



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1073815798

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JERSEY FARHUT DURANGO HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1073815798
DIRECCIÓN	KR 8 # 9-23
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Laureano Gómez
CIUDAD	San Pelayo
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/03/2024
FECHA INFORME	02/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ELENA INES CORREA MESTRA
NUM. ESCRITURA	sentencia Escritura #NOTARIA
JUZGADO CIVIL	CERETE
FECHA	10/03/2008
CIUDAD	Cereté
DEPTO	Córdoba
CECULA CATASTRAL	23686040000320031000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
143-40144	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

La localización del inmueble se logra por medio del plano catastral y de la nomenclatura física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y la información catastral. El material de la placa de nomenclatura es en una lámina de acrílico y la demarcación es en material autoadhesivo.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 97,860,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,860,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. Área de terreno físico aproximado 246 M2, área de terreno en certificado, catastro y escritura 431 M2. NOTA 1: debe realizar aclaración de áreas y linderos, y aportar documentos jurídicos que registre el área correcta de terreno. Nota 2: Debe instalar contador de acueducto. NOTA 3: La ubicación del inmueble no coincide con CONSULTA CATASTRAL, en plano catastral se registra que la vivienda tiene frente a la carrera 8, en visita al inmueble no se observó señalización vial vertical ni horizontal como tampoco nomenclaturas físicas en los inmuebles vecinos, se evidencia inmueble visitado nomenclatura K8 # 9-23; sin embargo, en plano catastral la vía frente al inmueble es la carrera 9, SE SOLICITA PLANO CATASTRAL que ubique predio en manzana catastral.

NOMBRES Y FIRMAS

Emiro Jose Marzola Leon

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

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	431	Frente	14
Forma	Rectangular	Fondo	17.6
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:1.25

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo PBOT 2000-2009
Antejardín	Segun plan vial
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1
Aislamiento posterior	5
Índice de ocupación	0.69
Índice de construcción:	2
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	431
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	431
AREA CONSTRUIDA	M2	95
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	246
AREA CONSTRUIDA	M2	92

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	246
AREA PISO 1	M2	92

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

	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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 8 # 9-23

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	246	M2	\$50,000.00	12.57%	\$12,300,000.00
Area Construida	Construcción	92	M2	\$930,000.00	87.43%	\$85,560,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$97,860,000</b>

Valor en letras Noventa y siete millones ochocientos sesenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$97,860,000**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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 localización del inmueble se logra por medio del plano catastral y de la nomenclatura física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y la información catastral. El material de la placa de nomenclatura es en una lámina de acrílico y la demarcación es en material autoadhesivo.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

**Entorno:** Carrillo es un corregimiento rural del municipio de San Pelayo, la vivienda se encuentra en la cabecera urbana en sector con todos los servicios públicos, predominan viviendas unifamiliares de un piso, la vía que para frente a la vivienda se encuentra balastada, no tiene andenes ni sardineles.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en plantilla de concreto, paredes estucadas y pintadas. La vivienda no tiene cielo raso.

### 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	San Pelayo	\$40,000,000	0.90	\$36,000,000	3205335298	300		\$	\$0
2	Cerete - El quemado	\$136,500,000	0.90	\$122,850,000	3017294539	1050		\$	\$0
3	Cerete - El Quemado	\$96,600,000	0.90	\$86,940,000	3017294539	644		\$	\$0
4	Cereté	\$59,000,000	0.95	\$56,050,000	3017294539	520		\$	\$0
Del inmueble						246			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,000,000	\$120,000	1.0	1.0	1.00	\$120,000
2	\$122,850,000	\$117,000	1.0	1.0	1.00	\$117,000
3	\$86,940,000	\$135,000	1.0	0.90	0.90	\$121,500
4	\$56,050,000	\$107,788	1.0	1.0	1.00	\$107,788
					PROMEDIO	\$116,572.12
					DESV. STANDAR	\$6,147.36
					COEF. VARIACION	5.27%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$115,000.00	AREA	246	TOTAL	\$28,290,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$28,290,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/109428295749381/?hoisted\\_items=334257495843669](https://www.facebook.com/marketplace/109428295749381/?hoisted_items=334257495843669)
- 2.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-mateogomez-cerete/3289687>
- 3.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-retiro-de-los-indios-cerete/1439184>
- 4.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-cerete/1036982>

