

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL DENOMINADO LA CASA DE TEJA
VEREDA GALLEGO
VENADILLO – TOLIMA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	JAIME HUMBERTO RAMIREZ MONTOYA
CEDULA DE CIUDADANÍA	14219195
TIPO DE INMUEBLE	FINCA
VALOR TOTAL	\$1.062.959.850.
PRG	PRG_2021_1348392
FECHA DE INFORME	JUNIO 15 DE 2021

INFORME TECNICO DE AVALÚO
INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Venadillo	
Vereda		Gallego	
Dirección y/o nombre del predio		PREDIO RURAL DENOMINADO LA CASA DE TEJA	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	JAIME HUMBERTO RAMIREZ MONTOYA. C.C. 14219195
Tipo de inmueble	Rural	Uso actual	Agropecuario.
Tipología del inmueble	Finca	Fecha de visita	Junio 3 de 2021.
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Junio 15 de 2021

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		351-4060			
Título de adquisición		Escritura 0147			
Fecha:	28/01/1993	Notaria:	3	Ciudad	Ibagué
Número catastral		73861000100130039000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico. En la escritura pública 2603 del 8 de noviembre de 1989 otorgada en la notaría 3 de Ibagué, se menciona una servidumbre de acueducto, uso de aguas y tránsito, sin embargo, se evidenció que afecta de forma positiva al predio valorado.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Agropecuario	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes	El municipio de Venadillo, Tolima, basa su economía en la actividad Agrícola, con cultivos de arroz con riego, frutales, como cítricos y de ganadería de cría y doble propósito, además existe la explotación de minería, en cuanto a material de arrastre.						
Tipos de predios	Predios rurales con uso agropecuario. Con construcciones sencillas adecuadas para su uso.						
Características especiales del sector	El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en una zona Rural del municipio de Venadillo, Tolima, Vereda Gallego; sobre vía sin pavimentar veredal.						
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector rural, a aproximadamente 10.1 km del casco urbano del municipio de Venadillo al margen izquierdo de la vía. Es un sector agrícola y ganadero.						
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la que conduce del municipio de Venadillo a Lérida y la vía veredal que conduce a la vereda Gallego en buen estado de conservación y mantenimiento.						
Transporte público	En cuanto al servicio de transporte público por la vía nacional es prestado por diferentes empresas con rutas de buses, busetas y taxis que llevan a Mariquita, Líbano, con prestación eficiente y continua. EL acceso al sector se da a través de vehículos particulares de los moradores de la zona.						

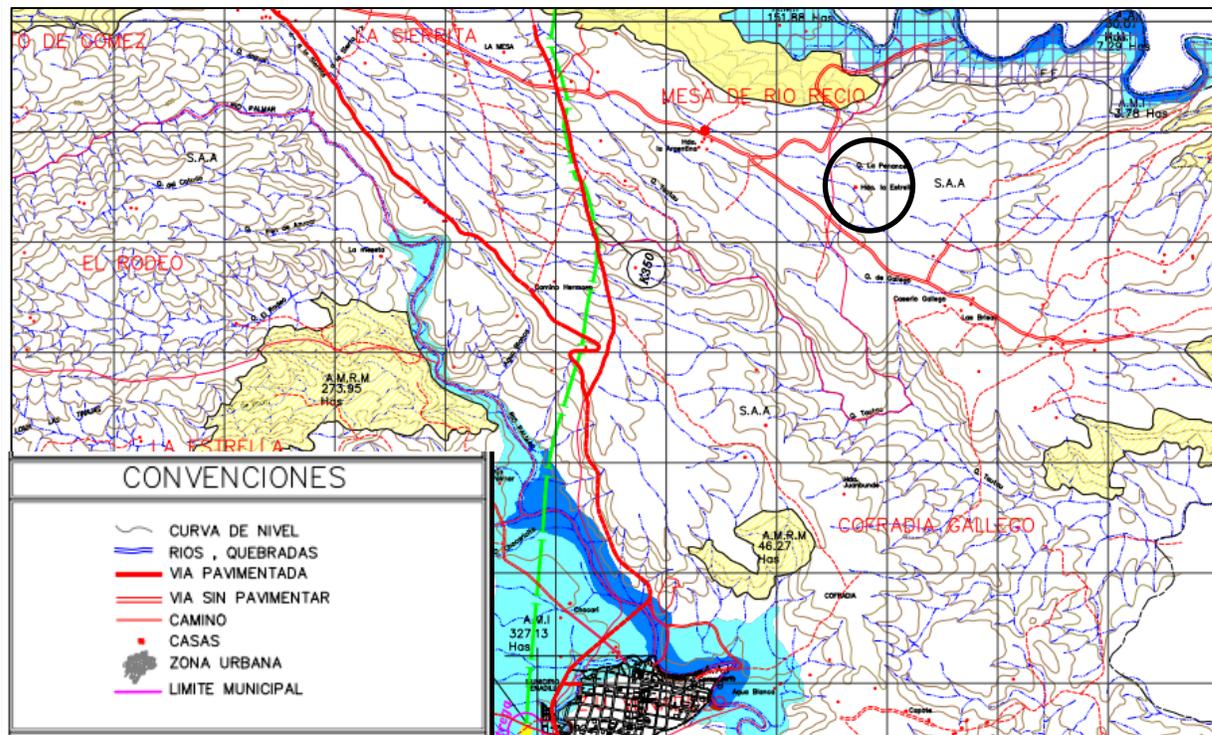
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma irregular con topografía plana.		
Georreferenciación	Longitud:	74°54'05.0"W -74.901383	Latitud: 4°45'26.2"N 4.757286
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una finca ubicada en el municipio de Venadillo, Tolima, en la vereda Gallego. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con una serie de construcciones adecuadas para su uso actual. En el lote valorado existen dos viviendas, una principal y una auxiliar en regular estado de conservación. En el predio existen unas presas de agua y una vía interna que permiten el desarrollo de las actividades agropecuarias.		
Características climáticas	Altura	419 m.s.n.m.	
	Temperatura	30° C	
Características especiales	Ninguna		

Edad del inmueble	32 años según la tradición registrada.										
Estrato	Rural										
Tipo de inmueble	Rural										
Cuadro de áreas	<p align="center">AREAS FISICAS MEDIDAS EN CAMPO AL MOMENTO DE LA VISITA:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>UNIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno catastral</td> <td>64,1825 Has</td> </tr> <tr> <td>Área Construida Casa principal</td> <td>180,00 m2</td> </tr> <tr> <td>Área Construida Casa auxiliar</td> <td>84,00 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nota: Se toma en cuenta el área de terreno catastral para liquidar el avalúo debido a que en el certificado de tradición y libertad y en la escritura pública 2603 del 8 de noviembre de 1989 otorgada en la notaría 3 de Ibagué, registra una cabida de 75,2384 Has, sin embargo, en la anotación 004 del certificado se menciona la venta de 2 lotes desprendidos del presente, con unas áreas de 2,6949 Has y 3,3539 Has. No se aportó la escritura 0147 del 28-01-1993 Notaria 3 De Ibagué, en la cual se realizó el desenglobe. Al existir una diferencia entre el área descrita en cabida y linderos del certificado y el área catastral, se toma en cuenta la menor con el fin de tomar una posición conservadora. Se recomienda aclarar y/o corregir en todos los documentos relacionados, el área de terreno real del predio mediante levantamiento topográfico.</p>			ITEM	UNIDAD	Área Terreno catastral	64,1825 Has	Área Construida Casa principal	180,00 m2	Área Construida Casa auxiliar	84,00 m2
ITEM	UNIDAD										
Área Terreno catastral	64,1825 Has										
Área Construida Casa principal	180,00 m2										
Área Construida Casa auxiliar	84,00 m2										
Fuente:	Geoportal del IGAC.										
Linderos:	Se encuentran consignados en la escritura pública 2603 del 8 de noviembre de 1989 otorgada en la notaría 3 de Ibagué.										
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.										
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()								
SERVICIOS PÚBLICOS											
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	No. Pozo séptico.								
Energía:	Si	Teléfono:	No.								
Gas:	No.	Otros:	Ninguno.								
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.										

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	<p>Estructura: Mampostería y bahareque. Muros: Con estuco y vinilo. Ladrillo pintado. Fachada: Ladrillo pintado. Pisos: Concreto mineralizado. Carpintería: Metálica. Cielo raso: No presenta. Cubierta: Teja de fibrocemento y metálica. Baños: Línea sencilla. Cocina: Sencilla.</p> <p>NOTA: Inmuebles en regular estado de conservación y mantenimiento.</p>		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No	No	Mayor a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	1	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
Bueno	Bueno	0	
Distribución	<p>Casa principal: Cuenta con sala, comedor, cocina, zona de ropas y 3 unidades sanitarias. Casa auxiliar: Cuenta con sala, comedor, corredor, cocina y 2 unidades sanitarias.</p>		
<p>Fuente: Inspección técnica en la Visita.</p>			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Según el Acuerdo 033 del 5 de diciembre de 2013, por el cual se adopta la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Venadillo, Tolima, el predio se encuentra en suelo rural sin amenaza aparente.



LEYENDA AMENAZAS NATURALES EN LA ZONA RURAL

TIPO DE AMENAZAS	DESCRIPCION	SIMBOLO	AREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
AMENAZA VOLCANICA	FLUJO DE ESCOMBROS – LAHARES	F.E	3.753.91	11.20
AMENAZA POR REMOCION EN MASA	AMENAZA ALTA POR REMOCION EN MASA	A.A.R.M	223.65	0.67
	AMENAZA MEDIA POR REMOCION EN MASA	A.M.R.M	3.344.01	9.97
AMENAZA POR INUNDACION	AMENAZA ALTA POR INUNDACION	A.A.I	568.81	1.70
	AMENAZA MEDIA POR INUNDACION	A.M.I	1.385.53	4.13
OTROS	SIN AMENAZA APARENTE	S.A.A	24.248.09	72.83
TOTAL MUNICIPIO			33.524.00	100.00

14.2.4. Tierras de Uso Silvoagrícola (SA). Área que comprende en mayor proporción tierras ubicadas en la zona cafetera del Municipio en suelos profundos y moderadamente profundos con texturas francas y pendientes entre el 12 y 30%; en menor proporción se observó en el bosque seco tropical en zonas con pendientes del 12 al 30%, suelos profundos y texturas francas; en total en el Municipio esta zona ocupa potencialmente un área de 1351.25 Has correspondientes al 4.03%.

El uso y manejo recomendado es la combinación de cultivos agrícolas o frutales con árboles maderables intercalados a nivel de sombrero, las limitaciones principalmente de topografía demandan el empleo de labores culturales especiales de manejo como la siembra en curvas de nivel, no quemar para el establecimiento de los cultivos, bajo uso de plaguicidas e insecticidas y programas de aprovechamiento y manejo de los dos cultivos (agrícola y forestal) el cual brinde el uso sostenible del suelo sin quedar desprovisto de cobertura vegetal en ningún momento.

Teniendo en cuenta lo anterior, estipulado en el EOT del municipio, se procedió a ubicar e identificar el predio en la Herramienta agrologica del IGAC, en la cual se evidencia que se encuentra clasificado como ganadero en su totalidad, sin ningún tipo de afectación, como se observa a continuación:



Por otra parte, se superpuso el polígono del predio objeto de avalúo con el mapa de capacidad de Uso del suelo, que fue tomado del sistema de datos abiertos del IGAC, mediante el cual se desarrolla la estructura funcional del sistema de clasificación de tierras por su capacidad de uso, se integra por tres categorías fundamentalmente.

Las categorías corresponden a un nivel de generalización de la información referido a la capacidad de la tierra para la producción de plantas en cultivo, al requerimiento de protección de áreas altamente vulnerables o a la necesidad de conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Se reconocen las siguientes categorías: clase, subclase y grupo de capacidad o de manejo.

La clase de capacidad agrupa suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones generales y de riesgos.

Los criterios para clasificar los suelos por su capacidad de uso al nivel de clase se analizan y describen en esta metodología, y se aplican según las características globales y específicas de las tierras.

Las clases se reúnen en tres (3) grandes grupos: Grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semi intensivo (clases 1 a 4).

Grupo de tierras que pueden ser utilizadas en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases 5-6-7).

Tierras que deben ser utilizadas sólo en preservación, conservación y ecoturismo (clase 8).

Las tierras de las clases 1 a 4 tienen capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en sistemas de producción cuya intensidad de manejo y variedad de especies vegetales varía desde muy intensiva en la clase 1 hasta muy restringida en la clase 4; en ese mismo sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación.

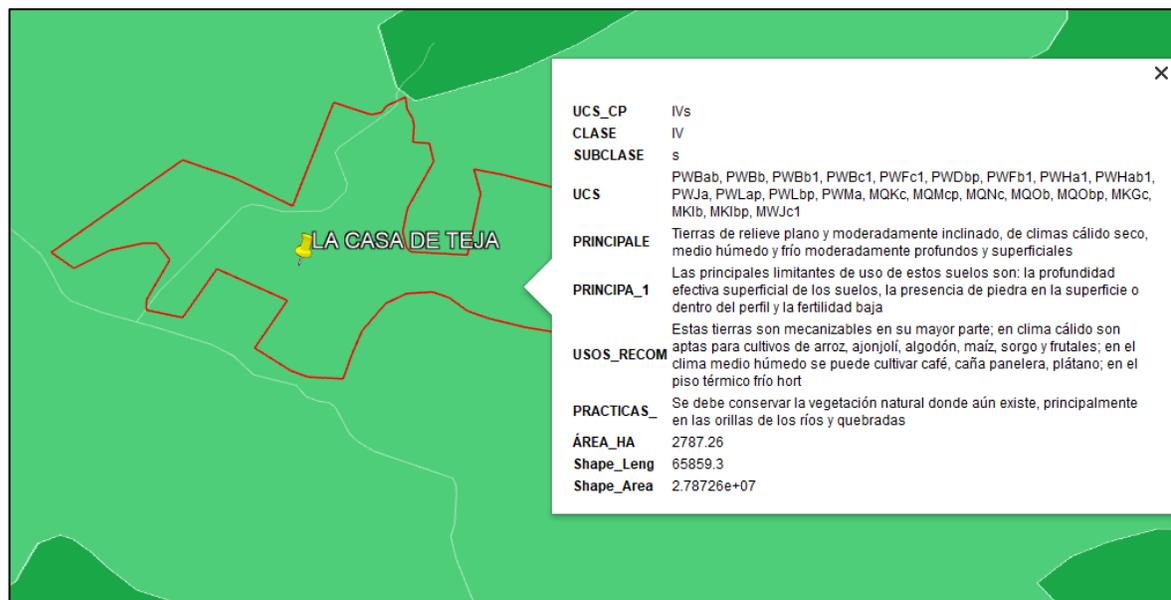
Las tierras de las clases 1 a 4 se consideran con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en forma amplia e intensiva (clase 1) a fuertemente restringida (clase 4); en ese sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación. Las tierras de la clase 4 pueden ser usadas en agroforestería.

Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones diferentes a erosión, como, por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

Con la implementación de sistemas de cultivo y prácticas de manejo especiales, en estas tierras se podrían adelantar actividades agrícolas y ganaderas con rendimientos aceptables.

