



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Otro Rural**

QR validez del avalúo



## AVALUO: MAN\_PRG\_2023\_801164

<b>Fecha del avalúo</b>	04/05/2023	<b>Fecha de visita</b>	21/03/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA		
<b>Barrio</b>	VEREDA LLANO GRANDE		
<b>Ciudad</b>	Pitalito		
<b>Departamento</b>	Huila		
<b>Propietario</b>	EVELIO COY CARO		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	EVELIO COY CARO		
<b>Nit/CC</b>	12228491		
<b>Garantía</b>	45300001469		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 04/05/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: EVELIO COY CARO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **EVELIO COY CARO** ubicado en la PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA VEREDA LLANO GRANDE, de la ciudad de Pitalito.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,146,331,471.59 pesos m/cte (Mil ciento cuarenta y seis millones trescientos treinta y un mil cuatrocientos setenta y un).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	BODEGA	450	M2	\$874,667.00	34.34%	\$393,600,150.00
Area Construida	VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES	232	M2	\$757,774.00	15.34%	\$175,803,568.00
Area de Terreno	UNIDAD FISIOGRÁFICA SERVIDUMBRE VIAL	0.06026	Ha	\$0.00	0.00%	\$0.00
Area de Terreno	UNIDAD FISIOGRÁFICA ÁREA PROTECCIÓN	0.6474	Ha	\$26,094,583.00	1.47%	\$16,893,633.03
Area de Terreno	TERRENO AGRARIOINDUSTRIAL	4.29234	M2	\$130,472,917.00	48.85%	\$560,034,120.56
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,146,331,471.59</b>

Valor en letras

Mil ciento cuarenta y seismillones trescientos treinta y un mil cuatrocientos setenta y un Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO  
RAA Nro: AVAL-1015433632  
C.C: 1015433632

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	332.6236
Integral	229,266,294	0	Valor del avalúo en UVR	3,446,332.35
Proporcional	502,228,935	644,102,537	Valor asegurable	644,102,537
% valor proporcional	50.328178878	49.671821122	Tiempo esperado comercialización	40
<b>Observación</b>	El inmueble está localizado en la vereda llano grande, sector predominantemente Rural enfatizado para Agroindustria, con una completa infraestructura de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la vía San Agustín-Pitalito como principal vía de acceso y desalojo. El inmueble se encuentra a 10,7 Km del centro de Pitalito Huila, pasando por las vías carrera 3 hacia el sur, tomando la variante			

hacia la vía de san Agustín-Pitalito y volteando a mano derecha por vía en recebo (aproximadamente 1,3 km) y el predio se encuentra a la derecha.

**NOTA 1 SERVIDUMBRE:** el predio es cortado por un carreteable el cual, a su vez, es el tránsito por servidumbre a otros predios posteriores, aunque esta servidumbre no se encuentra grabada, se evidencia físicamente, y de acuerdo al cruce con shape tendría una longitud aproximada de 131 Mt x un ancho de 4.60 Mt para una área de servidumbre vial aproximada de 602.60 M2. Aunque no está grabada en certificado de tradición, se realiza la unidad fisiográfica de servidumbre, ya que esta se evidencia físicamente y con el shape de consulta de datos abiertos igac.

-----  
**NOTA DE ÁREAS Y LINDEROS:** al realizar la consulta catastral, el predio es irregular (se adjunta shape de catastro con forma del predio), que no concuerda con lo mostrado en visita, ya que en visita es más una forma regular de tipo rectangulares, por tales motivos se solicitó una carta catastral con ubicación del predio en manzana, la cual en su momento, manifestaron que era un trámite largo, y que requería de juzgado para el mimo (información dada por el contacto del caso), aun así, se consiguió una consulta básica, la cual muestra el mismo tipo de Shape que se muestra en consulta de datos abiertos, continuando la incertidumbre sobre las áreas y linderos, la cuales **se recomienda de manera prioritaria sean confirmadas y ratificadas, para la correcta identificación del predio.**

-----  
**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** el predio cuenta con una planta de procesamiento de aves; se solicitó mediante llamada, también en un email enviado, la licencia de construcción correspondientes, pero manifestaron por llamada, no tener conocimiento si existía, y como respuesta a email, no fue aportada. En consecuencia, no se liquida el área medida en visita de la planta, que llega a un aproximado de 1912.20 M2, ya que en consulta catastral tampoco registra dicha construcción, y se presume ser ejecutada por etapas, y bastante recientes. Esto también en concordancia de la nota de áreas y linderos (anteriormente mencionada), de las cuales no se cuenta con certeza si la planta está construida dentro del terreno objeto de estudio.

