143-1-16423      **Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 03:19:03 PM**

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 143 - CERETE  
 DISTRITO: CERETE  
 MUNICIPIO: CERETE  
 VEREDA: RABALANGÓ  
 FECHA APERTURA: 01-01-2003  
 RADICACIÓN: DIA CON ESCRITURA DEL 04-08-2003  
 CODIGO CATASTRAL: 231620300300300155010000  
 NOMBRE: RABALANGÓ  
 CODIGO CATASTRAL: 231620300300300155010000  
 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
 LINDEROS Y AREA DE: 144m2 ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO-838 DE 19-09-2003.-NOTARIA DE CERETE.-DECRETO 1711 CE 05-07-84.

AREA Y COEFICIENTE  
 AREA: HECTAREAS: 0.0 METROS CUADRADOS: 144 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
 COEFICIENTE: METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 29.7644 CONFORME A LA ESCRITURA: 0.01 COEFICIENTE: 0.01 CENTIMETROS CUADRADOS: 0.01

COMPLEMENTACION:  
 COPIA DE LA ESCRITURA DE LA TRADICIÓN, DT., REGISTRO DE FECHA: 04-08-2003, MATRÍCULA DE FECHA: 02-06-2004, JUZGADO: 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE CERETE - DECLARACION JUDICIAS, DE PERTENENCIA, DE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO - A. BALENTIA RUFINO ARMANDO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE  
 Tipo Prop: SIN INFORMACIÓN  
 21 LT - VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN (1) PISO

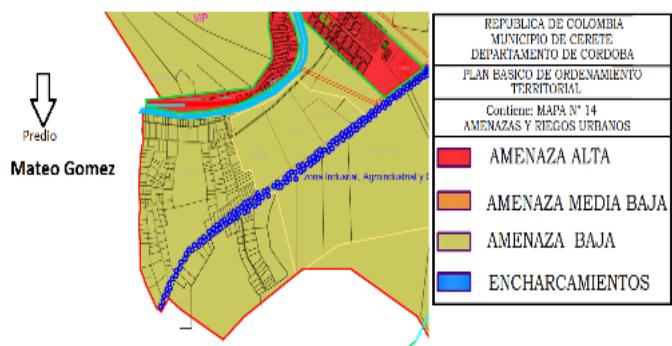
## Áreas o Documentos

## Áreas o Documentos

## Áreas o Documentos

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 --- **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 él 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



<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: 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 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: 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