En términos generales, las tierras de clases 6 y 7 no tienen capacidad para agricultura, excepto para cultivos específicos semi perennes o perennes, semi densos y densos y sistemas agroforestales y forestales, debido a severas limitaciones como pendientes escarpadas; eventualmente las de menor pendiente (clase 6) podrían utilizarse en ganadería. Cualquiera de estas clases de uso requiere intensas prácticas de manejo y de conservación.

Las tierras de la clase 8 no tienen capacidad para adelantar actividades agropecuarias ni forestales de producción; deben ser destinadas o incluidas en planes y programas de gobierno, orientados a la preservación y conservación de los recursos naturales, como sistemas de parques nacionales, reservas forestales y control de la degradación.



Como se evidencia anteriormente, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como **Clase 4 con subclase: s.**

Las tierras de la clase 4 tienen limitaciones severas que la restringen a cultivos específicos y exigen prácticas cuidadosas de manejo y conservación difíciles de aplicar y mantener. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforestería es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles al deterioro.

CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 4.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 - 25
Erosión	Grado	No hay; ligera; moderada
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca (5-25)
Drenaje natural ¹	Estado	Mod excesivo; bien drenado; moderado; imperfecto; pobre
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortas, muy cortas, cortas o largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortos, muy cortos, cortos o largos
Profundidad efectiva ²	Cm	>25
Textura ³	Familia	Francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas
	Grupo textural	Fina, poco permeables, moderadamente finas, medias, moderadamente gruesas (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	15 - 35
Pedregosidad superficial	% de área afectada	3 - 15
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<25
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media; baja; muy baja
Contenido de sales ⁴	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No se presenta; o se presenta a mas de 50cm de profundidad
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<50
	% de área afectada	15 - 50
	Profundidad	>50 cm., de profundidad
Ca / Mg ⁵	V/r de relación y prof.	Normal; estrecha; invertida
Saturación de aluminio	%	<60
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido, templado, frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>12°C con mediana frecuencia de heladas, 3 a 10 al año

Drenaje natural. En esta clase se aceptan suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados con una amplia red de canales para la evacuación de las aguas sobrantes y / o profundización del nivel freático.

Profundidad efectiva. Para suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados, la profundidad efectiva se considera como superficial (25-50cm). Es necesario comprobar que las condiciones de intercambio

gaseoso efectivamente hayan mejorado en relación a su estado natural, en forma tal, que permita desarrollar agricultura con buenos rendimientos.

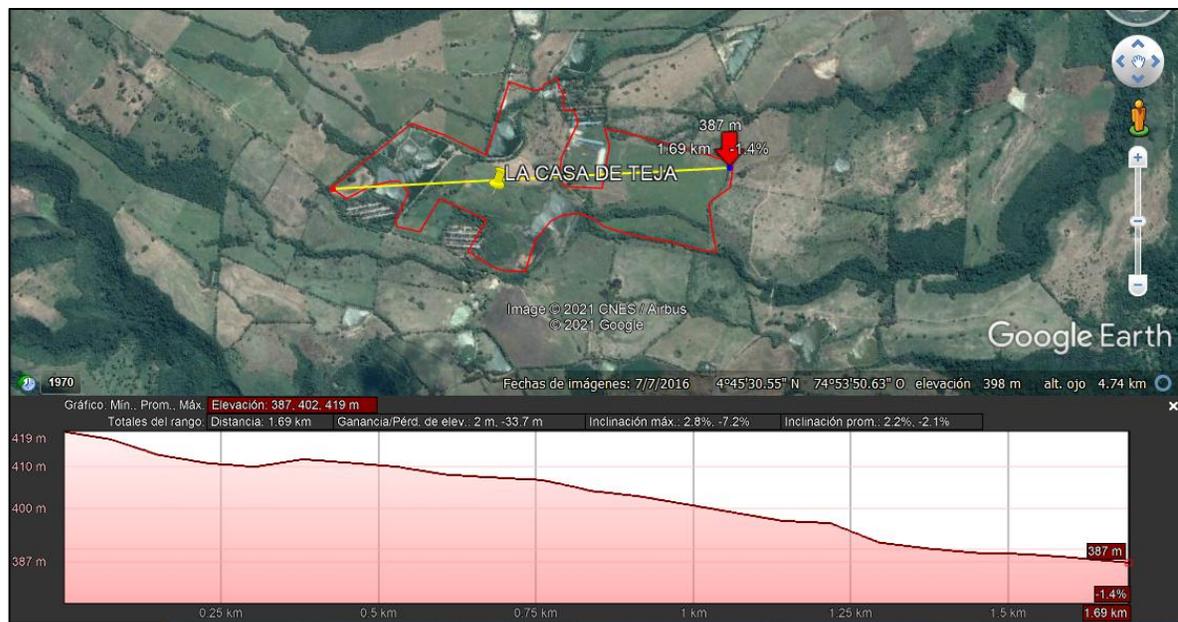
Textura. Se aceptan texturas. (a). Arenosas, si están en regiones húmedas o en condiciones húmedas; (b). Muy finas, de permeabilidad muy lenta.

Salas y sodio. Ambos deberán aparecer a >50cm de profundidad

Relación Calcio / Magnesio. Estrecha a cualquier profundidad. Invertida a <50 cm de profundidad.

TOPOGRAFÍA

Se realizó un perfil de elevación aproximado en la zona de localización, el cual arrojó que la topografía es plana, promedia un 2.2% aproximadamente de pendiente, además de una inclinación máxima del 7,2 % y una altura máxima de 419 m.s.n.m.



Rango	Valor	Símbolo IGAC	Descripción
0% - 3%	1	(a)	Plano
3% - 7%	2	(b)	Ligeramente Ondulado
7% - 12%	3	(c)	Moderadamente Ondulado
12% - 25%	4	(d)	Fuertemente Ondulado
25% - 50%	5	(e)	Ligeramente Escarpado
50% - 75%	6	(f)	Moderadamente Escarpado
>75%	7	(g)	Fuertemente Escarpado

CONDICIONES GENERALES**Del sector:**

El sector es rural, se caracteriza por tener una sola vocación agropecuaria, con uso principal Pastoreo extensivo de clima cálido.

De localización:

Se encuentra a aproximadamente 10.1 km del casco urbano del municipio de Venadillo al margen izquierdo de la vía. Es un sector agrícola y ganadero.

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable para los predios en venta. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 24 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado para los inmuebles de esta tipología.

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO													
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION Y/O CULTIVOS	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HA TERRENO HOMOGENIZADO
1	VENADILLO	3113908721 Commodity Asesorias	\$ 350.000.000	10,00%	\$ 315.000.000	\$ 56.000.000	\$ 259.000.000	14,00	80,00	\$ 18.500.000	0,90	1,00	\$ 16.650.000
2	VENADILLO VD SAN ISIDRO	https://acortar.link/YuoeY	\$ 1.500.000.000	10,00%	\$ 1.350.000.000	\$ 20.000.000	\$ 1.330.000.000	108,00	50,00	\$ 12.314.815	1,12	1,15	\$ 15.861.481
3	VENADILLO	3188254766 Andrea Leal	\$ 608.000.000	10,00%	\$ 547.200.000	\$ -	\$ 547.200.000	32,00	0,00	\$ 17.100.000	0,95	1,10	\$ 17.869.500
4	VENADILLO	3195458013 Código FincaRaiz.com.co: 6324604	\$ 360.000.000	10,00%	\$ 324.000.000	\$ 65.000.000	\$ 259.000.000	13,00	120,00	\$ 19.923.077	0,90	1,00	\$ 17.930.769
5	VENADILLO VD LA COFRADÍA	3165689550 Código FincaRaiz.com.co: 5218595	\$ 2.310.000.000	10,00%	\$ 2.079.000.000	\$ 40.000.000	\$ 2.039.000.000	154,00	80,00	\$ 13.240.260	1,15	1,00	\$ 15.226.299

PROMEDIO HA	\$ 16.707.610
DESVIACION	1.199.963
COEF. VARIACION	7,18%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 17.644.583
LIMITE INFERIOR	\$ 15.770.637

Se adopta un valor por ha de terreno de \$15.780.000.

Enlaces de las ofertas:

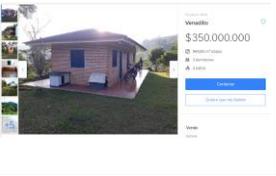
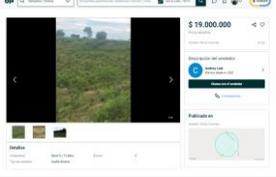
Oferta 1: <https://acortar.link/HKYC3>

Oferta 2: <https://acortar.link/YuoeY>

Oferta 3: <https://acortar.link/yGhzC>

Oferta 4: <https://acortar.link/NK9sX>

Oferta 5: <https://acortar.link/rbaMG>

ANÁLISIS FACTORES HOMOGENEIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO				
No.	DESCRIPCIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	FOTO/IMAGEN
Oferta No. 1	Finca ubicada en Venadillo (Tolima), a 3.5 horas de Bogotá saliendo por la vía facatativá, tiene linderos con JUNIN, en total son 14 hectáreas. Cuenta con una casa de 2 niveles, con 3 habitaciones, cocina integral, adicional cocina de leña, 2 baños, pastos estrella y bracharía, en total son 11 potreros con cerca eléctrica que se manejan con panel solar.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area menor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	
Oferta No. 2	Se trata de una finca ubicada en Venadillo. Cuenta con una construcción sencilla en regular estado de conservación. Topografía ondulada	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	Se aplico un factor por ubicación teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra se encuentra más cerca de la vía nacional, en topografía plana a diferencia de la oferta.	
Oferta No. 3	Se trata de una finca ubicada en Venadillo. Cuenta con una construcción sencilla en regular estado de conservación. Topografía ondulada	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area menor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	Se aplico un factor por ubicación teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra se encuentra más cerca de la vía nacional, en topografía plana a diferencia de la oferta.	
Oferta No. 4	Finca con 13 hectareas, todas productivas: tiene 6 cámaras domo para vigilar desde una app del celular, dos puntos de internet; varios cultivos: café 2.000 arboles nuevos, 3.000 matas plátano, yuca, arboles frutales 60 (naranja, mandarina, guanabana, mango, aguacate lorena), mayor extensión en pasto estrella y bracharía, con 13 potreros que se manejan con panel solar para la cerca eléctrica.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area menor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	
Oferta No. 5	La finca contiene: Casa con 4 habitaciones, cada una con baño y un baño social, sala, comedor y cocina. Casa de empleado con cocina, baño y habitación de herramientas. Corral pequeño para gallinas. Estanque de peces. Tres quebradas veraneras. Una laguna. Un corral en piedra. Siete variedades de pasto para caballos. 30 hectareas de madera fina Teca. Terreno ganadero. Arboles frutales. Servicios de luz y agua.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	

Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m²) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m ²	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA PRINCIPAL	180,00	32	70	45,71%	4,0	68,31%	\$ 600.000	\$409.832	\$190.168	\$ 190.000
CASA AUXILIAR	84,00	32	70	45,71%	4,0	68,31%	\$ 600.000	\$409.832	\$190.168	\$ 190.000

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector. Sin embargo, fue necesario aplicar factores de homogeneización para obtener el valor más probable.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- En el presente informe de avalúo se liquidan las áreas construidas susceptibles a legalización de acuerdo con la normatividad vigente para el sector y en específico para el predio objeto de avalúo.
- Se aclara que no se aportó el certificado de uso del suelo para validar la condición del inmueble.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Ing, Elvis Fabian Montoya y revisado por la Arq. Kelly Jácome López, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 1.062.959.850
Valor proporcional terreno	\$ 1.012.799.850
Valor proporcional Construccion	\$ 50.160.000
Porcentaje de terreno	95,28%
Porcentaje de Construccion	4,72%
Edad	32
Vida Remanente	38
Vida Útil	70
Valor Reposicion a Nuevo	\$ 158.400.000
Valor UVR día	281,8869
Valor avalúo UVR	3.770.873,53

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL DENOMINADO LA CASA DE TEJA
VEREDA GALLEGO
VENADILLO – TOLIMA

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	64,1825	Ha	\$ 15.780.000	\$ 1.012.799.850
CASA PRINCIPAL	180,00	m2	\$ 190.000	\$ 34.200.000
CASA AUXILIAR	84,00	m2	\$ 190.000	\$ 15.960.000
VALOR TOTAL				\$ 1.062.959.850
INTEGRAL SOBRE TERRENO				\$ 16.561.521

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **junio de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **MIL SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.062.959.850 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Representante legal
RAA AVAL – 52148032





ING. ELVIS FABIAN MONTOYA
Perito actuante
RAA AVAL – 1023944360



ARQ. KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ
Revisión del avalúo
RAA AVAL – 1053848216

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN (NO HACEN PARTE DEL PREDIO VALORADO)





VISTA DEL LOTE



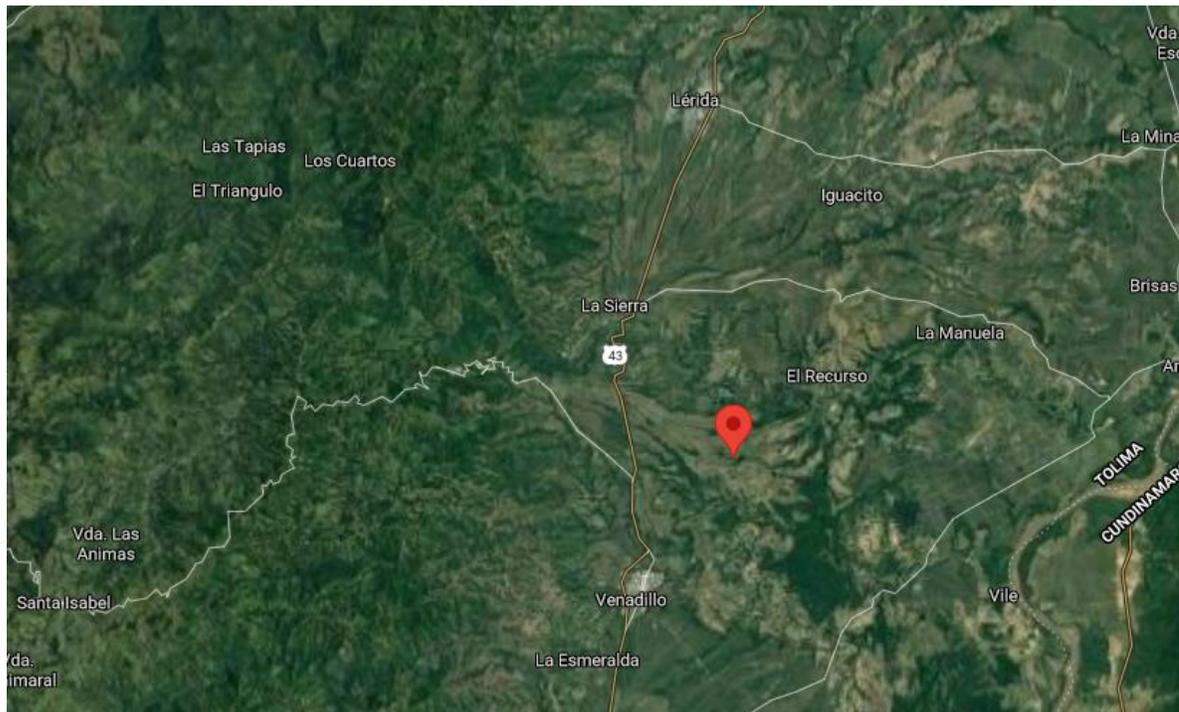
VISTA DEL LOTE Y CONSTRUCCIONES VALORADAS