Si se aporta la licencia, con los planos licenciados, que se solicitaron, y los documentos de actualización o registro de áreas y linderos, con forma del predio en manzana, que den claridad a su forma geométrica actual y linderos, se podrá realizar una actualización del presente informe, si estos son lo suficientemente explícitos y claros de los temas en los cuales existe la incertidumbre.

**Sé líquido en el presente informe las áreas construidas registradas en consulta catastral adjunta, excepto área de oficinas, que hace parte de la planta.**

-----  
**NOTA UNIDAD FISIOGRÁFICA ÁREA PROTECCIÓN:** de acuerdo a la normatividad actual en temas de áreas de protección ambiental, estas no podrán ser tocadas, sin una licencia mediante la cual se autorice, ya que tiene jerarquía jurídica la protección ambiental por interés público, por este motivo se calcula una área aproximada que da con el cruce cartográfico y el shape de datos abiertos del igac, dando 0.6474 Ha aproximadas de área de Protección. Se utiliza el método de valoración de Rondas— manejo y preservación ambiental en tierras rurales, de Óscar Borrero, para el cálculo de su valor comercial en un avalúo comercial.

#### **CERTIFICADO:**

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/451020230313132849206-61345-GranjaOptimerka.pdf>

#### **ESCRITURA:**

[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/529720230313132905EscrituraGranjaOptimerka%20\(1\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/529720230313132905EscrituraGranjaOptimerka%20(1).pdf)

#### **CONSULTA**

1: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230504190527421020.pdf>

#### **CATASTRAL**

#

CONSULTA	CATASTRAL	#
<b>2:</b> <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023033019037704Screenshot_1-fusionado.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023033019037704Screenshot_1-fusionado.pdf</a>		

## GENERAL

Código	MAN_PRG_2023_8 01164	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	EVELIO COY CARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12228491	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	EVELIO COY CARO				
Nit/CC	12228491				
Garantía	45300001469				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	EVELIO COY CARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12228491	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Pitalito	Departamento	Huila	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	VEREDA LLANO GRANDE	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble está localizado en la vereda llano grande, sector predominantemente Rural enfatizado para Agroindustria, con una completa infraestructura de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la vía San Agustín-Pitalito como principal vía de acceso y desalojo. El inmueble se encuentra a 10,7 Km del centro de Pitalito Huila, pasando por las vías carrera 3 hacia el sur, tomando la variante hacia la vía de san Agustín-Pitalito y volteando a mano derecha por vía en recebo (aproximadamente 1,3 km) y el predio se encuentra a la derecha.				
	<b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Otro	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Otro	<b>Otro</b>	Agroindustria	<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	HA	5	AREA DE TERRENO	HA	5
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA BODEGA OFICINA Y CONSULTORIO VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES AVALUO CATASTRAL 2023	M2 M2 M2 PESOS	450 225 232 168.805.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PISO 1 MATADERO	M2	1445	AREA DE TERRENO	HA	5
AREA PISO 2 MATADERO	M2	358.7	BODEGA	M2	450
AREA PISO 3 MATADERO	M2	108.5	VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES	M2	232
BODEGA	M2	590	OFICINAS Y CONSULTORIOS	M2	225
VIVIENDA PRINCIPAL	M2	132			
VIVIENDA TRABAJADORES	M2	100			
TOTAL MATADERO-PLANTA	M2	1912.2			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.3	1.5
Indice construcción	s/i	0