REPOSICION

Reposición VIP

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	92
Area construida vendible	92
Valor M2 construido	\$1,679,956
Valor reposición M2	\$154,555,952
Valor reposición presupuesto M2	\$1,679,956
Fuente	Construdata 209 - Unif. Vip
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,511,960
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	38.51 %
Valor reposición depreciado	\$929,704
Valor adoptado depreciado	\$930,000
Valor total	\$85,560,000

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

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 8 # 9-23 | Laureano Gómez | San Pelayo | Córdoba

### COORDENADAS (DD)

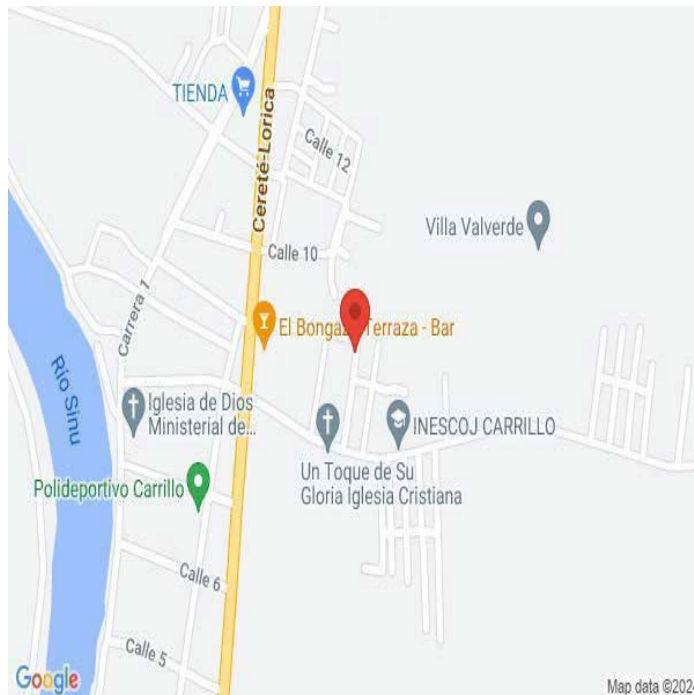
**Latitud:** 8.9813806

**Longitud:** -75.83163055555555

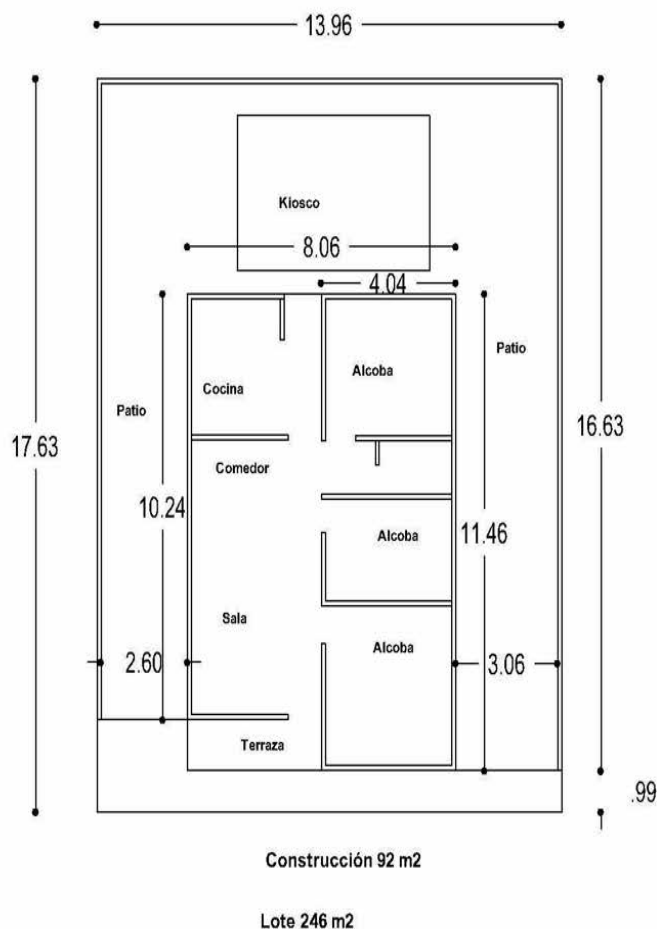
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 58' 52.9716"

**Longitud:** 75° 49' 53.8716"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3





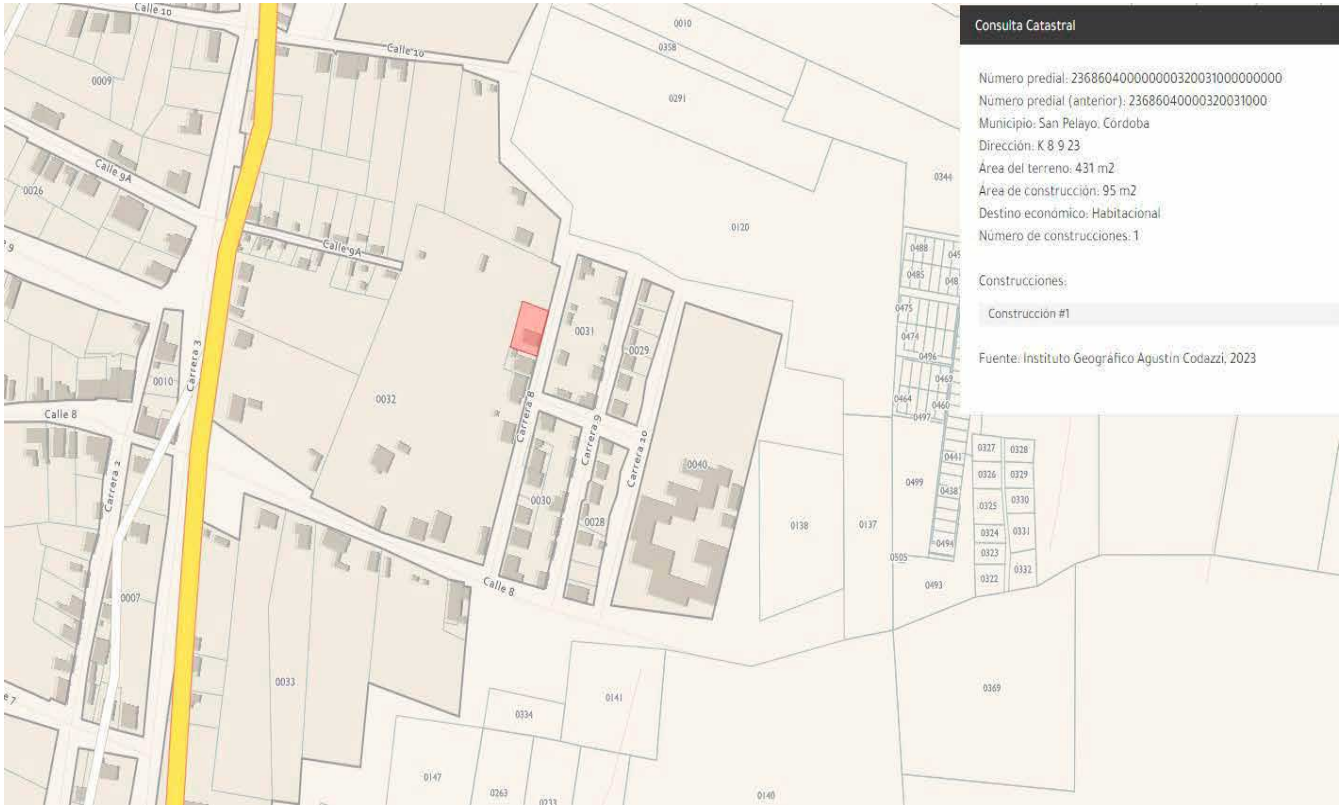
FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



Plano Uso de suelo-actividad

CUADRO 9. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

		NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES																			
CLASE DE SUELOS	AREA/ZONA MORFOLOGICA HOMOGENEA	TRATAMIENTO URBANISTICO	USOS DEL SUELO									Aprovechamiento		Volumetría					Coeficientes		
												I.O.	I.C.	Densidad	Altura	Área constr.	Área lateral	Área posterior	Volumen	Tipo A	Tipo B
			Res. 1	Res. 2	Res. 3	Com. 1	Com. 2	Com. 3	Ind. 1	Ind. 2	Ind. 3										
URBANO	AMH - E	AD - 1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 7	AD - 2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EXPANSION	-----	AD - 3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EXPANSION	-----	AD - 4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EXPANSION	AMH - 11	AD - 5	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
EXPANSION	AMH - E	AD - 6	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 5	ARU	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - E	AM - 1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 5, AMH - 4	AM - 2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 2	AM - 3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 9	AM - 4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 1	AC - 1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 2	AC - 1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 8	AC - 2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 7	AC - 3	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
URBANO	AMH - 11	AP	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● Principal

● Complementario

● Compatible

Para San Pelayo el índice de ocupación I.O. para V.S. es de 0.50, es decir, el 50% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de dos (2) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de tres (3) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de cuatro (4) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de cinco (5) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de seis (6) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de siete (7) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

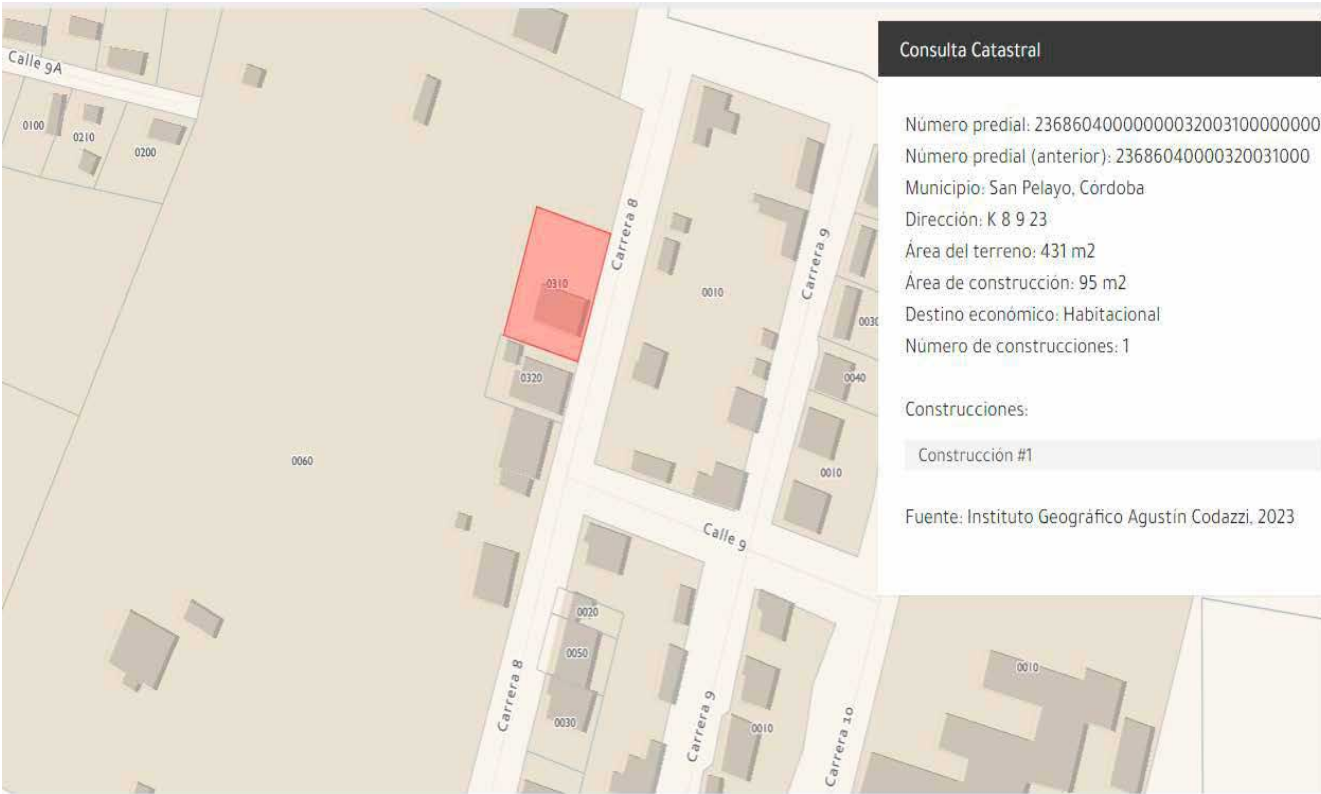
Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de ocho (8) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de nueve (9) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.

Para San Pelayo el índice de ocupación I.C. para construcciones de diez (10) pisos es de 1.00, es decir, el 100% del área del predio.



Plano edificabilidad





## 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 SALVEDADE 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-1073815798



PIN de Validación: aca90ab4



<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 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: aca90ab4



#### 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: aca90ab4



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



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: aca90ab4



**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 de procesos disciplinarios 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 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**

**aca90ab4**

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 veintiuno (21) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





PIN de Validación: aca90ab4



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1073815798 M.I.: 143-40144