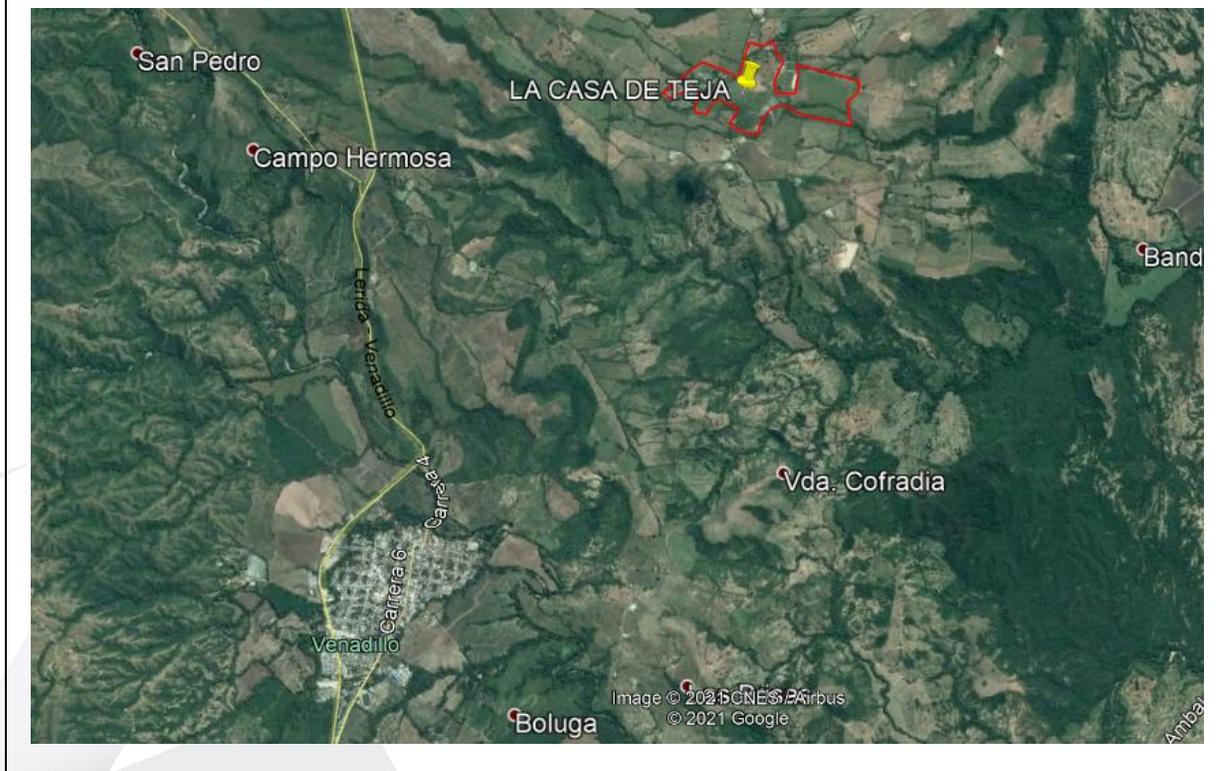
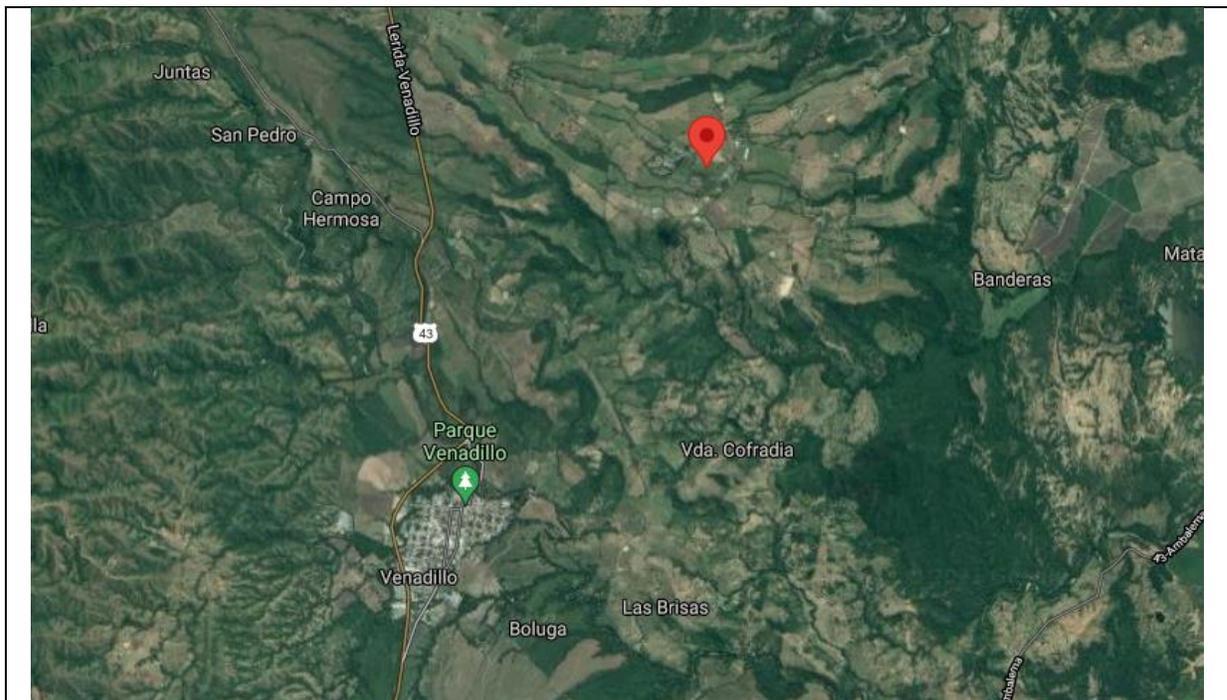




VISTA DEL LOTE Y CONSTRUCCIONES VALORADAS

LOCALIZACIÓN







INFORMACIÓN CATASTRAL

Consulta Catastral
✕

Buscar

Resultado

📄 Exportar
Shape file(zip) ▾

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	861 - VENADILLO
Código Predial Nacional:	738610001000000130039000000000
Código Predial:	73861000100130039000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	CASA DE TEJA
Área de terreno:	641825 m2
Área construida:	2411 m2

Construcción 1
▾

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402. Bogotá D.C.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES**
- **RAA-AVAL: 1023944360.**
- **C.C.: 1023944360.**
- **Dirección de Residencia: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402**
- **Ciudad de Residencia: BOGOTÁ D.C.**
- **Celular: 3112568445**
- **Profesión: Ingeniero Catastral y Geodesta.**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANT ALUCIA LOTE MIRAMAR AALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 – (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VLLAVENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTAMARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDIT AMURCIAMORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAMIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: c4fa0b41



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: c4fa0b41



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c4fa0b41

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: c4fa0b41



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b8600ae5



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 		07 Sep 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b8600ae5



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	07 Sep 2020	Régimen	



PIN de Validación: b8600ae5



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402
Teléfono: 3112568445
Correo Electrónico: motoya.395@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.

El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8600ae5

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b8600ae5



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a9620a6c



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaladores 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) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaladores, desde el 21 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1053848216.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	21 Jul 2020	Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: a9620a6c



Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	21 Jul 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 48 H N° 5 B - 65
Teléfono: 3053281978
Correo Electrónico: kellyjacome15@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Tecni-Incas

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) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216.

El(la) señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores

Página 2 de 3



PIN de Validación: a9620a6c



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

a9620a6c

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 quince (15) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO RURAL DENOMINADO LAS GARZAS (SEGÚN CATASTRO)
VEREDA GALLEGO
VENADILLO – TOLIMA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	JAIME HUMBERTO RAMIREZ MONTOYA
CEDULA DE CIUDADANÍA	14219195
TIPO DE INMUEBLE	FINCA
VALOR TOTAL	\$22.454.500
PRG	PRG_2021_1348463
FECHA DE INFORME	JUNIO 15 DE 2021

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Venadillo	
Vereda		Gallego	
Dirección y/o nombre del predio		LAS GARZAS (SEGÚN CATASTRO)	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	JAIME HUMBERTO RAMIREZ MONTROYA. C.C. 14219195. MARIA DEL PILAR VIDAL OLARTE. C.C. 38253357. HECTOR VIDAL PERDOMO.
Tipo de inmueble	Rural	Uso actual	Agropecuario.
Tipología del inmueble	Finca	Fecha de visita	Junio 3 de 2021.
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Junio 15 de 2021

TITULACIÓN

Matrícula Inmobiliaria		351-4062			
Título de adquisición		Escritura 2603			
Fecha:	08/11/1989	Notaria:	3	Ciudad	Ibagué
Número catastral		73861000100130002000. Nota: El anterior código catastral se obtiene mediante la identificación manual del predio, a través del Geoportal del IGAC.			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico. En la escritura pública 2603 del 8 de noviembre de 1989 otorgada en la notaría 3 de Ibagué, se menciona una que el predio valorado corresponde a una zona social o común proindiviso.			

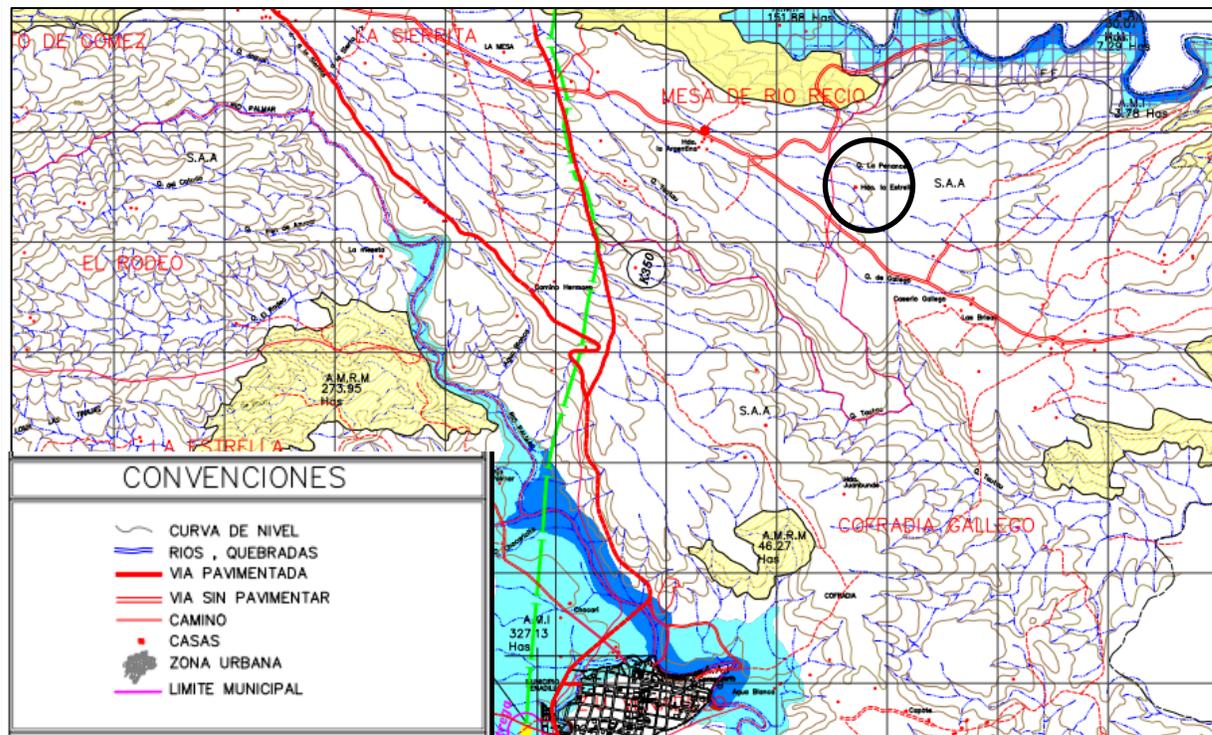
INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Agropecuario	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes	El municipio de Venadillo, Tolima, basa su economía en la actividad Agrícola, con cultivos de arroz con riego, frutales, como cítricos y de ganadería de cría y doble propósito, además existe la explotación de minería, en cuanto a material de arrastre.						
Tipos de predios	Predios rurales con uso agropecuario. Con construcciones sencillas adecuadas para su uso.						
Características especiales del sector	El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en una zona Rural del municipio de Venadillo, Tolima, Vereda Gallego; sobre vía sin pavimentar veredal.						
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector rural, a aproximadamente 10.8 km del casco urbano del municipio de Venadillo al margen izquierdo de la vía. Es un sector agrícola y ganadero.						
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la que conduce del municipio de Venadillo a Lérida y la vía veredal que conduce a la vereda Gallego en buen estado de conservación y mantenimiento.						
Transporte público	En cuanto al servicio de transporte público por la vía nacional es prestado por diferentes empresas con rutas de buses, busetas y taxis que llevan a Mariquita, Líbano, con prestación eficiente y continua. EL acceso al sector se da a través de vehículos particulares de los moradores de la zona.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma irregular con topografía plana.		
Georreferenciación	Longitud:	74°53'52.7"W -74.897974	Latitud: 4°45'43.1"N 4.761974
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una finca ubicada en el municipio de Venadillo, Tolima, en la vereda Gallego. Hace parte de una finca de mayor extensión. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. No cuenta con construcciones. Presenta un lago y parte en terreno firme.		
Características climáticas	Altura	419 m.s.n.m.	
	Temperatura	30° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	No aplica		
Estrato	Rural		

Tipo de inmueble	Rural					
Cuadro de áreas	ÁREAS SEGÚN DOCUMENTOS JURÍDICOS:					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">ITEM</th> <th style="width: 50%;">UNIDAD/ Has</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno catastral</td> <td style="text-align: center;">2,2350</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	UNIDAD/ Has	Área Terreno catastral
ITEM	UNIDAD/ Has					
Área Terreno catastral	2,2350					
Fuente:	<p>Nota: El predio no cuenta con construcciones actualmente. Geoportal del IGAC, certificado de tradición y libertad y escritura pública 2603 del 8 de noviembre de 1989 otorgada en la notaría 3 de Ibagué.</p>					
Linderos:	Se encuentran consignados en la escritura pública 2603 del 8 de noviembre de 1989 otorgada en la notaría 3 de Ibagué.					
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.					
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()			
SERVICIOS PÚBLICOS						
Acueducto:	No.	Alcantarillado:	No.			
Energía:	No.	Teléfono:	No.			
Gas:	No.	Otros:	Ninguno.			
Breve descripción:	El predio no cuenta actualmente con servicios públicos.					

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Según el Acuerdo 033 del 5 de diciembre de 2013, por el cual se adopta la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Venadillo, Tolima, el predio se encuentra en suelo rural sin amenaza aparente.