<b>Forma Geometrica</b>	IRREGULAR	<b>Frente</b>	IRREGULAR		
<b>Fondo</b>	IRREGULAR	<b>Relación frente fondo</b>	IRREGULAR		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 023 DEL 2021	
<b>Area Del Lote</b>	5 HA	
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR	
<b>Topografia</b>	PLANA	
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0	
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RURAL	
<b>Uso Principal Norma</b>	AGROINDUSTRIA	
<b>Uso Compatible Norma</b>	AGRICOLA	
<b>Uso Condicionado Norma</b>	GANADERIA	
<b>Uso Prohibido Norma</b>	VIVIENDA RESIDENCIAL	
<b>Indice DeOcupacion</b>	30%	
<b>Densidad</b>	una (1) vivienda por cada Unidad Agrícola Familiar UAF	
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO	
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO	
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO	
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA	
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 023 del 21 de junio de 2021. IDENTIFICACIÓN DEL USO ÁREAS DE ACTIVIDAD N° ZONA MAYOR: Zonas de Manejo Integrado ZMI ZONA MENOR: Producción Integral ZMI-PI CÓDIGO DE ACTIVIDAD N/A GRUPO Agroindustria, actividades relacionadas con elaborar, transformar y comercializar productos de tipo agropecuario. ACTIVIDAD Planta de beneficio animal.	
	<b>USO</b>	<b>DE</b>
	<b>ESPECÍFICO:</b>	<b>SUELO</b>
	<b>CRUCE</b> <b>CARTOGRÁFICO:</b> <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023031321031370certificado%20uso%20de%20suelo%20planta%202023%20(1).pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023031321031370certificado%20uso%20de%20suelo%20planta%202023%20(1).pdf</a>	
	<b>CRUCE</b> <b>CARTOGRÁFICO:</b> <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050922053339NORMA.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050922053339NORMA.pdf</a>	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1895	EscrituraDePropiedad	30/10/2006	1	Pitalito

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
206-61345	18/02/2023	41551000100000040008	PREDIO RURAL 3000000000

### Observación

El predio cuenta en su ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 22-02-2008 mediante ESCRITURA 0459 del 20-02-2008 NOTARIA 2 de PITALITO con HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** PREDIO RURAL, DENOMINADO " LOTE GERMÁN " UBICADO EN LA FRACCIÓN DE LLANO GRANDE JURISDICCIÓN DE PITALITO, CON UNA EXTENSIÓN DE 5 HECTÁREAS. CUYOS LINDEROS Y DEMÁS CONSTAN EN LA ESCRITURA 1233 DEL 21-08-2003 NOTARIA 1. PITALITO.

**NOTA 1 SERVIDUMBRE:** el predio es cortado por un carreteable el cual, a su vez, es el tránsito por servidumbre a otros predios posteriores, aunque esta servidumbre no se encuentra grabada, se evidencia físicamente, y de acuerdo al cruce con shape tendría una longitud aproximada de 131 Mt x un ancho de 4.60 Mt para una área de servidumbre vial aproximada de 602.60 M2. Aunque no está grabada en certificado de tradición, se realiza la unidad fisiográfica de servidumbre, ya que esta se evidencia físicamente y con el shape de consulta de datos abiertos igac.

-----

**NOTA DE ÁREAS Y LINDEROS:** al realizar la consulta catastral, el predio es irregular (se adjunta shape de catastro con forma del predio), que no concuerda con lo mostrado en visita, ya que en visita es más una forma regular de tipo rectangulares, por tales motivos se solicitó una carta catastral con ubicación del predio en manzana, la cual en su momento, manifestaron que era un trámite largo, y que requería de juzgado para el mismo (información dada por el contacto del caso), aun así, se consiguió una consulta básica, la cual muestra el mismo tipo de Shape que se muestra en consulta de datos abiertos, continuando la incertidumbre sobre las áreas y linderos, la cuales **se recomienda de manera prioritaria sean confirmadas y ratificadas, para la correcta identificación del predio.**

-----

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** el predio cuenta con una planta de procesamiento de aves; se solicitó mediante llamada, también en un email enviado, la licencia de construcción correspondientes, pero manifestaron por llamada, no tener conocimiento si existía, y como respuesta a email, no fue aportada. En consecuencia, no se liquida el área medida en visita de la planta, que llega a un aproximado de 1912.20 M2, ya que en consulta catastral tampoco registra dicha construcción, y se presume ser ejecutada por etapas, y bastante recientes. Esto también en concordancia de la nota de áreas y linderos (anteriormente mencionada), de las cuales no se cuenta con certeza si la planta está construida dentro del terreno objeto de estudio.

Si se aporta la licencia, con los planos licenciados, que se solicitaron, y los documentos de actualización o registro de áreas y linderos, con forma del predio en manzana, que den claridad a su forma geométrica actual y linderos, se podrá realizar una actualización del

presente informe, si estos son lo suficientemente explícitos y claros de los temas en los cuales existe la incertidumbre.

