



QR validez del avalúo



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



AVALUO: MAN_PRG_2023_801164

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
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 seismillones trescientos treinta y un mil cuatrocientos setenta y un).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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 FISIOGRAFICA SERVIDUMBRE VIAL	0.06026	Ha	\$0.00	0.00%	\$0.00
Area de Terreno	UNIDAD FISIOGRAFICA ÁREA PROTECCIÓN	0.6474	Ha	\$26,094,583.00	1.47%	\$16,893,633.03
Area de Terreno	TERRENO AGRICOLA INDUSTRIAL	4.29234	M2	\$130,472,917.00	48.85%	\$560,034,120.56
TOTALES					100%	\$1,146,331,471.59

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	
	Terreno	Construcción	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
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.

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 FISOGRÁFICA 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

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		

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2023_801164	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EVELIO COY CARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12228491	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	EVELIO COY CARO				
Nit/CC	12228491				
Garantía	45300001469				
Datos del propietario:					
Propietario	EVELIO COY CARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12228491	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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	<p>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.</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Otro	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Otro	Otro	Agroindustria	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION

Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
------------------------------	--

<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>5</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	5	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>5</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA BODEGA</td><td>M2</td><td>450</td></tr><tr><td>OFICINA Y CONSULTORIO</td><td>M2</td><td>225</td></tr><tr><td>VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES</td><td>M2</td><td>232</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>168.805.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	5	AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	450	OFICINA Y CONSULTORIO	M2	225	VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES	M2	232	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	168.805.000												
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																										
AREA DE TERRENO	HA	5																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																																										
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA DE TERRENO	HA	5																																										
AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	450																																										
OFICINA Y CONSULTORIO	M2	225																																										
VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES	M2	232																																										
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	168.805.000																																										
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PISO 1 MATADERO</td><td>M2</td><td>1445</td></tr><tr><td>AREA PISO 2 MATADERO</td><td>M2</td><td>358.7</td></tr><tr><td>AREA PISO 3 MATADERO</td><td>M2</td><td>108.5</td></tr><tr><td>BODEGA</td><td>M2</td><td>590</td></tr><tr><td>VIVIENDA PRINCIPAL</td><td>M2</td><td>132</td></tr><tr><td>VIVIENDA TRABAJADORES</td><td>M2</td><td>100</td></tr><tr><td>TOTAL MATADERO-PLANTA</td><td>M2</td><td>1912.2</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PISO 1 MATADERO	M2	1445	AREA PISO 2 MATADERO	M2	358.7	AREA PISO 3 MATADERO	M2	108.5	BODEGA	M2	590	VIVIENDA PRINCIPAL	M2	132	VIVIENDA TRABAJADORES	M2	100	TOTAL MATADERO-PLANTA	M2	1912.2	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>5</td></tr><tr><td>BODEGA</td><td>M2</td><td>450</td></tr><tr><td>VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES</td><td>M2</td><td>232</td></tr><tr><td>OFICNAS Y CONSULTORIOS</td><td>M2</td><td>225</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	5	BODEGA	M2	450	VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES	M2	232	OFICNAS Y CONSULTORIOS	M2	225
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																										
AREA PISO 1 MATADERO	M2	1445																																										
AREA PISO 2 MATADERO	M2	358.7																																										
AREA PISO 3 MATADERO	M2	108.5																																										
BODEGA	M2	590																																										
VIVIENDA PRINCIPAL	M2	132																																										
VIVIENDA TRABAJADORES	M2	100																																										
TOTAL MATADERO-PLANTA	M2	1912.2																																										
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA DE TERRENO	HA	5																																										
BODEGA	M2	450																																										
VIVIENDA PRINCIPAL Y TRABAJADORES	M2	232																																										
OFICNAS Y CONSULTORIOS	M2	225																																										
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.3</td><td>1.5</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>s/í</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.3	1.5	Indice construcción	s/í	0																																	
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																										
Indice ocupación	0.3	1.5																																										
Indice construcción	s/í	0																																										

Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	IRREGULAR		
Fondo	IRREGULAR	Relación frente fondo	IRREGULAR		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	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																				
Acuerdo Decreto	ACUERDO 023 DEL 2021																			
Area Del Lote	5 HA																			
Forma Del Lote	IRREGULAR																			
Topografia	PLANA																			
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0																			
Clasificacion Del Suelo	RURAL																			
Uso Principal Norma	AGROINDUSTRIA																			
Uso Compatible Norma	AGRICOLA																			
Uso Condicionado Norma	GANADERIA																			
Uso Prohibido Norma	VIVIENDA RESIDENCIAL																			
Indice DeOcupacion	30%																			
Densidad	una (1) vivienda por cada Unidad Agrícola Familiar UAF																			
Amenaza Riesgo Inundacion	NO																			
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO																			
Suelos De Proteccion	NO																			
Patrimonio	NO APLICA																			
Observaciones Reglamentación urbanística:	<div><p>Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 023 del 21 de junio de 2021.</p><p>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.</p><p>ACTIVIDAD Planta de beneficio animal.</p><table><tr><td>USO</td><td>DE</td><td>SUELO</td></tr><tr><td colspan="3">ESPECÍFICO:</td></tr><tr><td colspan="3">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023031321031370certificado%20uso%20de%20suelo%20planta%202023%20(1).pdf</td></tr><tr><td colspan="3">CRUCE</td></tr><tr><td colspan="3">CARTOGRÁFICO:</td></tr><tr><td colspan="3">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050922053339NORMA.pdf</td></tr></table></div>		USO	DE	SUELO	ESPECÍFICO:			https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023031321031370certificado%20uso%20de%20suelo%20planta%202023%20(1).pdf			CRUCE			CARTOGRÁFICO:			https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050922053339NORMA.pdf		
USO	DE	SUELO																		
ESPECÍFICO:																				
https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023031321031370certificado%20uso%20de%20suelo%20planta%202023%20(1).pdf																				
CRUCE																				
CARTOGRÁFICO:																				
https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050922053339NORMA.pdf																				

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 3000000000	PREDIO RURAL

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 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.

NOTA UNIDAD FISIAGRÁFICA 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-GranjaOptimka.pdf>
ESCRITURA:
[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/529720230313132905EscrituraGranjaOptimka%20\(1\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/529720230313132905EscrituraGranjaOptimka%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

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			AMOBILAMIENTO 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				

Uso predominante	Otro	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	planta de avicultura, bodega
Año construcción	2017	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	no aplica		
Licencia construcción	sin informacion				
Observación	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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0

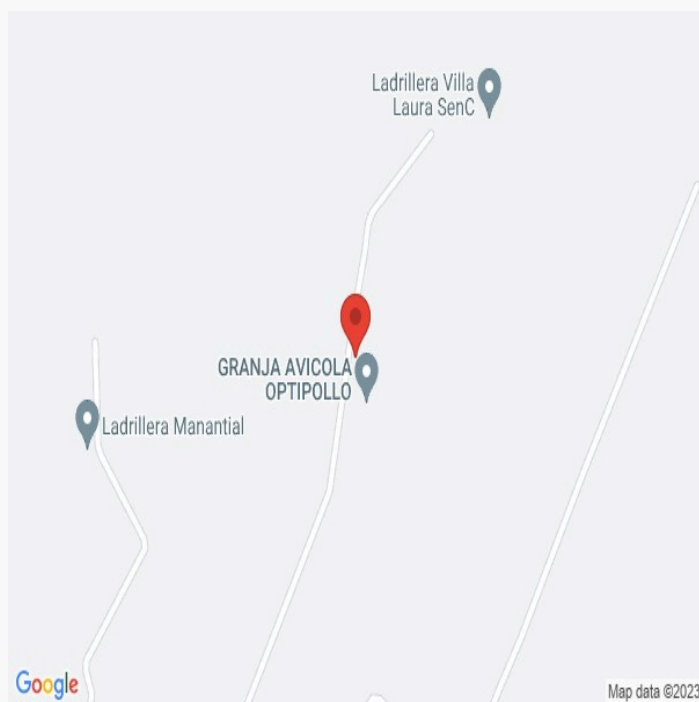
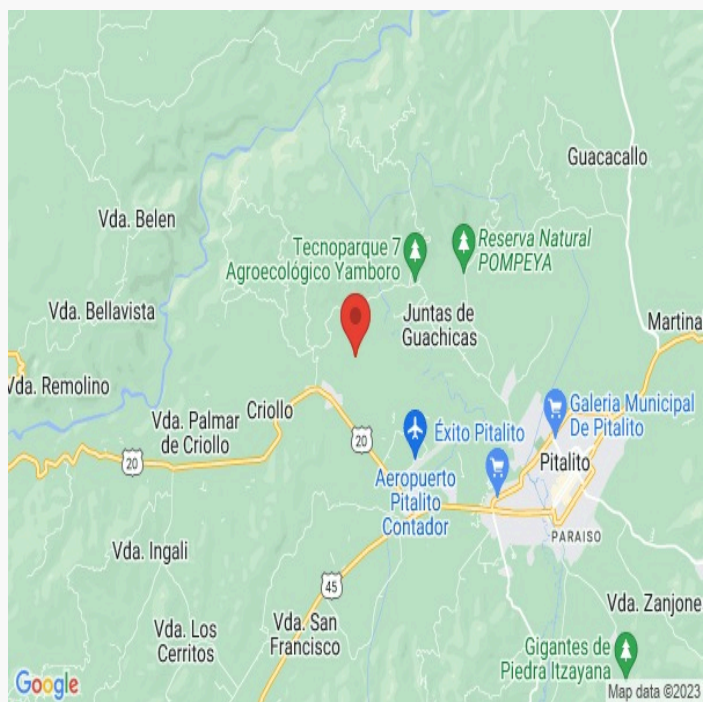
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Finca. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1,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