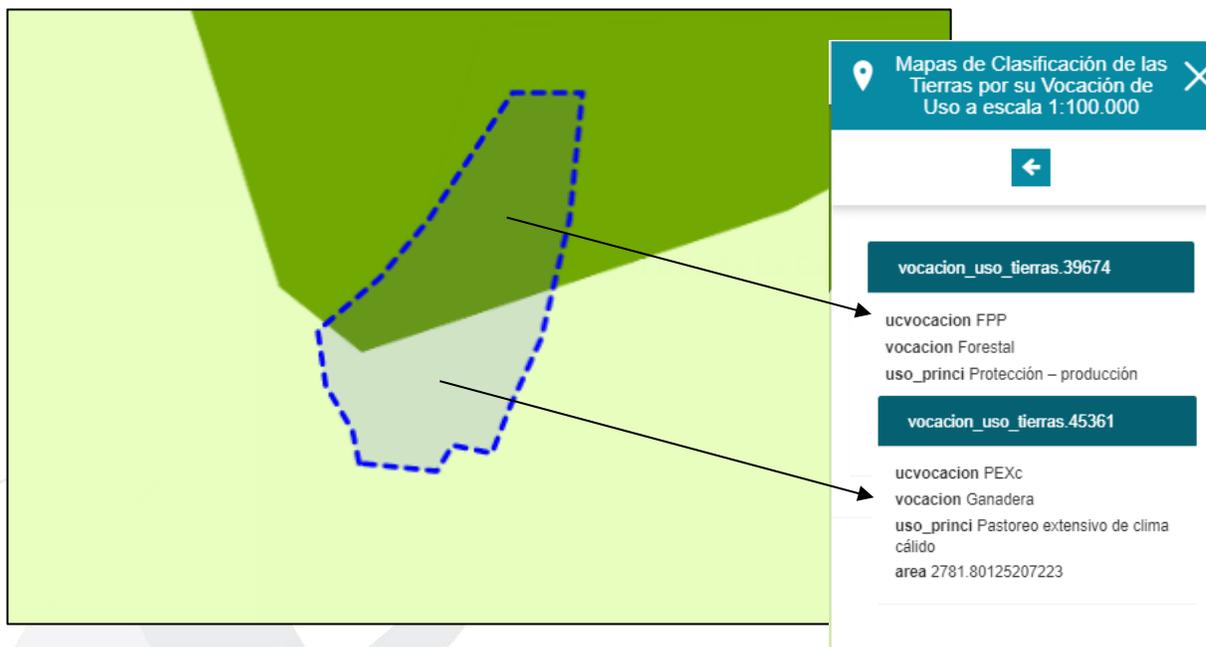
LEYENDA AMENAZAS NATURALES EN LA ZONA RURAL

TIPO DE AMENAZAS	DESCRIPCION	SIMBOLO	AREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
AMENAZA VOLCANICA	FLUJO DE ESCOMBROS – LAHARES	F.E	3.753.91	11.20
AMENAZA POR REMOCION EN MASA	AMENAZA ALTA POR REMOCION EN MASA	A.A.R.M	223.65	0.67
	AMENAZA MEDIA POR REMOCION EN MASA	A.M.R.M	3.344.01	9.97
AMENAZA POR INUNDACION	AMENAZA ALTA POR INUNDACION	A.A.I	568.81	1.70
	AMENAZA MEDIA POR INUNDACION	A.M.I	1.385.53	4.13
OTROS	SIN AMENAZA APARENTE	S.A.A	24.248.09	72.83
TOTAL MUNICIPIO			33.524.00	100.00

14.2.4. Tierras de Uso Silvoagrícola (SA). Área que comprende en mayor proporción tierras ubicadas en la zona cafetera del Municipio en suelos profundos y moderadamente profundos con texturas francas y pendientes entre el 12 y 30%; en menor proporción se observó en el bosque seco tropical en zonas con pendientes del 12 al 30%, suelos profundos y texturas francas; en total en el Municipio esta zona ocupa potencialmente un área de 1351.25 Has correspondientes al 4.03%.

El uso y manejo recomendado es la combinación de cultivos agrícolas o frutales con árboles maderables intercalados a nivel de sombrero, las limitaciones principalmente de topografía demandan el empleo de labores culturales especiales de manejo como la siembra en curvas de nivel, no quemar para el establecimiento de los cultivos, bajo uso de plaguicidas e insecticidas y programas de aprovechamiento y manejo de los dos cultivos (agrícola y forestal) el cual brinde el uso sostenible del suelo sin quedar desprovisto de cobertura vegetal en ningún momento.

Teniendo en cuenta lo anterior, estipulado en el EOT del municipio, se procedió a ubicar e identificar el predio en la Herramienta agrologica del IGAC, en la cual se evidencia que se encuentra clasificado como ganadero y forestal, como se observa a continuación:



Por otra parte, se superpuso el polígono del predio objeto de avalúo con el mapa de capacidad de Uso del suelo, que fue tomado del sistema de datos abiertos del IGAC, mediante el cual se desarrolla la estructura funcional del sistema de clasificación de tierras por su capacidad de uso, se integra por tres categorías fundamentalmente.

Las categorías corresponden a un nivel de generalización de la información referido a la capacidad de la tierra para la producción de plantas en cultivo, al requerimiento de protección de áreas altamente vulnerables o a la necesidad de conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Se reconocen las siguientes categorías: clase, subclase y grupo de capacidad o de manejo.

La clase de capacidad agrupa suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones generales y de riesgos.

Los criterios para clasificar los suelos por su capacidad de uso al nivel de clase se analizan y describen en esta metodología, y se aplican según las características globales y específicas de las tierras.

Las clases se reúnen en tres (3) grandes grupos: Grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semi intensivo (clases 1 a 4).

Grupo de tierras que pueden ser utilizadas en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases 5-6-7).

Tierras que deben ser utilizadas sólo en preservación, conservación y ecoturismo (clase 8).

Las tierras de las clases 1 a 4 tienen capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en sistemas de producción cuya intensidad de manejo y variedad de especies vegetales varía desde muy intensiva en la clase 1 hasta muy restringida en la clase 4; en ese mismo sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación.

Las tierras de las clases 1 a 4 se consideran con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en forma amplia e intensiva (clase 1) a fuertemente restringida (clase 4); en ese sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación. Las tierras de la clase 4 pueden ser usadas en agroforestería.

Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones diferentes a erosión, como, por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

Con la implementación de sistemas de cultivo y prácticas de manejo especiales, en estas tierras se podrían adelantar actividades agrícolas y ganaderas con rendimientos aceptables.

En términos generales, las tierras de clases 6 y 7 no tienen capacidad para agricultura, excepto para cultivos específicos semi perennes o perennes, semi densos y densos y sistemas agroforestales y forestales, debido a severas limitaciones como pendientes escarpadas; eventualmente las de menor pendiente (clase 6) podrían utilizarse en ganadería. Cualquiera de estas clases de uso requiere intensas prácticas de manejo y de conservación.

Las tierras de la clase 8 no tienen capacidad para adelantar actividades agropecuarias ni forestales de producción; deben ser destinadas o incluidas en planes y programas de gobierno, orientados a la preservación y conservación de los recursos naturales, como sistemas de parques nacionales, reservas forestales y control de la degradación.



UCS_CP	VIIe
CLASE	VII
SUBCLASE	e
UCS	LWAd3, PWAc3, PWAc3p, PWAd3, MVCf3, MWIc3, MWId3, MWIe3
PRINCIPALE	El relieve varía de moderadamente ondulado a fuertemente quebrado con pendientes de 7 a 50%, los suelos son muy superficiales a moderadamente profundos, excesivamente drenados y de fertilidad baja, de climas cálido seco y cálido húmedo
PRINCIPA_1	Los factores limitantes del uso son el alto grado de erosión con formación de cárcavas, la presencia de piedra en algunos sectores, la poca profundidad efectiva de los suelos, la deficiencia de humedad para las plantas y las pendientes fuertes
USOS_RECOM	Se recomienda proteger las zonas próximas a los nacimientos de los ríos y las quebradas, para favorecer la regeneración espontánea de la vegetación
PRACTICAS_	Se debe reforestar con especies resistentes a la sequía y realizar obras de prevención de la erosión tales como gaviones, trinchos y zanjas de infiltración o banquetas, para disminuir el poder erosivo de las aguas lluvias
ÁREA_HA	9532.83
Shape_Leng	281762
Shape_Area	9.53283e+07

UCS_CP	Ivs
CLASE	IV
SUBCLASE	s
UCS	PWBab, PWBb, PWBb1, PWBc1, PWFc1, PWDbp, PWFb1, PWHa1, PWHab1, PWJa, PWLap, PWLbp, PWMa, MQKc, MQMcp, MQNc, MQOb, MQObp, MKGc, MKIb, MKIbp, MWJc1
PRINCIPALE	Tierras de relieve plano y moderadamente inclinado, de climas cálido seco, medio húmedo y frío moderadamente profundos y superficiales
PRINCIPA_1	Las principales limitantes de uso de estos suelos son: la profundidad efectiva superficial de los suelos, la presencia de piedra en la superficie o dentro del perfil y la fertilidad baja
USOS_RECOM	Estas tierras son mecanizables en su mayor parte; en clima cálido son aptas para cultivos de arroz, ajonjolí, algodón, maíz, sorgo y frutales; en el clima medio húmedo se puede cultivar café, caña panelera, plátano; en el piso térmico frío hort
PRACTICAS_	Se debe conservar la vegetación natural donde aún existe, principalmente en las orillas de los ríos y quebradas
ÁREA_HA	2787.26
Shape_Leng	65859.3
Shape_Area	2.78726e+07

Como se evidencia anteriormente, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como Clase 4 y 7 con subclase: s y e.

Las tierras de la clase 4 tienen limitaciones severas que la restringen a cultivos específicos y exigen prácticas cuidadosas de manejo y conservación difíciles de aplicar y mantener. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforestería es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles al deterioro.

CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 4.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 - 25
Erosión	Grado	No hay; ligera; moderada
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca (5-25)
Drenaje natural ¹	Estado	Mod excesivo; bien drenado; moderado; imperfecto; pobre
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortas, muy cortas, cortas o largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortos, muy cortos, cortos o largos
Profundidad efectiva ²	Cm	>25
Textura ³	Familia	Francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas
	Grupo textural	Fina, poco permeables, moderadamente finas, medias, moderadamente gruesas (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	15 - 35
Pedregosidad superficial	% de área afectada	3 - 15
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<25
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media; baja; muy baja
Contenido de sales ⁴	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No se presenta; o se presenta a mas de 50cm de profundidad
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<50
	% de área afectada	15 - 50
	Profundidad	>50 cm., de profundidad
Ca / Mg ⁵	V/r de relación y prof.	Normal; estrecha; invertida
Saturación de aluminio	%	<60
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido, templado, frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>12°C con mediana frecuencia de heladas, 3 a 10 al año

Drenaje natural. En esta clase se aceptan suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados con una amplia red de canales para la evacuación de las aguas sobrantes y / o profundización del nivel freático.

Profundidad efectiva. Para suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados, la profundidad efectiva se considera como superficial (25-50cm). Es necesario comprobar que las condiciones de intercambio gaseoso efectivamente hayan mejorado en relación a su estado natural, en forma tal, que permita desarrollar agricultura con buenos rendimientos.

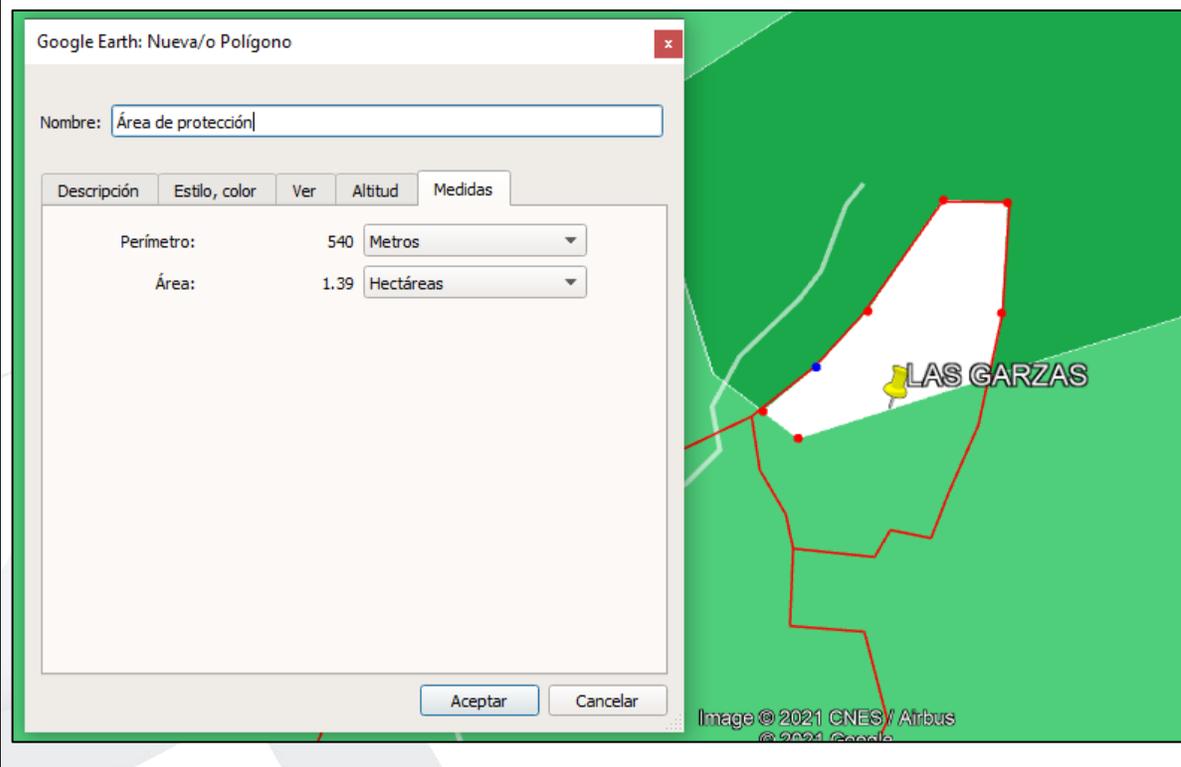
Textura. Se aceptan texturas. (a). Arenosas, si están en regiones húmedas o en condiciones húmedas; (b). Muy finas, de permeabilidad muy lenta.

Salas y sodio. Ambos deberán aparecer a >50cm de profundidad

Relación Calcio / Magnesio. Estrecha a cualquier profundidad. Invertida a <50 cm de profundidad.

Se realizaron mediciones aproximadas a través de herramientas cartográficas para obtener el área de terreno clasificada como reserva forestal de acuerdo con el IGAC, arrojando un área de 1.39 has, las cuales corresponden a un 62% del área total del predio.

Se aclara que no se aportó el certificado de uso del suelo.