**Sé líquido en el presente informe las áreas construidas registradas en consulta catastral adjunta.**

-----  
**NOTA UNIDAD FISIOGRÁFICA ÁREA PROTECCIÓN:** de acuerdo a la normatividad actual en temas de áreas de protección ambiental, estas no podrán ser tocadas, sin una licencia mediante la cual se autorice, ya que tiene jerarquía jurídica la protección ambiental por interés público, por este motivo se calcula una área aproximada que da con el cruce cartográfico y el shape de datos abiertos del igac, dando 0.6474 Ha aproximadas de área de Protección. Se utiliza el método de valoración de Rondas— manejo y preservación ambiental en tierras rurales, de Óscar Borrero, para el cálculo de su valor comercial en un avalúo comercial.

-----  
**CERTIFICADO:**

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/451020230313132849206-61345-GranjaOptimera.pdf>

**ESCRITURA:**

[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/529720230313132905EscrituraGranjaOptimera%20\(1\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/529720230313132905EscrituraGranjaOptimera%20(1).pdf)

**CONSULTA**

**CATASTRAL**

#

1: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230504190527421020.pdf>

**CONSULTA**

**CATASTRAL**

#

2:

[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023033019037704Screenshot\\_1-fusionado.pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023033019037704Screenshot_1-fusionado.pdf)

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

El inmueble cuenta con zonas establecidas para cargue y descargue, las cuales pueden ser utilizados como zonas de parqueo al interior del matadero.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Otro	<b>Área de actividad</b>	Comercial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	S/E	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	principal sencilla pavimentada, ingreso inmueble sencilla en recebo en buen estado	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	<p>En la zona se desarrolla básicamente el uso rural para comercialización de insumos, principalmente industria, agroindustria, agricultura y demás especificados bajo normatividad. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en recebo y en general se encuentran en buen estado.</p> <p>La finca no cuenta con servicio de gas, en cuanto al agua se maneja por medio de acueducto veredal, tanques de agua y pozos sépticos.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	mixtas	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>		<b>Otro tipología vivienda</b>	planta de avicultura, bodega
<b>Año construcción</b>	2017	<b>Edad Inmueble</b>	6 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	no aplica		
<b>Licencia construcción</b>	sin informacion				
<b>Observación</b>	El inmueble cuenta con un área de bodega, la cual tiene una edad aproximada de 7 años en mampostería confinada, vivienda de aproximadamente 34 años en mampostería, y galpones con edad aproximada de 9 años, sin embargo, estos no se tendrán en cuenta (los galpones) debido a que sus materiales son fácilmente removibles. La planta de procesamiento, de acuerdo a la información suministrada, fue construida por etapas, en los últimos 10 años, por tal motivo es necesaria la licencia de construcción para validación de la legalidad de sus áreas.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	Si
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	<p>Finca. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Vivienda principal 3 habitaciones, cocina, espacio para sala y baño, no está habitada, la tienen para guardar cajas.</p> <p>En muy buen estado, tenía cuartos de limpieza máquinas, cuarto frío, espacios de parqueo, bodegaje.</p> <p>La bodega me especificó que era para el proceso de sangre y plumas.</p> <p>Los galpones son tres, todos con cerramiento en ladrillo aproximado de 0.6 metros a altura y empieza en malla con cubierta de teja de zinc. No se valoran por ser de fácil remoción.</p>				

## ACABADOS

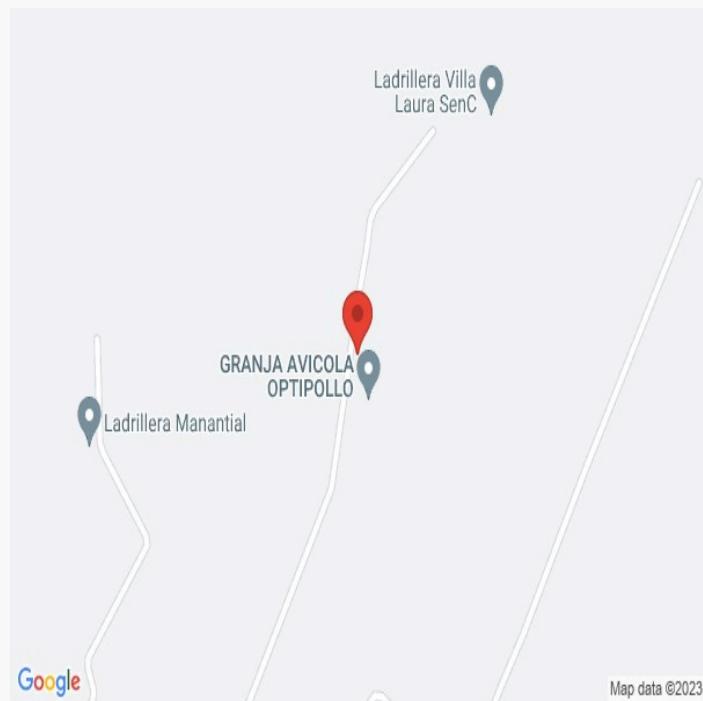
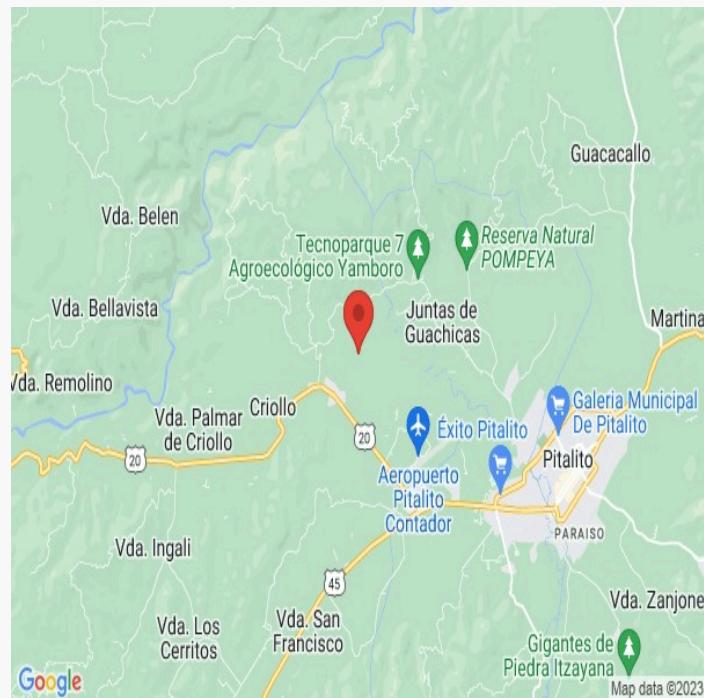
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	Acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.
--------------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA | VEREDA LLANO GRANDE | Pitalito | Huila



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.876979  
GEOGRAFICAS : 1° 52' 37.1238''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.108032  
GEOGRAFICAS : 76° 6' 28.9146''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VEREDA CONTADOR	\$980,000,000	0.95	\$931,000,000	313 855 05 02 - 316 444 97 23	6	170	\$900,000	\$153,000,000
2	VEREDA BAJO SOLARTE	\$900,000,000	0.90	\$810,000,000	6015142393	6	70	\$250,000	\$17,500,000
3	VEREDA LA PENCUA (VIA TIMANA)	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	313 855 05 02 - 316 444 97 23	5	170	\$600,000	\$102,000,000
4	VEREDA CONTADOR	\$3,500,000,000	0.95	\$3,325,000,000	3162504326	24	150	\$1,600,000	\$240,000,000
Del inmueble						5			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$778,000,000	\$129,666,667	1.0	1.0	1.00	\$129,666,667
2	\$792,500,000	\$132,083,333	1.0	1.0	1.00	\$132,083,333
3	\$658,000,000	\$131,600,000	1.0	1.0	1.00	\$131,600,000
4	\$3,085,000,000	\$128,541,667	1.0	1.0	1.00	\$128,541,667
					PROMEDIO	\$130,472,916.67
					DESV. STANDAR	\$1,657,661.43
					COEF. VARIACION	1.27%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$130,472,917.00	AREA	5	TOTAL	\$652,364,585.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$652,364,585.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10734\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10734_2archivopdflinks.html)

1.-<https://www.solucionesinmobiliariasdelsur.com.co/inmueble/178-finca-ganadera-vereda-contador>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-pitalito-san-antonio-1-habitaciones-1-banos/12937-M3380152>

3.-<https://www.solucionesinmobiliariasdelsur.com.co/inmueble/145-finca-vereda-la-pencua>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/pitalito/huila/10028282>

## REPOSICION

### CONSTRUCCION PLANTA DE PROCESAMIENTO

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1912.2
Area construida vendible	1912.2
Valor M2 construido	\$1,736,626
Valor reposición M2	\$3,320,776,237
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,626
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023-BODEGAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,736,626
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	6.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,629,476
Valor adoptado depreciado	\$1,629,476
<b>Valor total</b>	<b>\$3,115,884,007</b>

## AREA CONSTRUIDA BODEGA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	590
Area construida vendible	450
Valor M2 construido	\$1,553,638
Valor reposición M2	\$699,137,100
Valor reposición presupuesto M2	\$1,553,638
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023 bodega sencilla direto
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$932,183
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	6.17 %
Valor reposición depreciado	\$874,667
Valor adoptado depreciado	\$874,667
<b>Valor total</b>	<b>\$393,600,150</b>

Observaciones: SE DA UNA AFECTACIÓN DE 40% POR TEMAS DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA, CON RESPECTO AL LA TIPOLOGÍA VALUADA. TECHAO-CERRAMIENTOS PARCIALES, PISO Y CIMENTACIONES PARA UN TOTAL DE 60% PRESUPUESTADO.

## AREA CONSTRUIDA VIVIENDA PRINCIPAL -VIVIENDA TRABAJADORES-OFICINAS Y CONSULTORIO

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	457
Area construida vendible	457
Valor M2 construido	\$1,006,741
Valor reposición M2	\$460,080,637
Valor reposición presupuesto M2	\$1,006,741
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,006,741
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	34
Edad en % de vida útil	34 %
Fitto y corvin %	24.73 %
Valor reposición depreciado	\$757,774
Valor adoptado depreciado	\$757,774
<b>Valor total</b>	<b>\$346,302,718</b>

## FOTOS 31

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



## FOTOS 31

Contador de Energia



Contador de Energia



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



## FOTOS 31



## FOTOS 31

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



## FOTOS 31

Bodega



Sala Comedor



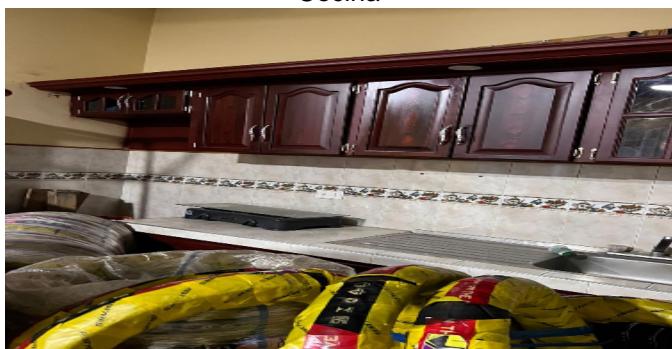
Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS 31

Habitación 3



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



## FOTOS 31

VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



## FOTOS 31

VISTA FINCA



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



## FOTOS 31

GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



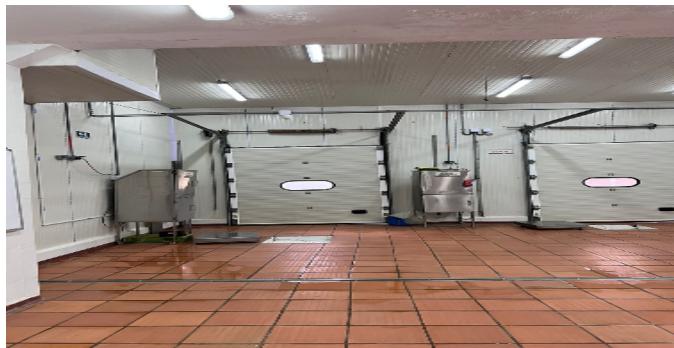
PLANTA



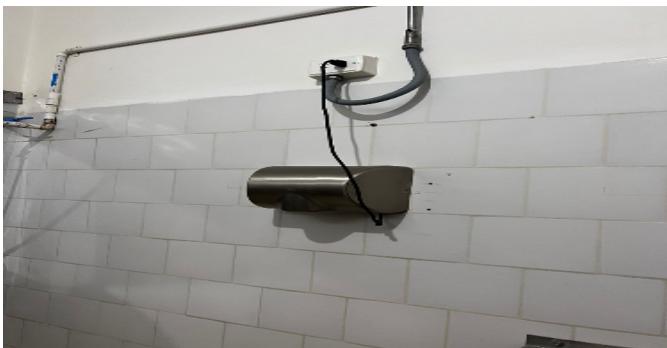
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



## FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



MATADERO



PLANTA



MATADERO



## FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

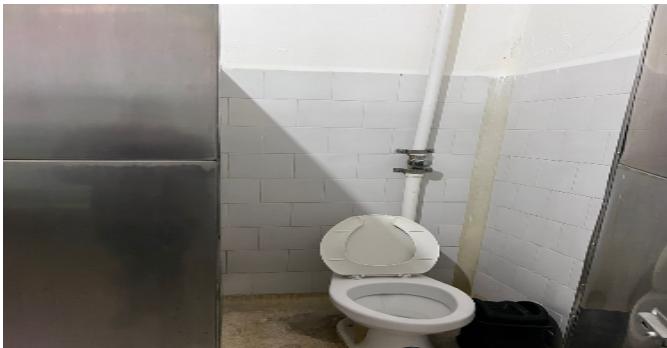
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



PLANTA



PLANTA



PLANTA



## FOTOS 31

PLANTA



PLANTA



PLANTA



PLANTA



PLANTA



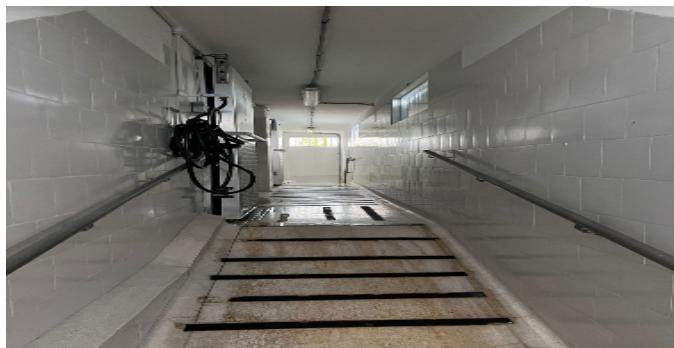
PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



PLANTA



PLANTA



PLANTA



PLANTA



PLANTA

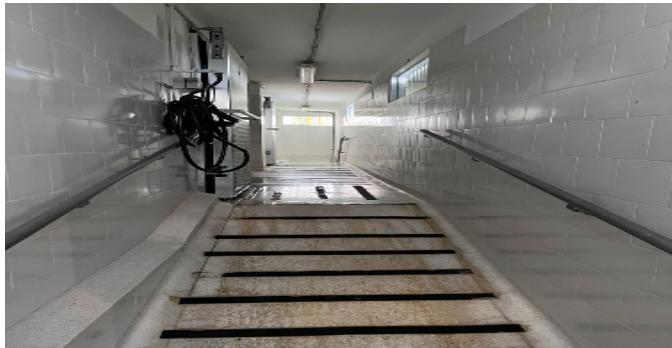


PLANTA



## FOTOS 31

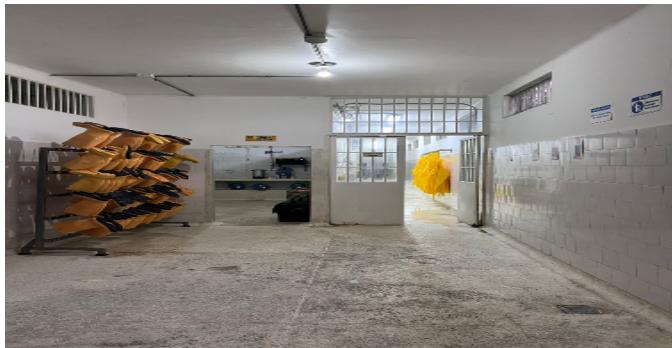
MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



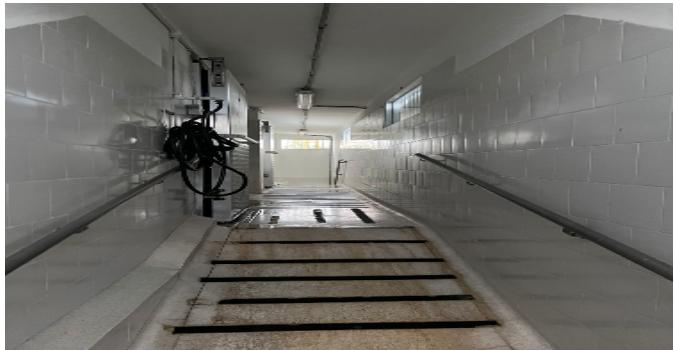
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