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.
Observación	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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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

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-M3330152>

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

4.-<https://fincaiaiz.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 %
Fito y corvin %	6.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,629,476
Valor adoptado depreciado	\$1,629,476
Valor total	\$3,115,884,007

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 directo
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$932,183
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	6.17 %
Valor reposición depreciado	\$874,667
Valor adoptado depreciado	\$874,667
Valor total	\$393,600,150

Observaciones: SE DA UNA AFECTACIÓN DE 40% POR TEMAS DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA, CON RESPECTO A 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 %
Fito y corvin %	24.73 %
Valor reposición depreciado	\$757,774
Valor adoptado depreciado	\$757,774
Valor total	\$346,302,718

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

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



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



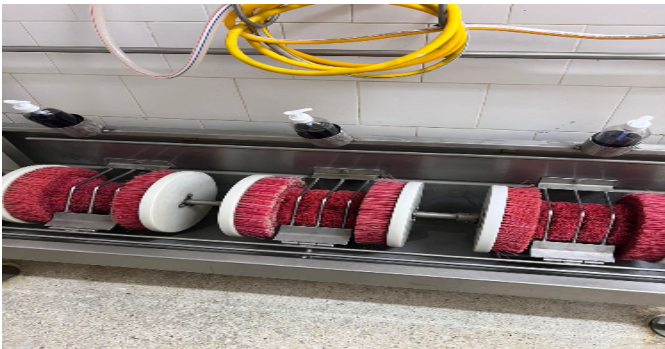
GALPONES



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