5.1.1.7. Clase 7

Las tierras de clase 7 presentan limitaciones fuertemente severas, que las hacen inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector, pero cuando las condiciones del relieve o la topografía y los suelos ofrecen suficiente profundidad efectiva para el anclaje y el desarrollo normal de las raíces de las especies arbóreas se puede hacer un uso sostenible del recurso forestal de tipo productor, excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombra con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es absolutamente necesaria dada la muy alta susceptibilidad de los suelos al deterioro. La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

Las tierras de la Clase 7 deberán cumplir con una o más de las siguientes características (Tabla 7):

Tabla 7. CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 7.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	50 - 75
Erosión	Grado	No hay, Ligera, Moderada, Severa Cualquiera, con excepción de grado muy severo
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca; frecuente; abundante (50-75%)
Drenaje natural	Estado	Cualquiera
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; muy cortas, cortas, largas o muy largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; muy cortos, cortos, largos o muy largos
Profundidad efectiva	Cm	Cualquiera
Textura	CTP	Cualquiera
Fragmentos en el suelo ¹	% por volumen	>60
Pedregosidad superficial	% de área afectada	50 - 90
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<90
Fertilidad	Calificación	Cualquiera
Contenido de sales ²	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado; fuerte
Contenido de sodio ²	RAS y profundidad	No se presenta o se presenta a cualquier profundidad.
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<75

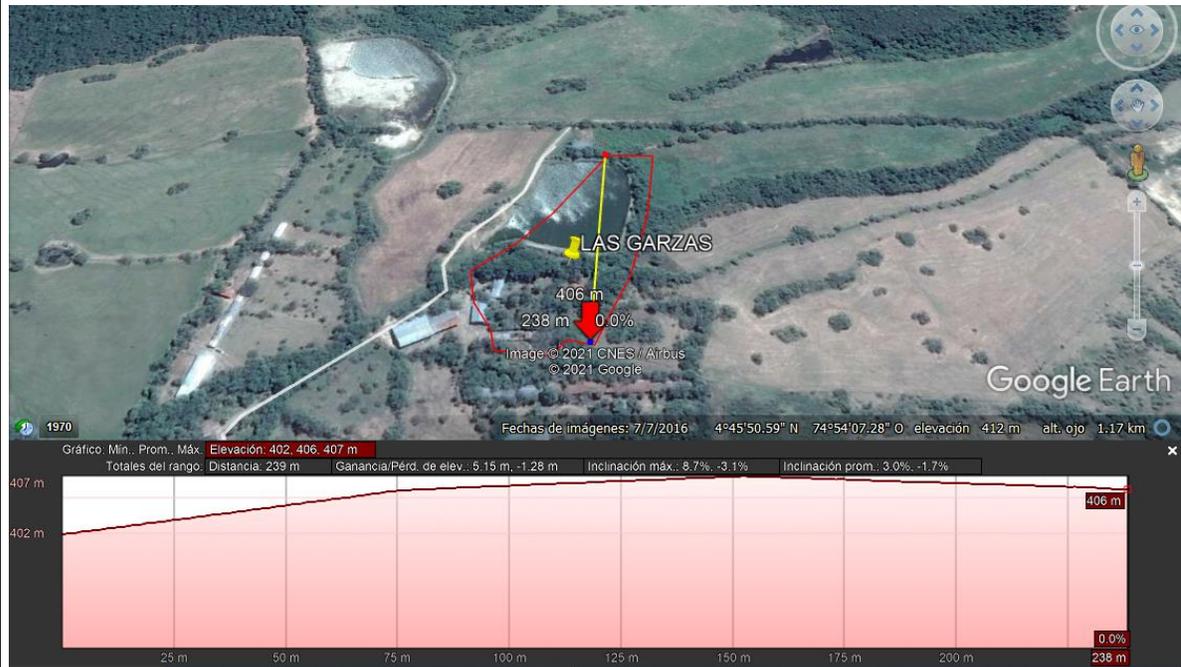
Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
	% de área afectada	>75
	Profundidad	<25 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y prof.	Cualquiera
Saturación de aluminio	%	>90
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5;6;7 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío; muy frío; extremadamente frío
Condición de humedad	Ambiente	Pluvial a semiárido
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>4°C; cualquier frecuencia

¹ Fragmentos rocosos en el suelo. Se acepta un porcentaje >90% (fragmental), si los suelos tienen una capa de suelo entre 10 y 25 cm de espesor.

² Presencia de sales y sodio. Uno u otro o ambos a <25cm de profundidad

TOPOGRAFÍA

Se realizó un perfil de elevación aproximado en la zona de localización, el cual arrojó que la topografía es plana, promedia un 3% aproximadamente de pendiente, además de una inclinación máxima del 8.7 % y una altura máxima de 407 m.s.n.m.



Rango	Valor	Símbolo IGAC	Descripción
0% - 3%	1	(a)	Plano
3% - 7%	2	(b)	Ligeramente Ondulado
7% - 12%	3	(c)	Moderadamente Ondulado
12% - 25%	4	(d)	Fuertemente Ondulado
25% - 50%	5	(e)	Ligeramente Escarpado
50% - 75%	6	(f)	Moderadamente Escarpado
>75%	7	(g)	Fuertemente Escarpado

CONDICIONES GENERALES**Del sector:**

El sector es rural, se caracteriza por tener una sola vocación agropecuaria, con uso principal Pastoreo extensivo de clima cálido.

De localización:

Se encuentra a aproximadamente 10.8 km del casco urbano del municipio de Venadillo al margen izquierdo de la vía. Es un sector agrícola y ganadero.

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable para los predios en venta. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 24 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado para los inmuebles de esta tipología.

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

Para el presente caso se realizaron 2 estudios de mercado, uno para el área de terreno útil y otro para el área de terreno de reserva, buscando el peor rural en la zona.

ESTUDIO DE MERCADO TERRENO ÚTIL													
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION Y/O CULTIVOS	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HA TERRENO HOMOGENIZADO
1	VENADILLO	3113908721 Commodity Asesorias	\$ 350.000.000	10,00%	\$ 315.000.000	\$ 56.000.000	\$ 259.000.000	14,00	80,00	\$ 18.500.000	1,05	1,00	\$ 19.425.000
2	VENADILLO	3188254766 Andrea Leal	\$ 608.000.000	10,00%	\$ 547.200.000	\$ -	\$ 547.200.000	32,00	0,00	\$ 17.100.000	1,10	1,10	\$ 20.691.000
3	VENADILLO	3195458013 Código Fincaraiz.com.co: 6324604	\$ 360.000.000	10,00%	\$ 324.000.000	\$ 65.000.000	\$ 259.000.000	13,00	120,00	\$ 19.923.077	1,05	1,00	\$ 20.919.231

PROMEDIO HA	\$ 20.345.077
DESVIACION	804.940
COEF. VARIACION	3,96%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 21.272.683
LIMITE INFERIOR	\$ 19.417.471

Se adopta un valor por ha de terreno útil de \$19.500.000

Enlaces de las ofertas:

Oferta 1: <https://acortar.link/HKYC3>

Oferta 2: <https://acortar.link/yGhzC>

Oferta 3: <https://acortar.link/NK9sX>

ANÁLISIS FACTORES HOMOGENEIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO				
No.	DESCRIPCIÓN	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	FOTO/IMAGEN
Oferta No. 1	Finca ubicada en Venadillo (Tolima), a 3.5 horas de Bogotá saliendo por la vía facatativá, tiene linderos con JUNIN, en total son 14 hectáreas. Cuenta con una casa de 2 niveles, con 3 habitaciones, cocina integral, adicional cocina de leña, 2 baños, pastos estrella y bracharia, en total son 11 potreros con cerca eléctrica que se manejan con panel solar.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	
Oferta No. 2	Se trata de una finca ubicada en Venadillo. Cuenta con una construcción sencilla en regular estado de conservación. Topografía ondulada	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	Se aplico un factor por ubicación teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra más cerca de la vía nacional, en topografía plana a diferencia de la oferta	
Oferta No. 3	Finca con 13 hectareas, todas productivas: tiene 6 cámaras domo para vigilar desde una app del celular, dos puntos de internet; varios cultivos: café 2.000 arboles nuevos, 3.000 matas platano, yuca, arboles frutales 60 (naranja, mandarina, guanabana, mango, aguacate lorena), mayor extensión en pasto estrella y bracharia, con 13 potreros que se manejan con panel solar para la cerca eléctrica.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	

ESTUDIO DE MERCADO RESERVA FORESTAL												
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION Y/O CULTIVOS	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VALOR HA TERRENO HOMOGENEIZADO
1	VENADILLO VD PILOTO	3212232980 - TIXUZ	\$ 29.000.000	10,00%	\$ 26.100.000	\$ 12.500.000	\$ 13.600.000	3,00	50,00	\$ 4.533.333	1,00	\$ 4.533.333
2	VENADILLO	300 7892073 Elizabeth Hoyos Huertas	\$ 600.000.000	10,00%	\$ 540.000.000	\$ -	\$ 540.000.000	136,00	0,00	\$ 3.970.588	1,20	\$ 4.764.706
3	VENADILLO VD PILOTO	3134664182 - TIXUZ	\$ 400.000.000	10,00%	\$ 360.000.000	\$ 92.000.000	\$ 268.000.000	72,00	230,00	\$ 3.722.222	1,15	\$ 4.280.556

PROMEDIO HA	\$ 4.526.198
DESVIACION	242.154
COEF. VARIACION	5,35%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.805.254
LIMITE INFERIOR	\$ 4.247.142

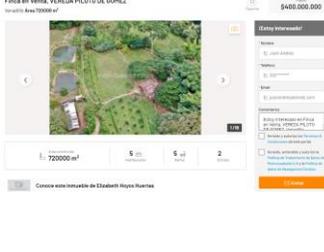
Se adopta un valor por ha de terreno de reserva de \$4.300.000

Enlaces de las ofertas:

Oferta 1: <https://acortar.link/pXy7P>

Oferta 2: <https://acortar.link/nRxcX>

Oferta 3: <https://acortar.link/r9eTp>

ANALISIS FACTORES HOMOGENEIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO			
No.	DESCRIPCIÓN	FACTOR TAMAÑO	FOTO/IMAGEN
Oferta No. 1	Finca de 3 hectareas con casa, ubicada en la vereda Piloto, municipio de Venadillo. La casa cuenta con 2 alcobas, baño y cocina.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	
Oferta No. 2	Se trata de una finca rural en venta ubicada en el municipio de Venadillo, Tolima. El inmueble cuenta con 136 hectáreas.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	
Oferta No. 3	Finca de producción. Cuenta con 2 casas; una con cuatro habitaciones, 2 baños, cocina, y corredor. La otra con 2 habitaciones, 1 baño y cocina. Estable para 30 animales, corral con báscula, 6 pozos para cría de peces. Galpones para gallinas.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector. Sin embargo, fue necesario aplicar factores de homogeneización para obtener el valor más probable.
- Se realizó un estudio de mercado independiente para cada tipo de uso del suelo según el IGAC.
- Se aclara que no se aportó certificado de uso del suelo para corroborar las condiciones del predio.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- En los documentos suministrados el predio no cuenta con dirección, sin embargo, en el geoportal del IGAC se encuentra identificado como Las Garzas.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Ing, Elvis Fabian Montoya y revisado por la Arq. Kelly Jácome López, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 22.454.500
Valor proporcional terreno	\$ 22.454.500
Valor proporcional Construcción	\$ -
Porcentaje de terreno	100,00%
Porcentaje de Construcción	0,00%
Edad	0
Vida Remanente	0
Vida Útil	0
Valor Reposición a Nuevo	\$ -
Valor UVR día	281,8869
Valor avalúo UVR	79.657,83

AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO RURAL DENOMINADO LAS GARZAS (SEGÚN CATASTRO)
VEREDA GALLEGO
VENADILLO – TOLIMA

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO ÚTIL	0,8450	Ha	\$ 19.500.000	\$ 16.477.500
TERRENO DE RESERVA	1,3900	Ha	\$ 4.300.000	\$ 5.977.000
VALOR TOTAL				\$ 22.454.500
INTEGRAL SOBRE TERRENO				\$ 10.046.756

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **junio de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.454.500 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Representante legal
RAA AVAL – 52148032




ING. ELVIS FABIAN MONTOYA
Perito actuante
RAA AVAL – 1023944360



ARQ. KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ
Revisión del avalúo
RAA AVAL – 1053848216

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA DEL LOTE



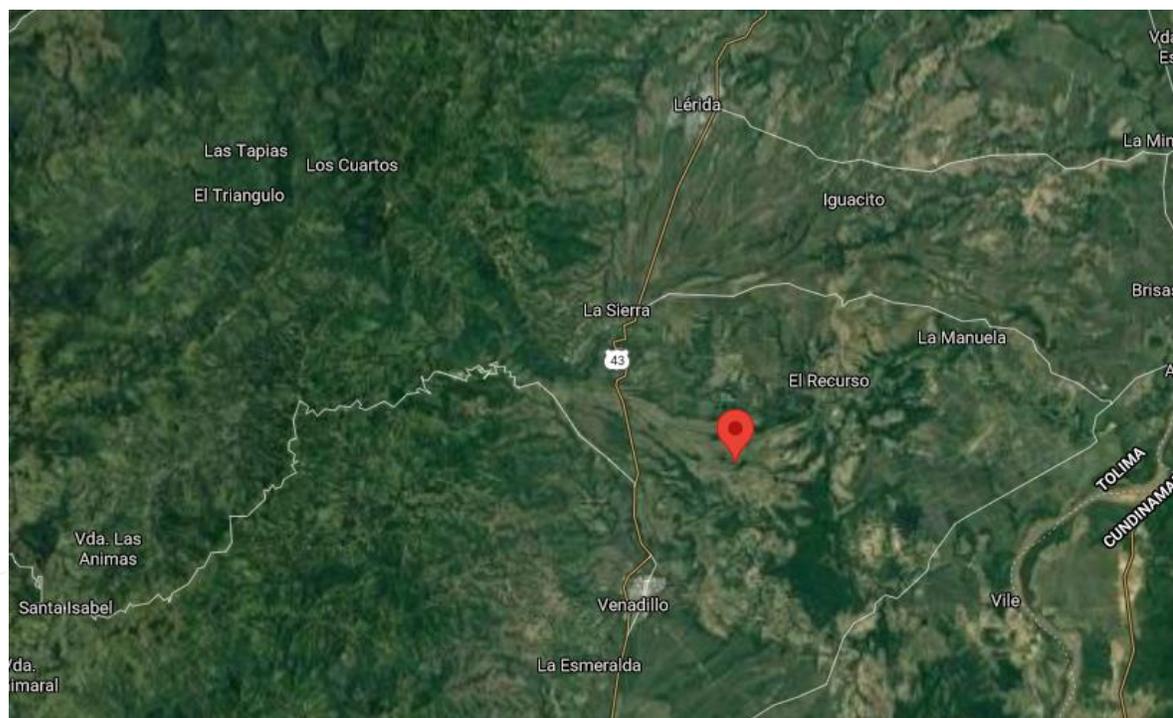
VISTA DEL LOTE

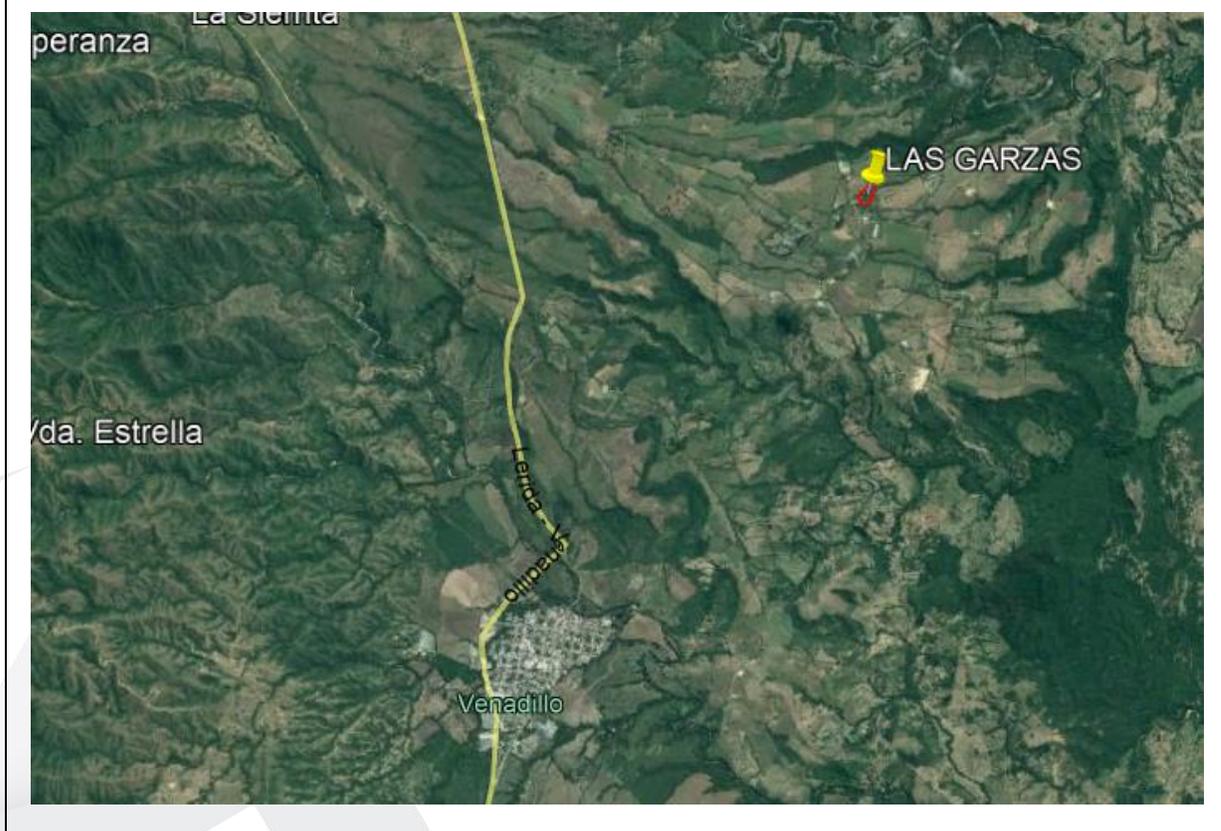
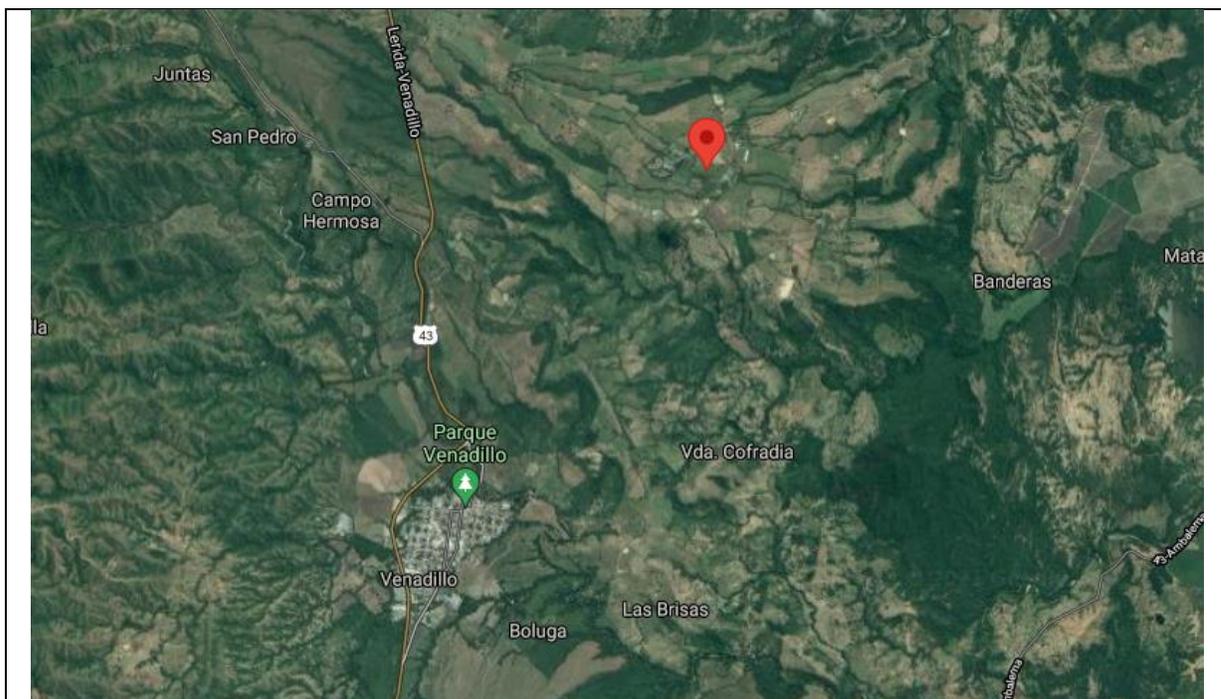


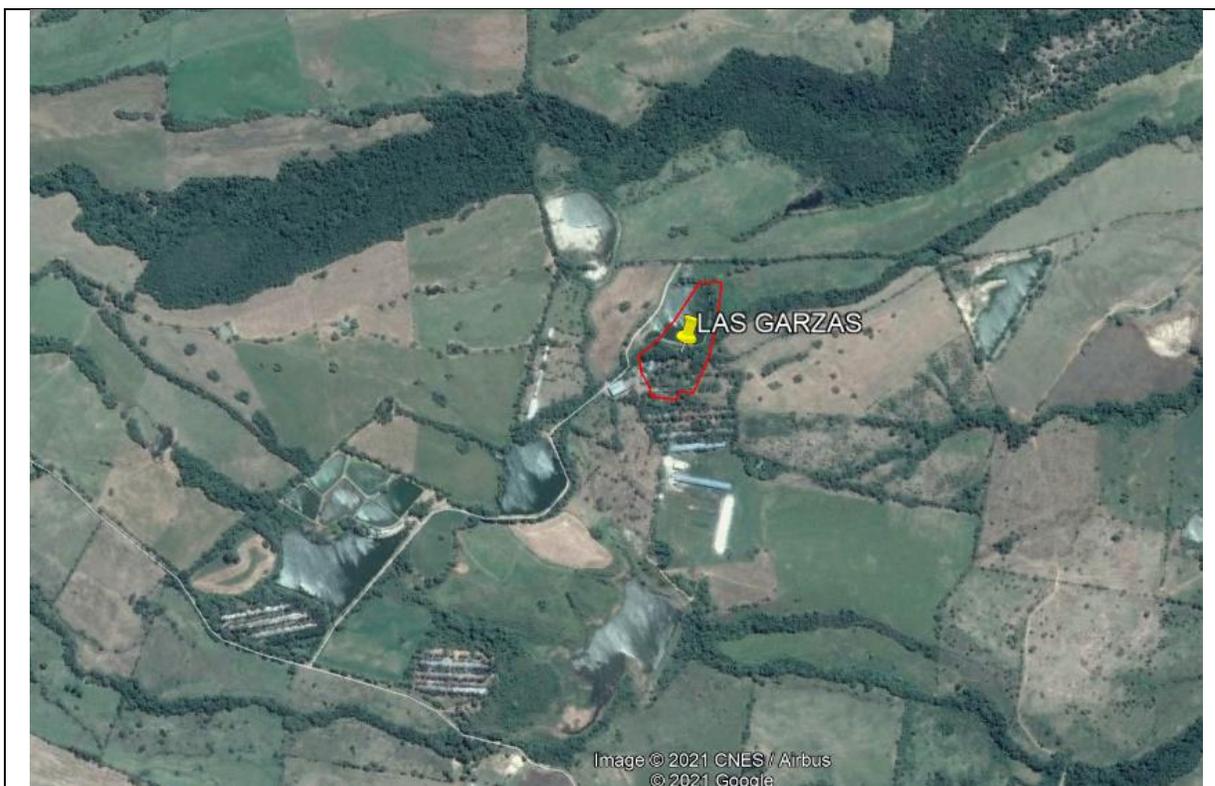


VISTA DEL LOTE

LOCALIZACIÓN







INFORMACIÓN CATASTRAL

Q Consulta Catastral

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	861 - VENADILLO
Código Predial Nacional:	738610001000000130002000000000
Código Predial:	73861000100130002000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LAS GARZAS
Área de terreno:	22350 m2
Área construida:	1503 m2

Construcción 1

Construcción 2

Construcción 3

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402. Bogotá D.C.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES**
- **RAA-AVAL: 1023944360.**
- **C.C.: 1023944360.**
- **Dirección de Residencia: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402**
- **Ciudad de Residencia: BOGOTÁ D.C.**
- **Celular: 3112568445**
- **Profesión: Ingeniero Catastral y Geodesta.**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDAZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANT ALUCIA LOTE MIRAMAR A ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 - (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASALOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: c4fa0b41



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: c4fa0b41



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c4fa0b41

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: c4fa0b41



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b8600ae5



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 		07 Sep 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b8600ae5



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	07 Sep 2020	Régimen	



PIN de Validación: b8600ae5



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



Académico

herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402

Teléfono: 3112568445

Correo Electrónico: motoya.395@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.

El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8600ae5

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b8600ae5



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a9620a6c



<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) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1053848216.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	21 Jul 2020	Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: a9620a6c



Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales	<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	21 Jul 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 48 H N° 5 B - 65
Teléfono: 3053281978
Correo Electrónico: kellyjacome15@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Tecni-Incas

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) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216.

El(la) señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores

Página 2 de 3



PIN de Validación: a9620a6c



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

a9620a6c

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 quince (15) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO RURAL
VEREDA GALLEGO
VENADILLO – TOLIMA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	JAIME HUMBERTO RAMIREZ MONTROYA
CEDULA DE CIUDADANÍA	14219195
TIPO DE INMUEBLE	FINCA
VALOR TOTAL	\$24.480.000.
PRG	PRG_2021_1348486
FECHA DE INFORME	JUNIO 15 DE 2021

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Venadillo	
Vereda		Gallego	
Dirección y/o nombre del predio		LOTE DE TERRENO RURAL	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	JAIME HUMBERTO RAMIREZ MONTOYA. C.C. 14219195.
Tipo de inmueble	Rural	Uso actual	Agropecuario.
Tipología del inmueble	Finca	Fecha de visita	Junio 3 de 2021.
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Junio 15 de 2021

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		351-5839			
Título de adquisición		Escritura 067			
Fecha:	18/03/1995	Notaria:	ÚNICA	Ciudad	AMBALEMA
Número catastral		73861000100130042000.			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

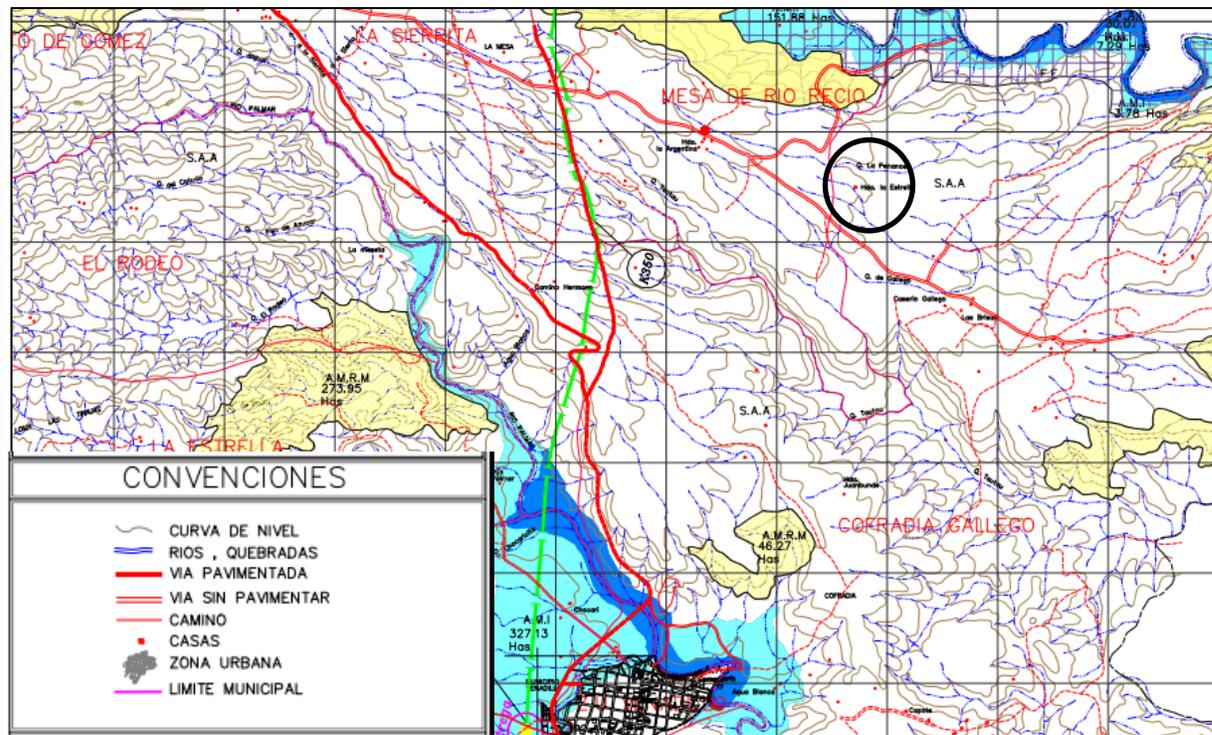
INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Agropecuario	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes	El municipio de Venadillo, Tolima, basa su economía en la actividad Agrícola, con cultivos de arroz con riego, frutales, como cítricos y de ganadería de cría y doble propósito, además existe la explotación de minería, en cuanto a material de arrastre.						
Tipos de predios	Predios rurales con uso agropecuario. Con construcciones sencillas adecuadas para su uso.						
Características especiales del sector	El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en una zona Rural del municipio de Venadillo, Tolima, Vereda Gallego; sobre vía sin pavimentar veredal.						
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector rural, a aproximadamente 10 km del casco urbano del municipio de Venadillo al margen izquierdo de la vía. Es un sector agrícola y ganadero.						
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la que conduce del municipio de Venadillo a Lérida y la vía veredal que conduce a la vereda Gallego en buen estado de conservación y mantenimiento.						
Transporte público	En cuanto al servicio de transporte público por la vía nacional es prestado por diferentes empresas con rutas de buses, busetas y taxis que llevan a Mariquita, Líbano, con prestación eficiente y continua. EL acceso al sector se da a través de vehículos particulares de los moradores de la zona.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma irregular con topografía plana.		
Georreferenciación	Longitud:	74°54'14.3"W -74.903980	Latitud: 4°45'20.6"N 4.755709
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una finca ubicada en el municipio de Venadillo, Tolima, en la vereda Gallego. Hace parte de una finca de mayor extensión. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. No cuenta con construcciones. Actualmente, presenta un lago artificial. No se aportaron licencias de construcción. Se aclara que las adecuaciones realizadas en el terreno no se tienen en cuenta debido a las políticas internas de la entidad bancaria.		
Características climáticas	Altura	412 m.s.n.m.	
	Temperatura	30° C	
Características especiales	Ninguna		

Edad del inmueble	No aplica					
Estrato	Rural					
Tipo de inmueble	Rural					
Cuadro de áreas	ÁREAS SEGÚN DOCUMENTOS JURÍDICOS:					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">ITEM</th> <th style="width: 40%;">UNIDAD/ Has</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td style="text-align: center;">1,80</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	UNIDAD/ Has	Área Terreno
ITEM	UNIDAD/ Has					
Área Terreno	1,80					
	Nota: El predio no cuenta con construcciones actualmente.					
Fuente:	Geoportal del IGAC, certificado de tradición y libertad.					
Linderos:	Se encuentran consignados en la escritura pública 067 del 18 de marzo de 1995 Notaria Única de Ambalema.					
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.					
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()			
SERVICIOS PÚBLICOS						
Acueducto:	No.	Alcantarillado:	No.			
Energía:	No.	Teléfono:	No.			
Gas:	No.	Otros:	Ninguno.			
Breve descripción:	El predio no cuenta actualmente con servicios públicos.					

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Según el Acuerdo 033 del 5 de diciembre de 2013, por el cual se adopta la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Venadillo, Tolima, el predio se encuentra en suelo rural sin amenaza aparente.



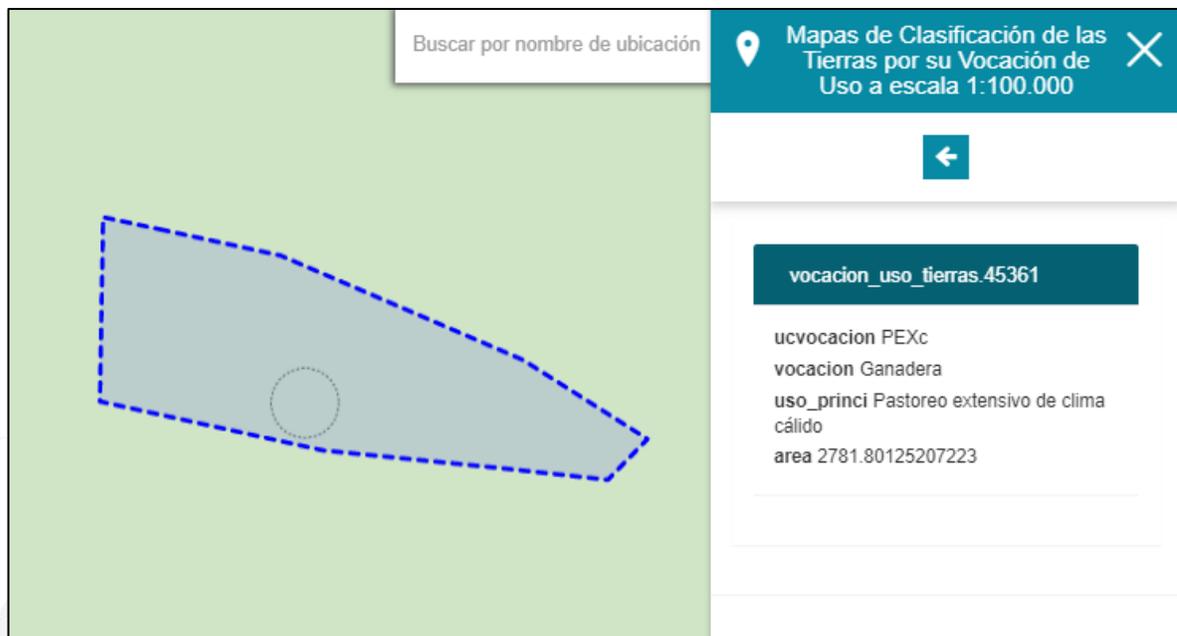
LEYENDA AMENAZAS NATURALES EN LA ZONA RURAL

TIPO DE AMENAZAS	DESCRIPCION	SIMBOLO	AREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
AMENAZA VOLCANICA	FLUJO DE ESCOMBROS – LAHARES	F.E	3.753.91	11.20
AMENAZA POR REMOCION EN MASA	AMENAZA ALTA POR REMOCION EN MASA	A.A.R.M	223.65	0.67
	AMENAZA MEDIA POR REMOCION EN MASA	A.M.R.M	3.344.01	9.97
AMENAZA POR INUNDACION	AMENAZA ALTA POR INUNDACION	A.A.I	568.81	1.70
	AMENAZA MEDIA POR INUNDACION	A.M.I	1.385.53	4.13
OTROS	SIN AMENAZA APARENTE	S.A.A	24.248.09	72.83
TOTAL MUNICIPIO			33.524.00	100.00

14.2.4. Tierras de Uso Silvoagrícola (SA). Área que comprende en mayor proporción tierras ubicadas en la zona cafetera del Municipio en suelos profundos y moderadamente profundos con texturas francas y pendientes entre el 12 y 30%; en menor proporción se observó en el bosque seco tropical en zonas con pendientes del 12 al 30%, suelos profundos y texturas francas; en total en el Municipio esta zona ocupa potencialmente un área de 1351.25 Has correspondientes al 4.03%.

El uso y manejo recomendado es la combinación de cultivos agrícolas o frutales con árboles maderables intercalados a nivel de sombrero, las limitaciones principalmente de topografía demandan el empleo de labores culturales especiales de manejo como la siembra en curvas de nivel, no quemar para el establecimiento de los cultivos, bajo uso de plaguicidas e insecticidas y programas de aprovechamiento y manejo de los dos cultivos (agrícola y forestal) el cual brinde el uso sostenible del suelo sin quedar desprovisto de cobertura vegetal en ningún momento.

Teniendo en cuenta lo anterior, estipulado en el EOT del municipio, se procedió a ubicar e identificar el predio en la Herramienta agrologica del IGAC, en la cual se evidencia que se encuentra clasificado como ganadero sin ningún tipo de afectación, como se observa a continuación:



vocacion_uso_tierras.45361	
ucvocacion	PEXc
vocacion	Ganadera
uso_princi	Pastoreo extensivo de clima cálido
area	2781.80125207223

Por otra parte, se superpuso el polígono del predio objeto de avalúo con el mapa de capacidad de Uso del suelo, que fue tomado del sistema de datos abiertos del IGAC, mediante el cual se desarrolla la estructura funcional del sistema de clasificación de tierras por su capacidad de uso, se integra por tres categorías fundamentalmente.

Las categorías corresponden a un nivel de generalización de la información referido a la capacidad de la tierra para la producción de plantas en cultivo, al requerimiento de protección de áreas altamente vulnerables o a la necesidad de conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Se reconocen las siguientes categorías: clase, subclase y grupo de capacidad o de manejo.

La clase de capacidad agrupa suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones generales y de riesgos.

Los criterios para clasificar los suelos por su capacidad de uso al nivel de clase se analizan y describen en esta metodología, y se aplican según las características globales y específicas de las tierras.

Las clases se reúnen en tres (3) grandes grupos: Grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semi intensivo (clases 1 a 4).

Grupo de tierras que pueden ser utilizadas en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases 5-6-7).

Tierras que deben ser utilizadas sólo en preservación, conservación y ecoturismo (clase 8).

Las tierras de las clases 1 a 4 tienen capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en sistemas de producción cuya intensidad de manejo y variedad de especies vegetales varía desde muy intensiva en la clase 1 hasta muy restringida en la clase 4; en ese mismo sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación.

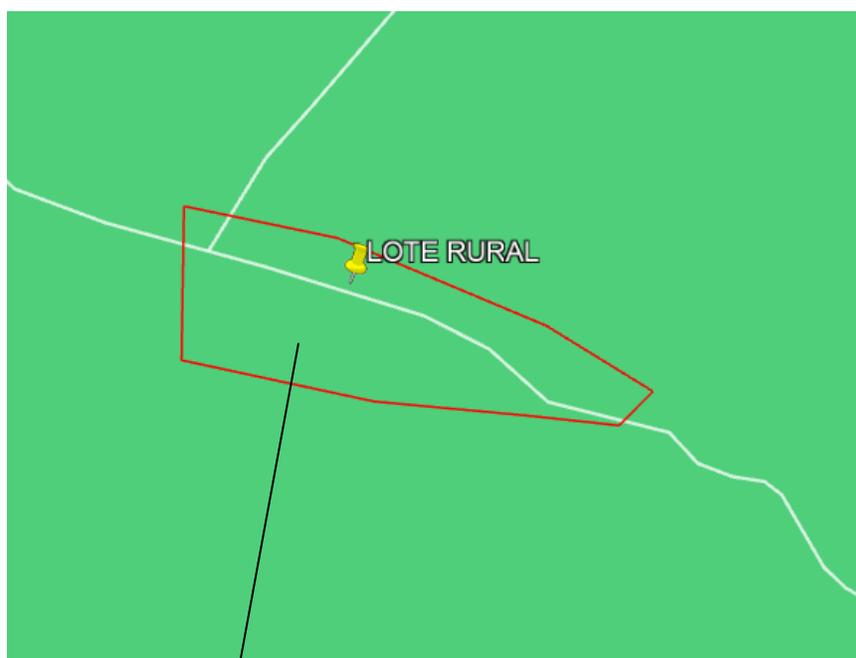
Las tierras de las clases 1 a 4 se consideran con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en forma amplia e intensiva (clase 1) a fuertemente restringida (clase 4); en ese sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación. Las tierras de la clase 4 pueden ser usadas en agroforestería.

Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones diferentes a erosión, como, por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

Con la implementación de sistemas de cultivo y prácticas de manejo especiales, en estas tierras se podrían adelantar actividades agrícolas y ganaderas con rendimientos aceptables.

En términos generales, las tierras de clases 6 y 7 no tienen capacidad para agricultura, excepto para cultivos específicos semi perennes o perennes, semi densos y densos y sistemas agroforestales y forestales, debido a severas limitaciones como pendientes escarpadas; eventualmente las de menor pendiente (clase 6) podrían utilizarse en ganadería. Cualquiera de estas clases de uso requiere intensas prácticas de manejo y de conservación.

Las tierras de la clase 8 no tienen capacidad para adelantar actividades agropecuarias ni forestales de producción; deben ser destinadas o incluidas en planes y programas de gobierno, orientados a la preservación y conservación de los recursos naturales, como sistemas de parques nacionales, reservas forestales y control de la degradación.



UCS_CP	IVs
CLASE	IV
SUBCLASE	s
UCS	PWBab, PWBb, PWBb1, PWBc1, PWFc1, PWDbp, PWFb1, PWHa1, PWHab1, PWJa, PWLap, PWLbp, PWMa, MQKc, MQMcp, MQNc, MQOb, MQObp, MKGc, MKIb, MKIbp, MWJc1
PRINCIPALE	Tierras de relieve plano y moderadamente inclinado, de climas cálido seco, medio húmedo y frío moderadamente profundos y superficiales
PRINCIPA_1	Las principales limitantes de uso de estos suelos son: la profundidad efectiva superficial de los suelos, la presencia de piedra en la superficie o dentro del perfil y la fertilidad baja
USOS_RECOM	Estas tierras son mecanizables en su mayor parte; en clima cálido son aptas para cultivos de arroz, ajonjolí, algodón, maíz, sorgo y frutales; en el clima medio húmedo se puede cultivar café, caña panelera, plátano; en el piso térmico frío hort
PRACTICAS_	Se debe conservar la vegetación natural donde aún existe, principalmente en las orillas de los ríos y quebradas
ÁREA_HA	2787.26
Shape_Leng	65859.3
Shape_Area	2.78726e+07

Como se evidencia anteriormente, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como Clase 4 con subclase: s.

Las tierras de la clase 4 tienen limitaciones severas que la restringen a cultivos específicos y exigen prácticas cuidadosas de manejo y conservación difíciles de aplicar y mantener. Se pueden utilizar en ganadería con pastos de buenos rendimientos y con un manejo técnico de los potreros. La agroforestería es una buena opción en los sectores de pendientes más pronunciadas, áreas erodadas y susceptibles al deterioro.

CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 4.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 - 25
Erosión	Grado	No hay; ligera; moderada
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca (5-25)
Drenaje natural ¹	Estado	Mod excesivo; bien drenado; moderado; imperfecto; pobre
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortas, muy cortas, cortas o largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; extremadamente cortos, muy cortos, cortos o largos
Profundidad efectiva ²	Cm	>25
Textura ³	Familia	Francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas
	Grupo textural	Fina, poco permeables, moderadamente finas, medias, moderadamente gruesas (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	15 - 35
Pedregosidad superficial	% de área afectada	3 - 15
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<25
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media; baja; muy baja
Contenido de sales ⁴	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No se presenta; o se presenta a mas de 50cm de profundidad
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<50
	% de área afectada	15 - 50
	Profundidad	>50 cm., de profundidad
Ca / Mg ⁵	V/r de relación y prof.	Normal; estrecha; invertida
Saturación de aluminio	%	<60
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido, templado, frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>12°C con mediana frecuencia de heladas, 3 a 10 al año

Drenaje natural. En esta clase se aceptan suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados con una amplia red de canales para la evacuación de las aguas sobrantes y / o profundización del nivel freático.

Profundidad efectiva. Para suelos pobremente drenados, de texturas muy finas y permeabilidad muy lenta, artificialmente drenados, la profundidad efectiva se considera como superficial (25-50cm). Es necesario comprobar que las condiciones de intercambio gaseoso efectivamente hayan mejorado en relación a su estado natural, en forma tal, que permita desarrollar agricultura con buenos rendimientos.

Textura. Se aceptan texturas. (a). Arenosas, si están en regiones húmedas o en condiciones húmedas; (b). Muy finas, de permeabilidad muy lenta.

Salas y sodio. Ambos deberán aparecer a >50cm de profundidad

Relación Calcio / Magnesio. Estrecha a cualquier profundidad. Invertida a <50 cm de profundidad.

TOPOGRAFÍA

Se realizó un perfil de elevación aproximado en la zona de localización, el cual arrojó que la topografía es plana, promedia un 1.4% aproximadamente de pendiente, además de una inclinación máxima del 4.1 % y una altura máxima de 412 m.s.n.m.



Rango	Valor	Símbolo IGAC	Descripción
0% - 3%	1	(a)	Plano
3% - 7%	2	(b)	Ligeramente Ondulado
7% - 12%	3	(c)	Moderadamente Ondulado
12% - 25%	4	(d)	Fuertemente Ondulado
25% - 50%	5	(e)	Ligeramente Escarpado
50% - 75%	6	(f)	Moderadamente Escarpado
>75%	7	(g)	Fuertemente Escarpado

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector es rural, se caracteriza por tener una sola vocación agropecuaria, con uso principal Pastoreo extensivo de clima cálido.

De localización:

Se encuentra a aproximadamente 10 km del casco urbano del municipio de Venadillo al margen izquierdo de la vía. Es un sector agrícola y ganadero.

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable para los predios en venta. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 24 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado para los inmuebles de esta tipología.

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO														
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	%DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION Y/O CULTIVOS	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR USO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HA TERRENO HOMOGENIZADO
1	VENADILLO	3113908721 Commodity Asesorías	\$ 350.000.000	10,00%	\$ 315.000.000	\$ 56.000.000	\$ 259.000.000	14,00	80,00	\$ 18.500.000	0,70	1,05	1,00	\$ 13.597.500
2	VENADILLO	3188254766 Andrea Leal	\$ 608.000.000	10,00%	\$ 547.200.000	\$ -	\$ 547.200.000	32,00	0,00	\$ 17.100.000	0,70	1,10	1,10	\$ 14.483.700
3	VENADILLO	3195458013 Código Fincaraiz.com.co: 6324604	\$ 360.000.000	10,00%	\$ 324.000.000	\$ 65.000.000	\$ 259.000.000	13,00	120,00	\$ 19.923.077	0,70	1,05	1,00	\$ 14.643.462

PROMEDIO HA	\$ 14.241.554
DESVIACION	563.458
COEF. VARIACION	3,96%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 14.890.878
LIMITE INFERIOR	\$ 13.592.230

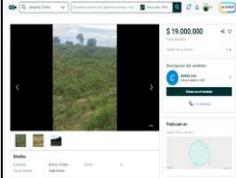
Se adopta un valor por ha de terreno de \$13.600.000

Enlaces de las ofertas:

Oferta 1: <https://acortar.link/HKYC3>

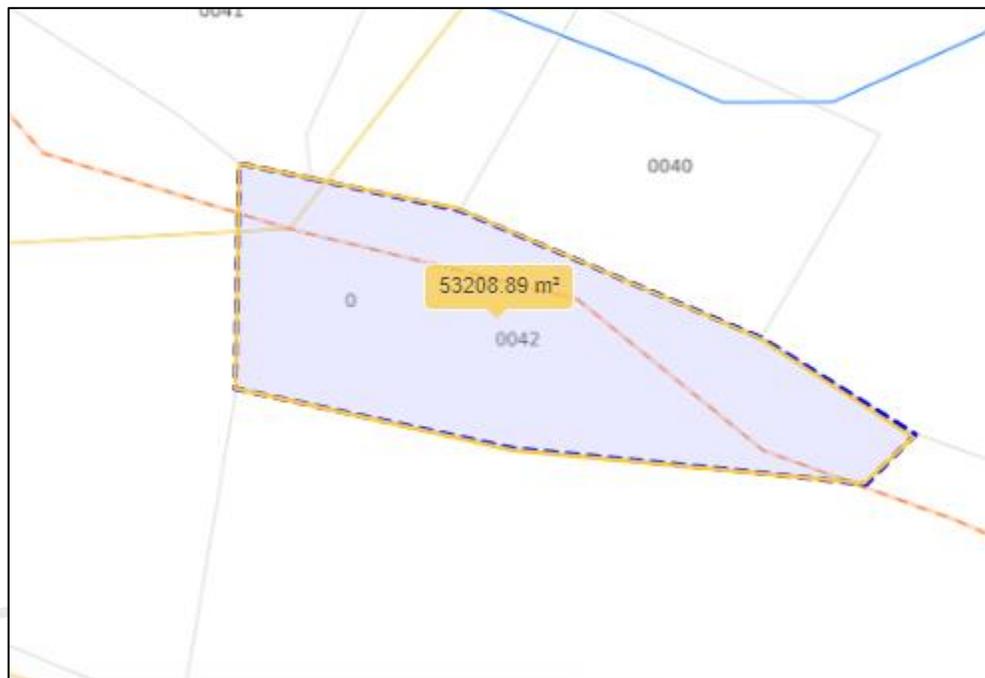
Oferta 2: <https://acortar.link/yGhzC>

Oferta 3: <https://acortar.link/NK9sX>

ANÁLISIS FACTORES HOMOGENEIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO					
No.	DESCRIPCIÓN	FACTOR USO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	FOTO/IMAGEN
Oferta No. 1	Finca ubicada en Venadillo (Tolima), a 3.5 horas de Bogotá saliendo por la vía facatativá, tiene linderos con JUNIN, en total son 14 hectáreas. Cuenta con una casa de 2 niveles, con 3 habitaciones, cocina integral, adicional cocina de leña, 2 baños, pastos estrella y bracharía, en total son 11 potreros con cerca eléctrica que se manejan con panel solar.	Se aplica factor por uso debido a que las adecuaciones realizadas sobre el predio limitan su uso y comercialización.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	
Oferta No. 2	Se trata de una finca ubicada en Venadillo. Cuenta con una construcción sencilla en regular estado de conservación. Topografía ondulada	Se aplica factor por uso debido a que las adecuaciones realizadas sobre el predio limitan su uso y comercialización.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	Se aplico un factor por ubicación teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo se encuentra se encuentra más cerca de la vía nacional, en topografía plana a diferencia de la oferta.	
Oferta No. 3	Finca con 13 hectareas, todas productivas: tiene 6 cámaras domo para vigilar desde una app del celular, dos puntos de internet; varios cultivos: café 2.000 arboles nuevos, 3.000 matas platano, yuca, arboles frutales 60 (naranja, mandarina, guanabana, mango, aguacate lorena), mayor extensión en pasto estrella y bracharía, con 13 potreros que se manejan con panel solar para la cerca eléctrica.	Se aplica factor por uso debido a que las adecuaciones realizadas sobre el predio limitan su uso y comercialización.	Se aplico un factor por tamaño debido a que la oferta cuenta con un area mayor con respecto al inmueble objeto de avalúo.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.	

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector. Sin embargo, fue necesario aplicar factores de homogeneización para obtener el valor más probable.
- Se aclara que no se aportó certificado de uso del suelo para corroborar las condiciones del predio.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- Es importante mencionar que debido a las adecuaciones realizadas sobre el predio su uso y comercialización se encuentra limitados, puesto que actualmente presenta un lago.
- Por otro lado, se evidenció que el polígono catastral no se encuentra actualizado puesto que al medirlo aproximadamente en el geoportal del Igac presenta un área mayor como se muestra a continuación:



- Se recomienda actualizar el polígono catastral que coincida con el área actual del predio.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Ing, Elvis Fabian Montoya y revisado por la Arq. Kelly Jácome López, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y

con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 24.480.000
Valor proporcional terreno	\$ 24.480.000
Valor proporcional Construcción	\$ -
Porcentaje de terreno	100,00%
Porcentaje de Construcción	0,00%
Edad	0
Vida Remanente	0
Vida Útil	0
Valor Reposición a Nuevo	\$ -
Valor UVR día	281,8869
Valor avalúo UVR	86.843,34

AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO RURAL
VEREDA GALLEGO
VENADILLO – TOLIMA

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	1,8000	Ha	\$ 13.600.000	\$ 24.480.000
VALOR TOTAL				\$ 24.480.000
INTEGRAL SOBRE TERRENO				\$ 13.600.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **junio de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.480.000 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Representante legal
RAA AVAL – 52148032

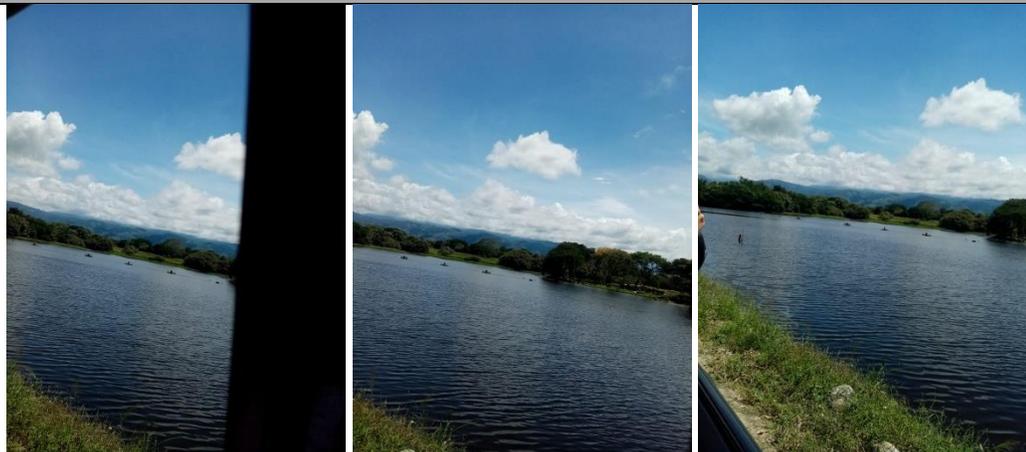



ING. ELVIS FABIAN MONTOYA
Perito actuante
RAA AVAL – 1023944360



ARQ. KELLY JOHANA JACOME LÓPEZ
Revisión del avalúo
RAA AVAL – 1053848216

REGISTRO FOTOGRAFICO



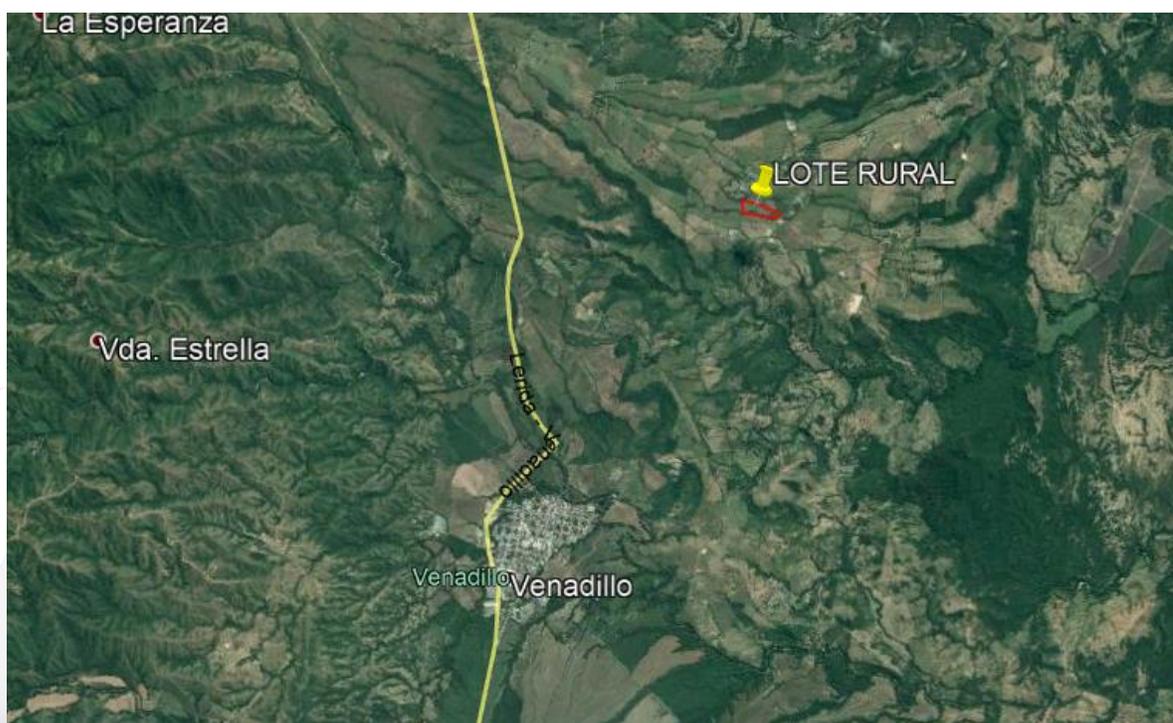
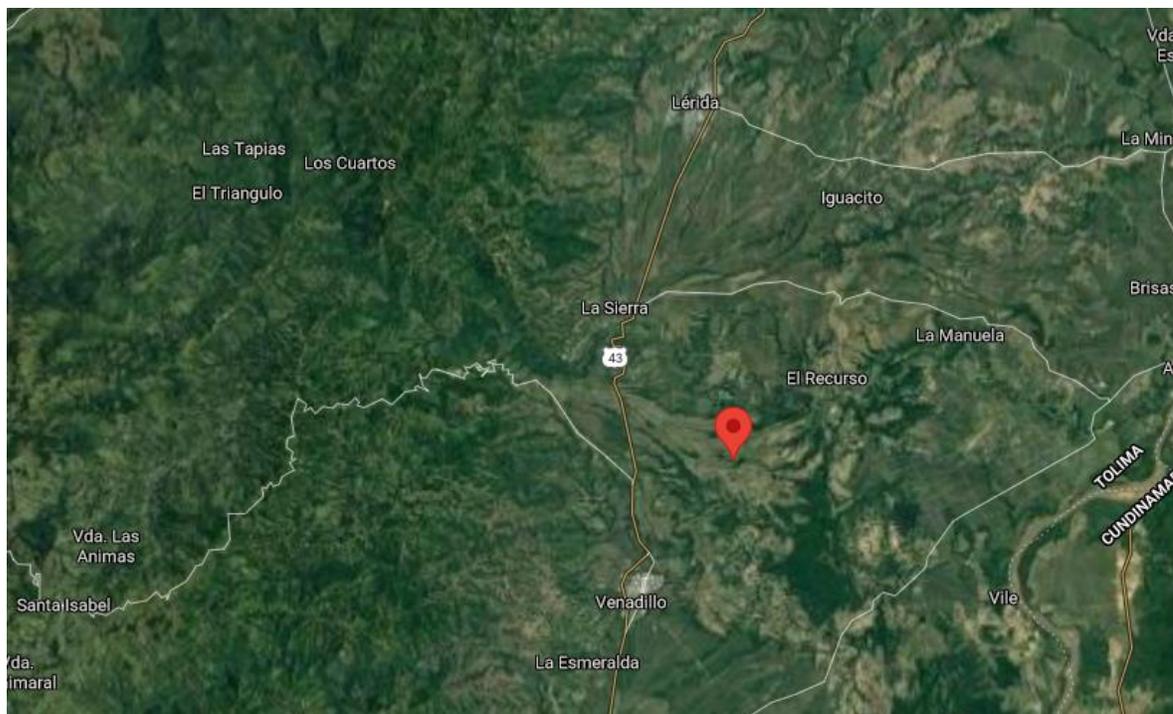
VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



LOCALIZACIÓN





INFORMACIÓN CATASTRAL

Consulta Catastral

Resultado

Shape file(zip)

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	861 - VENADILLO
Código Predial Nacional:	73861000100000013004200000000
Código Predial:	73861000100130042000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LO
Área de terreno:	18000 m2
Área construida:	0 m2

0041 0040 0042 0005

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402. Bogotá D.C.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES**
- **RAA-AVAL: 1023944360.**
- **C.C.: 1023944360.**
- **Dirección de Residencia: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402**
- **Ciudad de Residencia: BOGOTÁ D.C.**
- **Celular: 3112568445**
- **Profesión: Ingeniero Catastral y Geodesta.**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDAZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANT ALUCIA LOTE MIRAMAR A ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 - (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASALOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: c4fa0b41



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: c4fa0b41



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c4fa0b41

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: c4fa0b41



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b8600ae5



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 		07 Sep 2020	Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b8600ae5



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	07 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	07 Sep 2020	Régimen	



PIN de Validación: b8600ae5



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



Académico

herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402

Teléfono: 3112568445

Correo Electrónico: motoya.395@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.

El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8600ae5

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b8600ae5



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a9620a6c



<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) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1053848216.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	21 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	21 Jul 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: a9620a6c



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 21 Jul 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 21 Jul 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 21 Jul 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 48 H N° 5 B - 65
Teléfono: 3053281978
Correo Electrónico: kellyjacome15@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Tecni-Incas

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) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216.

El(la) señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores

Página 2 de 3



PIN de Validación: a9620a6c



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

a9620a6c

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 quince (15) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal