



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1102859033

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARCELA PATRICIA ARRAUTH ARRIETA			FECHA VISITA	28/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1102859033			FECHA INFORME	05/12/2024
DIRECCIÓN	DIAGONAL 8 # 12B-49 BARRIO SIETE DE AGOSTO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1		EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	Siete de Agosto			REMODELADO	
CIUDAD	Ayapel			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	SANDRA PATRICIA ARRIETA ALVAREZ				
NUM. ESCRITURA	450 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA	29/12/2003
CIUDAD ESCRITURA	Ayapel	DEPTO		Córdoba	
CEDULA CATASTRAL	230680102000000030024000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
142-20806	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: área urbana, tiene placa física con la nomenclatura "Diagonal 8 # 12B-49 Barrio Siete de Agosto" la cual es corroborada con plano catastral del IGAC. Cuenta con servicios públicos de energía y gas, con contadores instalados y funcionales, el servicio de acueducto del sector no se encuentra conectado al acueducto del municipio, la vivienda se abastece de agua a través de pozo profundo y motobomba.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	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 370,168,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 370,168,200

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Aunque cuenta con pozo, es política de CAJAHONOR, que debe cumplir, tener contador y acueducto conectado a la red principal, operado por una empresa prestadora del servicio.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



EMIRO JOSE MARZOLA LEON

Perito Actuante
C.C: 11002907 RAA: AVAL-11002907
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-05 11:01:00



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

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	620	Frente	31
Forma	Rectangular	Fondo	20
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:0.64

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Pbot acuerdo 11 de 27 de nov de 2015
Antejardín	No especifica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	No especifica
Aislamiento posterior	No especifica
Indice de ocupación	No especifica
Indice de construcción:	No especifica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	620	AREA DE TERRENO	M2	617
AREA CONSTRUIDA	M2	110	AREA CONSTRUIDA	M2	132

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	620	AREA DE TERRENO	M2	620
AREA PISO 1	M2	130	AREA PISO 1	M2	130

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Ambientamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	DIAGONAL 8 # 12B-49 BARRIO SIETE DE AGOSTO

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	2003

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	620	M2	\$115,055.00	38.54%	\$71,334,100.00
Area Construida	Construcción	130	M2	\$875,000.00	61.46%	\$113,750,000.00
TOTALES					100%	\$185,084,100

Valor en letras

Ciento ochenta y cinco millones ochenta y cuatro mil cien Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$370,168,200**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado.

Entorno: Es un sector en desarrollo, predominan viviendas unifamiliares de un piso y lotes por desarrollar, las vías se encuentran balastadas.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cemento pulido, cielo raso en tabilla de madera y paredes pañetadas y pintadas.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ayapel	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3134369065	379	100	\$400,000	\$40,000,000
2	Ayapel - Centro	\$160,000,000	0.90	\$144,000,000	3017294539	240	150	\$780,000	\$117,000,000
3	Ayapel	\$70,000,000	0.90	\$63,000,000	3044426626	96	85	\$610,000	\$51,850,000
4	Siete de Agosto	\$13,500,000	0.95	\$12,825,000	3226440299	115		\$	\$0
Del inmueble						620	130		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,500,000	\$120,053	1.0	1.0	1.00	\$120,053
2	\$27,000,000	\$112,500	1.0	1.0	1.00	\$112,500
3	\$11,150,000	\$116,146	1.0	1.0	1.00	\$116,146
4	\$12,825,000	\$111,522	1.0	1.0	1.00	\$111,522
				PROMEDIO	\$115,055.09	
				DESV. STANDAR	\$3,880.70	
				COEF. VARIACION	3.37%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$115,055.00	AREA	620	TOTAL	\$71,334,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$875,000.00	AREA	130	TOTAL	\$113,750,000.00
VALOR TOTAL	\$185,084,100.00					

Observaciones:

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas.

Enlaces:

1.-Propia

Firmado electrónicamente en AvaiSign. Hash: e3bb9afa67

2.-[https://www.facebook.com/marketplace/108126079215632/propertyforsale/](https://www.facebook.com/marketplace/108126079215632/)

3.-Propia

4.-Propia

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	130
Área construida vendible	130
Valor M2 construido	\$1,669,592
Valor reposición M2	\$217,046,960
Valor reposición presupuesto M2	\$1,669,592
Fuente	Sispac 197-2 Julio - Agosto 2024
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,502,633
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	21
Edad en % de vida útil	21 %
Fitto y corvin %	41.69 %
Valor reposición depreciado	\$876,185
Valor adoptado depreciado	\$875,000
Valor total	\$113,750,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

DIAGONAL 8 # 12B-49 BARRIO SIETE DE AGOSTO | Siete de Agosto | Ayapel | Córdoba

COORDENADAS (DD)

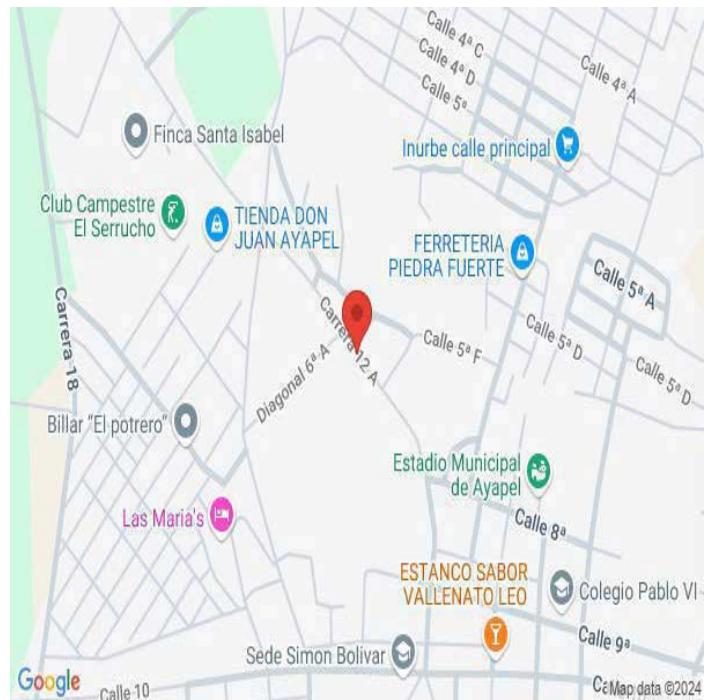
Latitud: 8.3192167

Longitud: -75.14962222222223

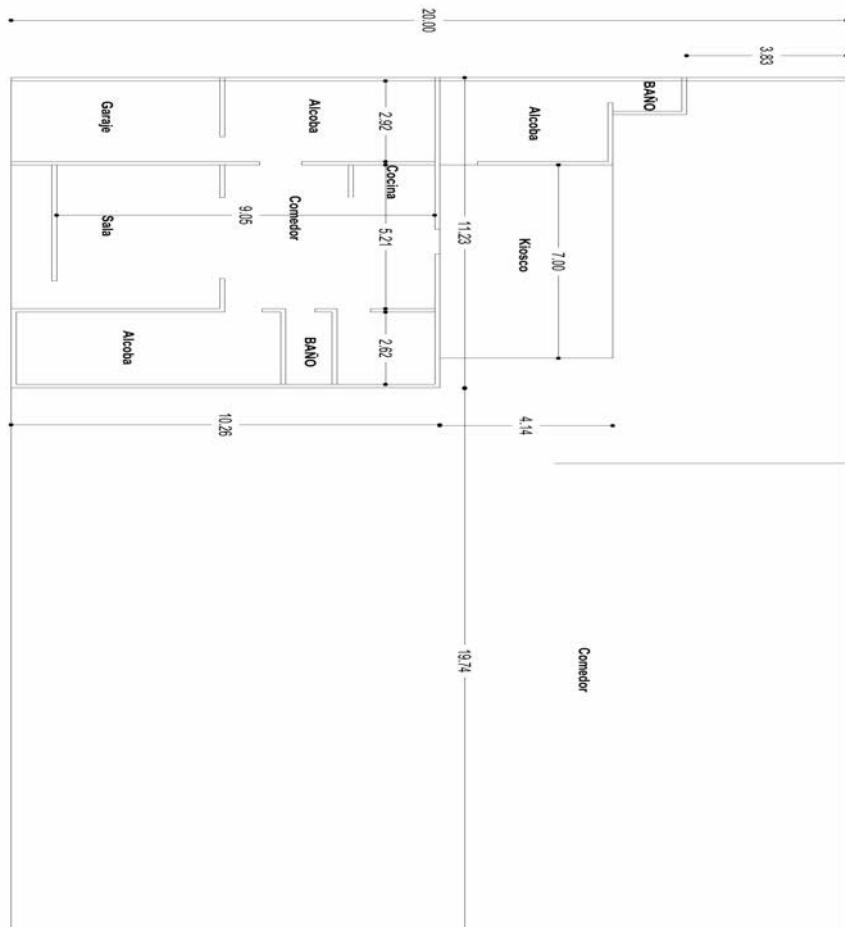
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 19' 9.1812''

Longitud: 75° 8' 58.6386''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

Const. piso 1 : 130 m²



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Habitación 4



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



FOTOS General

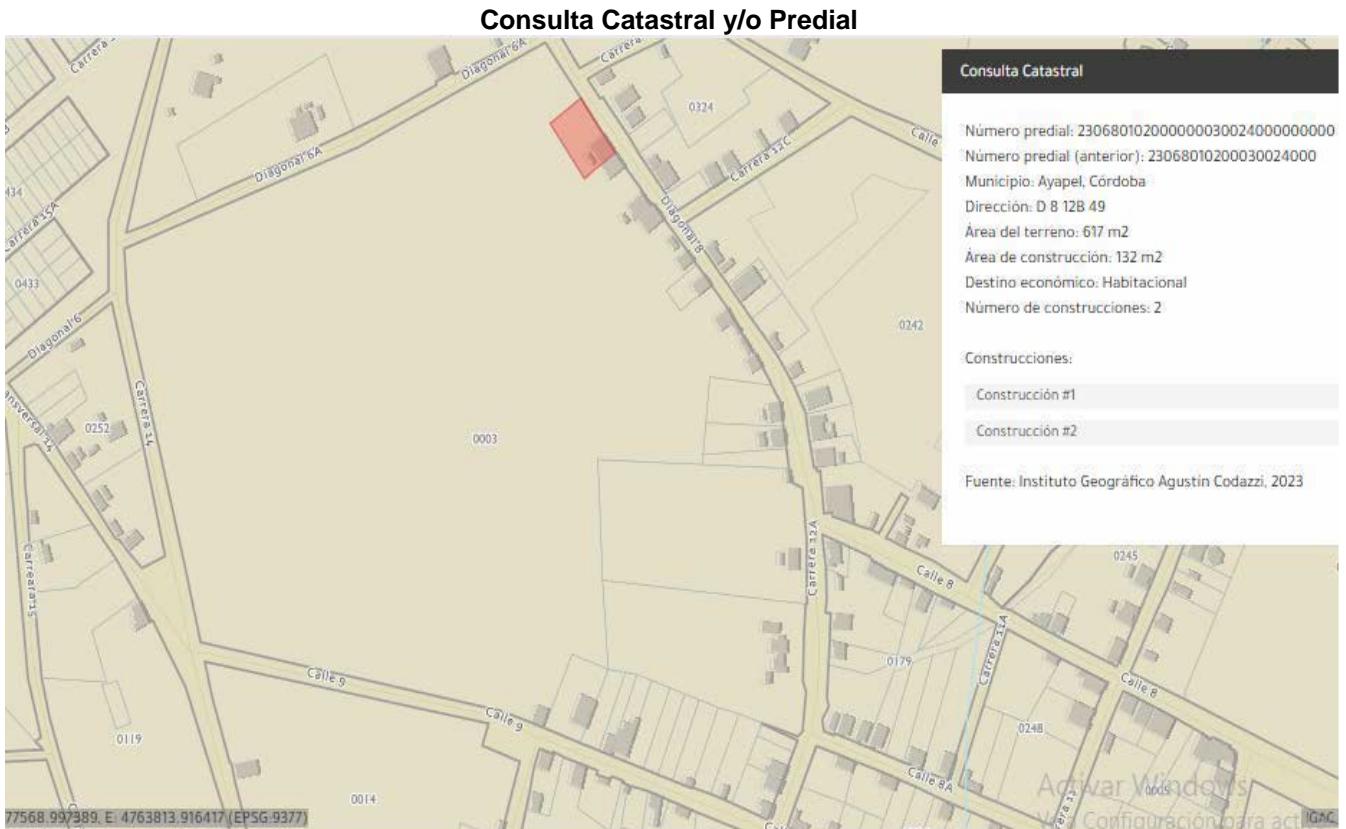


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



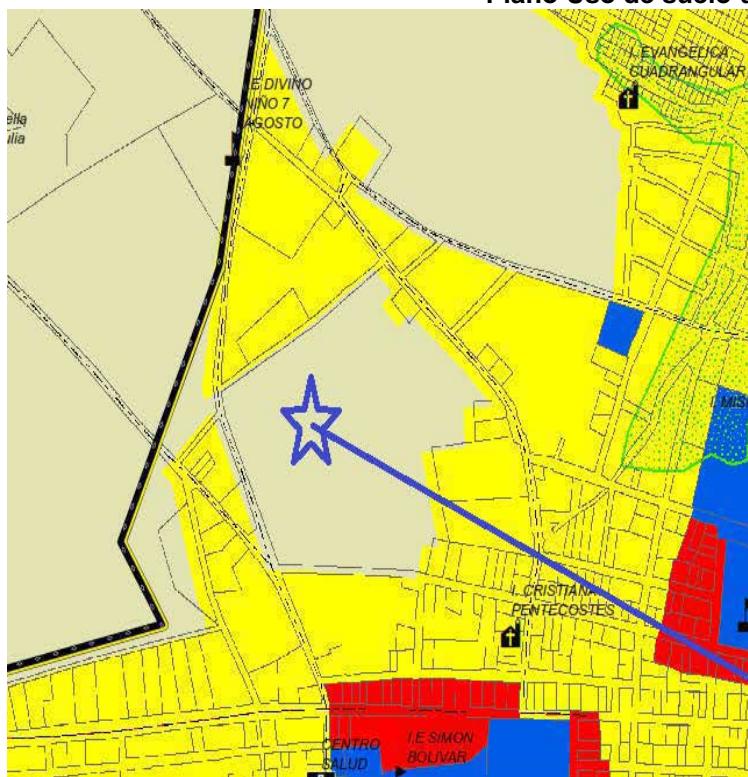
Firmado electrónicamente en *AvalSign*. Hash: e3bb9afa67



Plano Planeamiento Local



Plano Uso de suelo-actividad



AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT
DEL MUNICIPIO DE AYAPEL- CÓRDOBA
2013 - 2027.

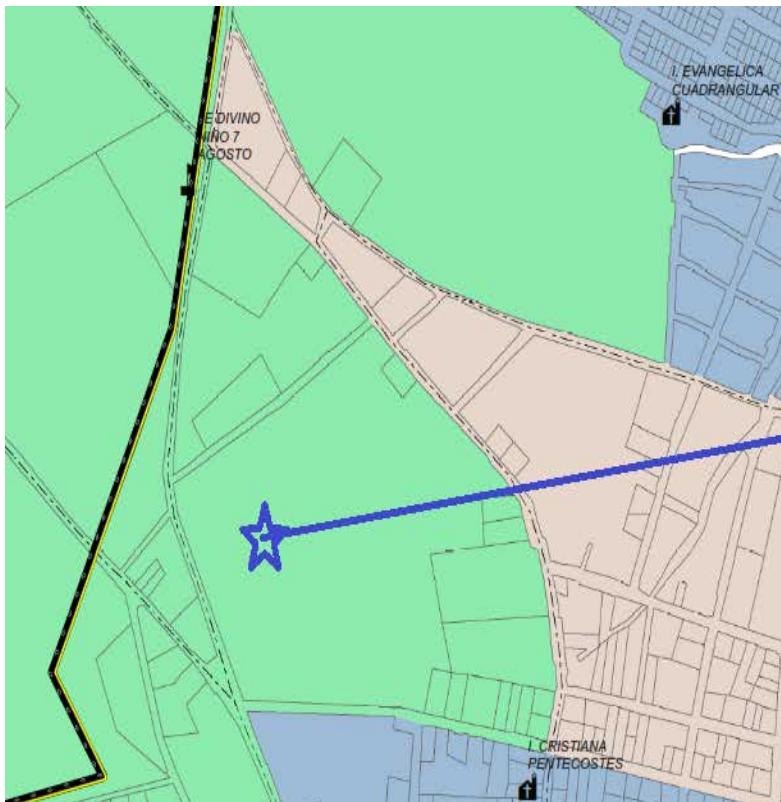
Alcalde:
Dr. FABIO MIGUEL PATERNINA ESCOBAR
Secretaría de Planeación y Obras Públicas:
Dr. JAIR ENRIQUE LLANOS PEREZ

ÁREAS DE ACTIVIDAD

Área de Actividad

- Actividad Central
- Actividad Dotacional
- Actividad Residencial
- Actividad Turística
- Comercio - Servicio
- Espacio Público
- Actividad Urbana Integral
- Área de Protección

Plano Tratamiento urbanístico

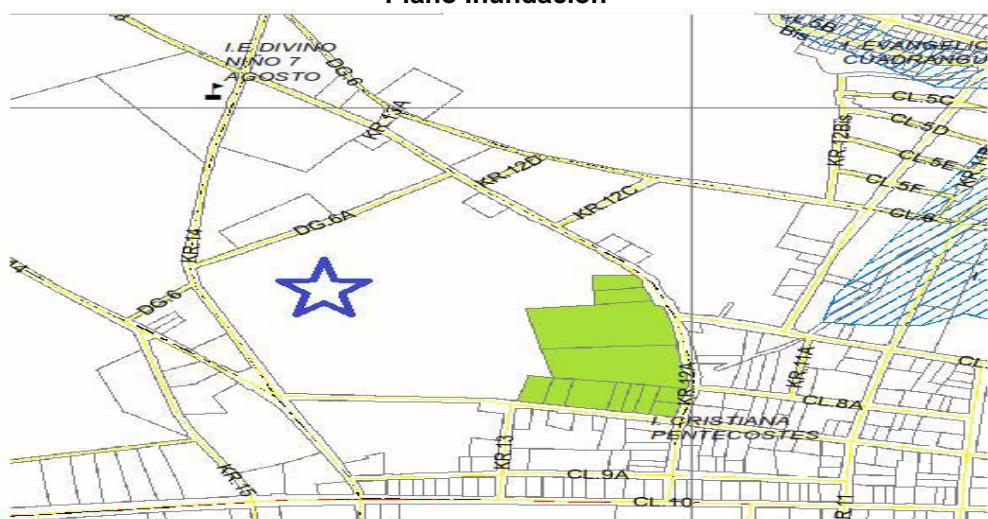


TRATAMIENTOS URBANISTICOS

Categoría

- CONSOLIDACIÓN
DESARROLLO
MEJORAMIENTO INTEGRAL
RENOVACIÓN
PROTECCIÓN

Plano Inundación



TIPO DE AMENAZA URBANA EN EL MUNICÍPIO DE AYAPEL

- Inundación
 - Accidentabilidad Vial
 - Contaminación de Cuerpos de Agua por Vertimientos de Residuos Sólidos y Líquidos
 - Contaminación del Aire por Quemado y Secado de Elementos de Barro
 - Contaminación del Suelo y del Acuífero por Absorción de Lixiviados
 - Erosión de Bancas
 - Incendios, Explosiones, Contaminación Biológica

Areas o Documentos

BOLETÍN INFORMATIVO
REGIÓN CARIBE

No. 197-2

Barranquilla - Cartagena - Santa Marta
Sincelejo - Montería - Valledupar - Riohacha
Julio-Agosto
2024



COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

UNIFAMILIARES EN CONJUNTO:		
MEDIO 125	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 72 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, baño auxiliar, cocina y patio. Acabados totales y closets.	BARRANQUILLA \$1.697.461 CARTAGENA \$1.774.283 SANTA MARTA \$1.695.479 SINCELEJO-MONTERIA \$1.669.592
BAJO 126	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 60 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, cocina y patio. Acabados parciales y closets.	BARRANQUILLA \$1.778.918 CARTAGENA \$1.863.869 SANTA MARTA \$1.777.475 SINCELEJO-MONTERIA \$1.763.988 VALLEDUPAR-RIOHACHA \$1.752.646
BAJO sin Acabados 127	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de 60 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas, dos baños, cocina y patio. Zonas húmedas con piso y enchapes.	BARRANQUILLA \$1.411.621 CARTAGENA \$1.483.553 SANTA MARTA \$1.403.453 SINCELEJO-MONTERIA \$1.380.611 VALLEDUPAR-RIOHACHA \$1.385.646

Costos Directos incluyen: Materiales, Mano de Obra, Equipos y Herramientas en Obra, Transportes, Instalaciones de Obras Preliminares y Administración en la Obra.

SISPAC - Información Regional para la Construcción

Fecha: 10/07/2024

COSTOS DIRECTOS PROMEDIO - Pág. 7



Areas o Documentos



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 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 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 sufren 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-1102859033



PIN de Validación: a0620998

<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:

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: e3bb9afa67

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: a0620998

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: a0620998

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

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, firma 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: a0620998

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

a0620998

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 veintiocho (28) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a0620998



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALO: LRCAJA-1102859033 M.I.: 142-20806



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTELIBANO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411125989103715963

Nro Matrícula: 142-20806

Pagina 3 TURNO: 2024-142-1-16825

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 11:34:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

* * *

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-142-1-16825

FECHA: 12-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTESBLANCO GRUP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTESBLANCO GRUP

CORNELIO DAGOBERTO SOTELO CORREA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

Formado electrónicamente en AyaSign. Hash: eG9b7fa



ARCHIVO: LRCAJA-1102859033

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1102859033
	Hash documento:	e3bb9afa67
	Fecha creación:	2024-12-05 09:01:59

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: EMIRO JOSE MARZOLA LEON Documento: 11002907 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 783117	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: emiromarzola@gmail.com Celular: 3002741771 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.108.165.167 2024-12-05 11:01:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