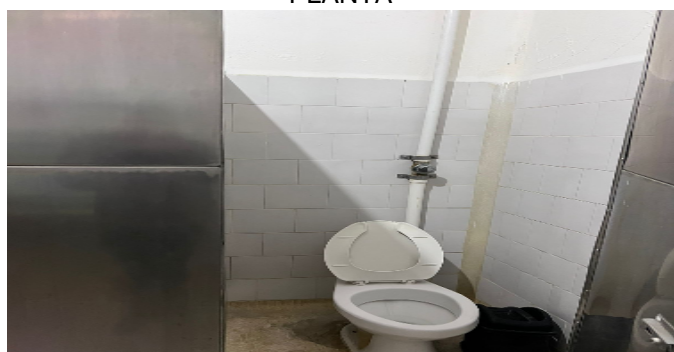
PLANTA



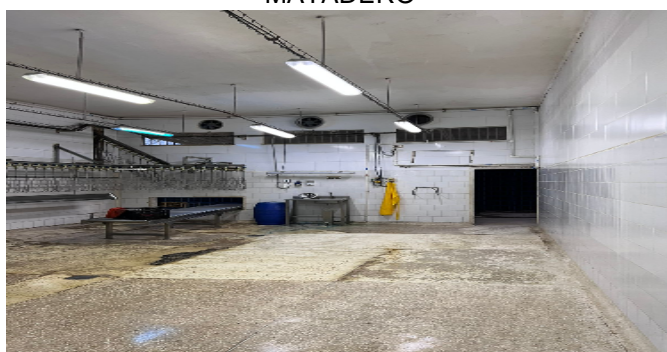
MATADERO



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

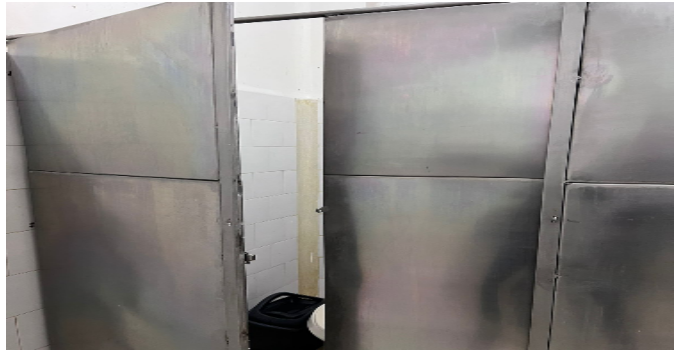


FOTOS 31

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

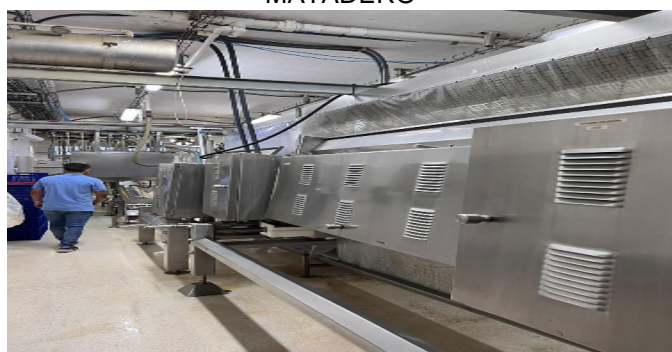
MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



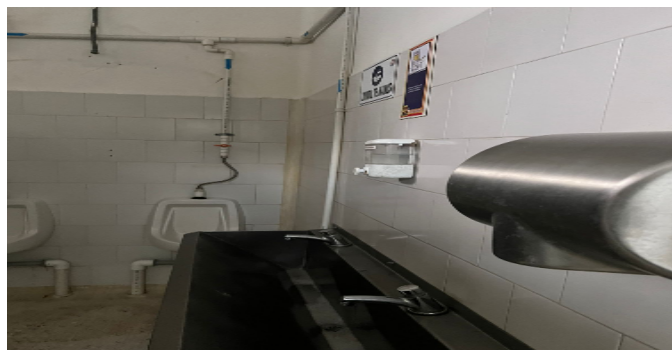
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



FOTOS 31

PLANTA



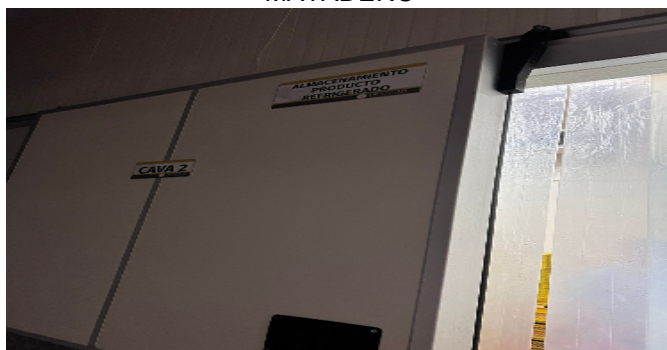
MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



FOTOS 31

PLANTA



MATADERO



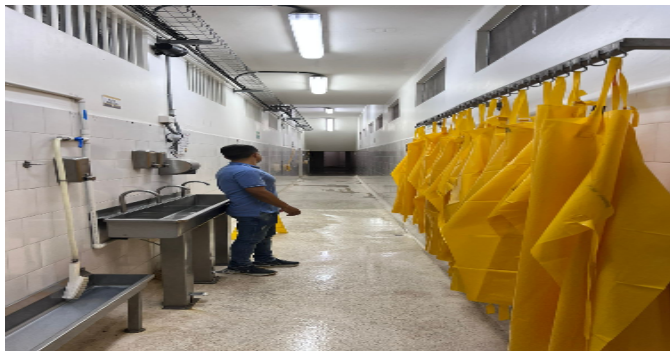
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



MATADERO



PLANTA



FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



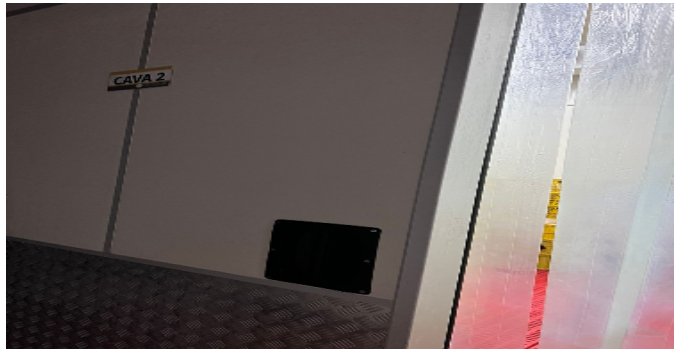
PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



FOTOS 31

MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



MATADERO



PLANTA



COCINA



ALCOBA



FOTOS 31

ALCOBA



ALOCOBA



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 --- **Eta**

----- **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 valorar 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



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 avaluador 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

TRASLADOS DE ERA



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