PLANTA



MATADERO



PLANTA



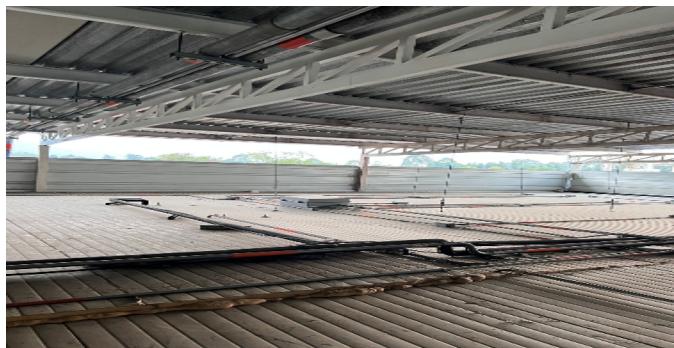
MATADERO



PLANTA



MATADERO



## FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



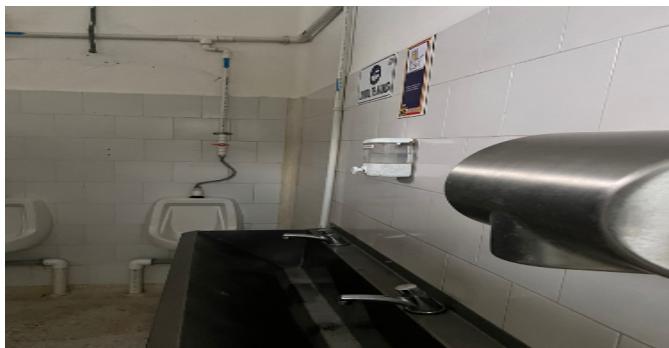
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



## FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



## FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



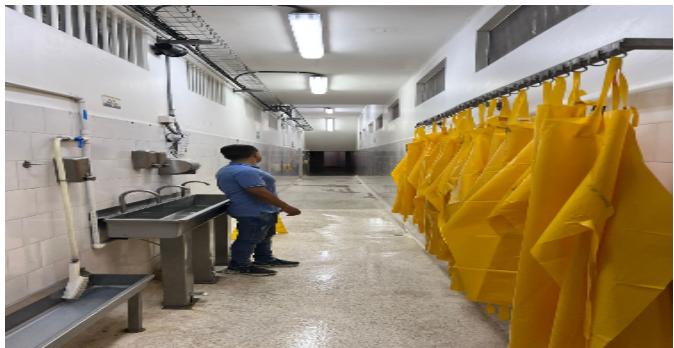
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



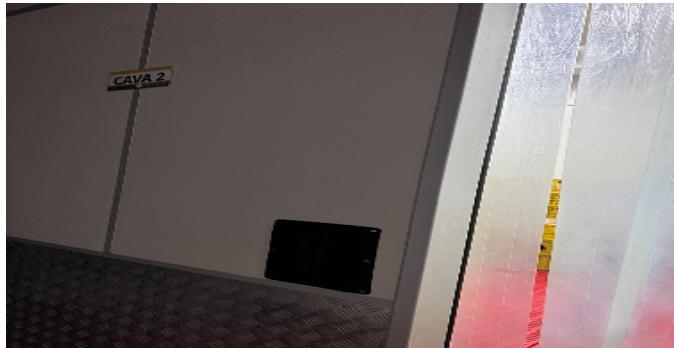
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



## FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



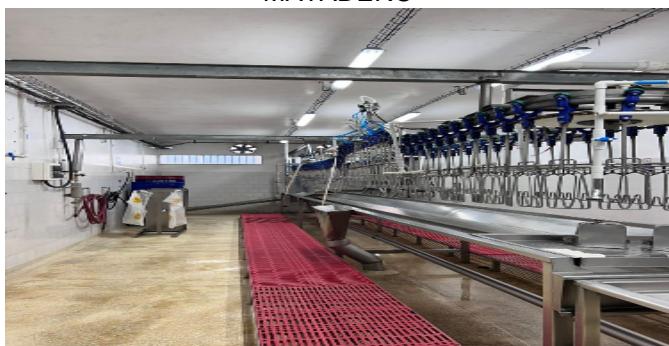
MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



COCINA



ALCOBA



## FOTOS 31

ALCOBA



ALOCOBIA



FACHADA



SALA COMEDOR



## 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

----- **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 evaluador 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 recibido del 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 MAN\_PRG\_2023\_801164**



PIN de Validación: b4610aff



<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) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4610aff

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4610aff

## 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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co



PIN de Validación: b4610aff



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 Mayo 2019

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) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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**

**b4610aff**

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 trece (13) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal