



Señor
JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ROVIRA

REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DDO: OSCAR WILLIAM CEDANO
RAD: 73624408900220190019700

En mi condición de apoderado de la parte demandante, me permito aportar avalúo comercial del predio con matrícula inmobiliaria No. 350-147238 por valor de \$48.000.000.

Por otro lado, se pone de presente al despacho que no ha sido posible obtener avalúo catastral, toda vez que, la Secretaría de Hacienda está en la gestión de actualización de los valores de impuesto predial, una vez sea obtenido el suscrito lo aportara para los fines pertinentes.

Del Señor Juez,

HERNANDO FRANCO BEJARANO
C.C. No.5.884.728 DE CHAPARRAL
T.P. No.60.811 DEL C.S.J

AVALÚO COMERCIAL
Predio rural denominado El Brillante
Paraje La Palmita
Rovira – Tolima



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
ROVIRA – TOLIMA

Doctor(a)
JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
Rovira, Tolima
E. S. D.

REF: Ejecutivo Hipotecario
DE: **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
CONTRA: **OSCAR WILLIAM CEDANO**
RAD: 73624-40-89-002-2019-00197-00

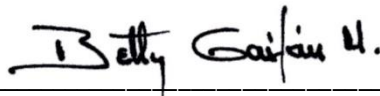
Respetado(a) Doctor(a):

BEATRIZ GAITÁN MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 52.090.605 de Bogotá D.C., en mi calidad de Representante Legal de la empresa **VALENZUELA GAITAN & ASOCIADOS S.A.S**, con L.J. N° 026 – 2021 del D.S.A.J., **MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNANDEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.110.474.379 de Ibagué y **JENNIFER ABELLO** identificada con cédula de ciudadanía N° 10.160.680.698 de Bogotá D.C. **PERITOS AVALUADORES CERTIFICADOS COMO TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS CON REGISTRO RAA**, nos permitimos presentar el Avaluó Comercial del inmueble rural denominado Predio “**EL BRILLANTE**” ubicado en el corregimiento en el Paraje “**LA PALMITA**” del Municipio de Rovira - Tolima.

Agradezco la atención prestada.

Del señor(a) Juez,

Atentamente,



BEATRIZ GAITAN MUÑOZ
Representante Legal



ARQ. MAURICIO A. ECHEVERRI
Avaluator
RAA-AVAL 1110474379



ING. JENNIFER ABELLO
Perito Actante
RAA-AVAL 10160680698

Contenido

AVALÚO COMERCIAL	1
1. INFORMACION BASICA.....	5
1.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA.....	5
1.2. DOCUMENTOS E INFORMACION	5
1.3. VIGENCIA DEL AVALÚO	5
1.4. PROPÓSITO DEL AVALÚO	6
2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL	6
3. GENERALIDADES DEL SECTOR	6
3.1. GENERALIDADES DEL SECTOR	6
3.2. LIMITES DEL MUNICIPIO.....	6
3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES.....	7
3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	7
3.5. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL	7
3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN	8
3.7. SERVICIOS PÚBLICOS.....	8
3.8. SERVICIO TRANSPORTE.....	8
4. NORMATIVIDAD	8
5. INFORMACION AGROLOGICA	12
6. CLASIFICACION AGROLOGICA.....	15
6.1. Clase 7.....	15
Conclusión Normativa:	17
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	17
7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE	17
7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	17
7.2.1. TOPOGRAFÍA.....	17
7.2.2. FORMA	18
7.2.3. VÍAS DE ACCESO.....	18
7.3. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN	19
7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE.....	19
7.5. AREAS	19

7.6. LINDEROS DEL PREDIO.....	19
8. REGISTRO FOTOGRAFICO.....	20
9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS.....	22
10. BASES PARA EL AVALUO DE MERCADO	23
11. OTRAS CONSIDERACIONES.....	25
12. LIQUIDACION TERRENO	27
13. CONCLUSIONES.....	27

1. INFORMACION BASICA

1.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

- El presente avalúo se realiza teniendo en cuenta los parámetros del Artículo 226 y subsiguientes del Código General del Proceso, resolución No. 620 de septiembre 23 del 2008 emitida por el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) y el decreto 1420 de 1998.

1.2. DOCUMENTOS E INFORMACION

- Certificado de libertad y tradición del inmueble con Matricula Inmobiliaria N°. 350-147238 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Ibagué – Tolima, expedido el 25 de noviembre de 2019
- Escritura Publica numero 872 protocolizada el 03 de mayo de 2017 de la Notaria Primera del Círculo de Ibagué.
- Información de clases agrologicas determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”.
- Diligencia de secuestro.

TIPO DE INMUEBLE	Predio Rural
OBJETO DEL AVALÚO	Comercial
MÉTODO DEL AVALÚO	Comparativo para Terreno / Depreciación para construcción.
MUNICIPIO	Rovira
DEPARTAMENTO	Tolima
DESTINACIÓN ACTUAL	Finca
FECHA DE VISITA	Diciembre 13 2022
FECHA DE INFORME	Diciembre 29 2022
FECHA APORTE DE DOCUMENTOS	Diciembre 13 2022

1.3. VIGENCIA DEL AVALUÓ

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 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 su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

1.4. PROPÓSITO DEL AVALUÓ

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

PROPIETARIO	Cedano Oscar William / C.C. 5993904
TITULO DE ADQUISICION	Escritura 232 del 5 agosto del 2000 notaria Única de Rovira
MATRICULA INMOBILIARIA	350-147238
CODIGO CATASTRAL	00 - 03 - 0017 - 0047 - 000
CONCEPTO JURIDICO	El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.
ESTRATO	Según lo establecido en la ley 142 de 1994, el inmueble presenta estratificación rural.

3. GENERALIDADES DEL SECTOR

3.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

- El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en una zona Rural de Rovira, a unos 20 Kilómetros hacia el paraje La Palmira. Es un sector agrícola y ganadero

3.2. LIMITES DEL MUNICIPIO

POR EL NORTE	Municipio de Ibagué
POR EL SUR	Municipios de Roncesvalles, San Antonio y Ortega.
POR EL ORIENTE	Municipios de San Luis y Valle del San Juan
POR EL OCCIDENTE	Municipio de Cajamarca

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

- Sus actividades económicas son la agricultura, la ganadería y la minería.
- El primer renglón de la economía es el café y recoge su cosecha en los meses de Marzo, Abril, Mayo y Junio aspecto que le da una dinámica particular a la economía local y al ambiente cotidiano por esas épocas es común ver a los camperos llenos de recolectores de café venidos de diferentes partes del país y la activación del campo laboral y económico. Otros productos importantes que se producen en la región son café, frijol, caña de azúcar, plátano, maíz, yuca, papas y frutas.
- Como el café existen otros productos que hoy buscan posicionarse en este campo de la agricultura como la Gulupa, cultiva de manera especial en el sector de tierra fría de Riomanso que por el mes de octubre realiza su festival, es decir: “el festival de la Gulupa

3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

- De acuerdo con la reglamentación del distrito, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato rural.

3.5. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

- Las condiciones de acceso al sector se consideran muy buenas, en razón a que cuenta con una vía Pavimentada y bastante movimiento, pertenecientes a las vías Nacionales. Y una vía destapada.



Panorámica vía Rovira al paraje Las Palmitas

3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

- Las vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas, resaltando que la vía veredal hasta la finca se encuentra destapada en regular estado de conservación.

3.7. SERVICIOS PÚBLICOS

- El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por CELSIA, el servicio de acueducto es propio a través de pozos perforados, para el riego de los cultivos, el consumo humano y el suministro de agua a los animales. El servicio de alcantarillado es a través de pozo séptico, mediante el cual se manejan las aguas residuales.

3.8. SERVICIO TRANSPORTE

- En cuanto al servicio de transporte público desde la zona urbana de Rovira, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos a pie o utilizan para efectos de la movilidad motocicletas, o vehículos de particulares. El sector cuenta con transportes de vehículos particulares, motos y una ruta de bus que pasa cada hora.

4. NORMATIVIDAD

- El municipio de Rovira se encuentra reglamentado mediante Acuerdo No. 003 del 2012 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANO Y RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES”

MAPA DE USO DEL SUELO



Áreas donde se establecen cultivos permanentes de café, caña panelera y frutales	Agropecuario	Cp	12.860,99
Áreas donde se encuentran pastos a los cuales se les hace un manejo adecuado de malezas y rotación de potreros dedicados a la ganadería intensiva	Ganadería intensiva	Pm	512,44
Áreas donde se encuentran pastisales sin	Ganadería extensiva y	PN	31.847,08

MAPA DE ZONIFICACIÓN RURAL



AMNH	Áreas de Amenaza Natural (AMN)	Áreas de Amenaza Alta por Inundación	Áreas del Municipio que se encuentran en amenaza alta por inundación generada por el Río Cucuná.	La chapa, Santa Bárbara, Hato negro, La plata, Isalofa, El coronal, Hendero, La reforma, San Pedro, La calichosa, Páldiojo, Guadalupe.
AMNAB	Áreas de Amenaza Natural (AMN)	Áreas de Amenaza Alta por Remoción en Masa	Áreas que presentan amenaza alta por remoción en masa originada por deslizamientos, flujos y caída de rocas.	San Day, Tuamo, Agua bonita, La brecha, El cuado, Puente tuamo, La Florida, Florida alta, Oda Grande, La paz-Guadalupe, Palo bajo, San Pedro, La reforma, Manga baja, El morro, La calichosa, Bella-Los andes, Manga Andes, Guadalupe-San vicente, Guadalupe alto.
AMNAV	Áreas de Amenaza Natural (AMN)	Áreas de Amenaza Alta por Actividad Volcánica	Áreas que presentan amenaza alta por actividad volcánica originada por el nevado del Tolima.	Pando-La joya, Martínez, Galapa, El morro.
ARAE	Áreas de Recuperación Ambiental (ARA)	Áreas de Erosión	Áreas que presentan diferentes tipos de degradación del suelo como erosión en surcos, cárcavas, terracedos y ranjones.	El Galapo y Pando la joya.
ARAD	Áreas de Recuperación Ambiental (ARA)	Áreas Desprotegidas	Áreas que están desprotegidas y corresponden a sitios que se encuentran en fuertes pendientes y sectores con poca cobertura.	El galapo, La chapa, Laguna Andes, La retirada, El real, Hato viejo, Isalofa, Florida alta, San day, Alto bonito, La brecha, Cucal, Riomanso, Agua bonita.
ARAC	Áreas de Recuperación Ambiental (ARA)	Áreas Contaminadas	Áreas contaminadas por desechos líquidos generados por descargas de alcantarillados y por residuos sólidos.	La Chapa.
APEAC			Áreas de producción agropecuaria comercial con cultivos de café, caña panelera, plátano y hortalizas.	Calda, Salcedo, El morro, El galapo, Boqueron, Martínez, Chapala, Pando-La joya, Páldiojo, La bella, Los andes, Linceo, La caca, Los mangos - sector la primavera, Los mangos Andes, Comellin, La calichosa, El cedal, San javier-La troja, Guadalupe alto, Guadalupe-San vicente, Montenegro, La luna, La palmita, San roque alto, Páldiojo, La luna, La libertad, Alto de san pedro, San javier bajo, Alto de san javier, La Florida, La esperanza, Guadalupe, El calichoso, Fija, Riomanso, Cucal, Puente tuamo, Oda Grande, La miranda, Calica, Hendero.
APEAB	Áreas de Producción Agropecuaria (APE)	Áreas de Producción Agropecuaria	Áreas de producción agropecuaria baja, donde se cultivan maíz tradicional, yuca, frijol, hortalizas y ganadería de doble propósito.	El morro, El galapo, Martínez, Boqueron, La chapa, La caca, Linceo, Pando-La joya, Páldiojo, La bella-Los andes, Los mangos, La calichosa, Chapala, El cedal, San javier-La troja, La laguna Andes, Santa Bárbara, Manga baja, Manga alta, San roque, La retirada, La plata, Hato viejo, El coronal, Calica, Hendero, La reforma, Los Andes, San Pedro, La calichosa, Calichosa, Palo bajo, La paz-Guadalupe, El palo-Los andes, Guadalupe, Pando, La miranda, Oda Grande, Páldiojo, La selva, Riomanso, Guadalupe, La esperanza, La Florida, La libertad, Puente tuamo, Florida alta, Páldiojo, Hato viejo, La luna, La Isalofa, Providencia, Páldiojo, Comellin, Montenegro, Guadalupe-San vicente, Guadalupe alto, La luna, San day, Alto bonito, Tuamo, La brecha, Agua bonita, San Pedro-Cucal, El boqueron, La laguna Riomanso, Vozes de chili y la esperanza.
APEM		Áreas de Producción Minera	Áreas de producción de minería.	El morro, El galapo, Martínez, Boqueron, La chapa, Manga baja, La retirada y Laguna los andes.
ASHU	Áreas Urbanas		Cabezera Municipal.	
ASHR	Áreas rurales		Centro Poblado rural Riomanso.	

3. SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales. Sus límites son los ya definidos para el territorio Municipal y la zona urbana. Abarca un área de 36.130,25 Hás, equivalente al 49.05 % del suelo del Municipio.

COMPONENTE RURAL

ZONIFICACION Y REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL

- **ARTICULO 49. ZONIFICACION DEL SUELO RURAL.** El suelo rural del municipio de Rovira se clasifica en las siguientes unidades, según la oferta ambiental, el uso potencial y los usos recomendados: Áreas de Especial Significación Ambiental, Áreas de Amenaza Natural, Áreas de Recuperación Ambiental y Áreas de Producción Económica. (Ver Mapa No. 16: Componente Rural).

acueductos municipales.

ARTICULO 51. REGLAMENTACIÓN PARA LOS USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL. Con miras a determinar los usos en cada una de las diversas unidades o áreas de zonificación del área de jurisdicción del municipio de Rovira, se tienen en cuenta cuatro tipos de uso, a saber:

Uso Principal: Es aquel cuya explotación ofrece las mejores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social y/o políticos, en un área y un momento dado.

Uso Compatible: Son aquellos que no se oponen al uso principal y que concuerdan eficientemente con la potencialidad, la productividad y la protección ecológica del suelo y sus recursos naturales conexos y que se puede establecer o practicar sin autorización o permiso previo.

Uso Condicionado: Son aquellos que ofrecen algún grado de incompatibilidad con el uso principal y presentan ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica del suelo y sus recursos naturales conexos. Por ello están supeditados a permiso o autorización previa y condicionamientos de manejo por parte de CORTOLIMA, administración municipal y nacional.

Uso Prohibido: Son aquellos que son incompatibles con el uso principal de un área o unidad, con las características ecológicas de los suelos y con los propósitos de preservación ambiental, o que entrañan graves riesgos para la seguridad ecológica de la tierra y sus recursos, o para la salud y seguridad de la población. No deben ser practicados ni autorizados por CORTOLIMA y la administración local.

5. INFORMACION AGROLOGICA



GOBIERNO DE COLOMBIA



Reporte de clases agrológicas



Información general

Municipio: Rovira, Tolima



Identificación general

Número predial: 736240003000000170047000000000

Número predial (anterior): 73624000300170047000

Municipio: Rovira, Tolima

Norte (m): 2026482.082641

Este (m): 4743724.344513

Dirección: EL BRILLANTE

Área del terreno: 40000 m2

Área de construcción: 20 m2

Destino económico: HABITACIONAL

Número de construcciones: 1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

Fecha del reporte: 2022-12-17 19:25:30

[Link a Colombia en Mapas](#)





Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ Vlt	Principales limitantes: El principal limitante de uso es el alto grado de pendiente, de 50 a 75 % Usos recomendados: Se debe proteger la vegetación natural existente y se recomienda el establecimiento de programas de reforestación con especies nativas y el repoblamiento natural de la vida silvestre Prácticas de manejo: En las tierras de clima medio se deben reforestar con especies nativas y conservar la vegetación natural en los sectores en donde aún existe. Las áreas que presentan pendientes más suaves y suelos mejor desarrollados, se pueden recomendar la práctica de cultivos mediante el sistema multiestrata de frutales, café, caña y plátano, adoptando medidas de manejo y control de la erosión. En los pisos térmicos frío y muy frío las tierras se deben dedicar a la preservación de la vegetación natural, a la reforestación en las áreas de los nacimientos de las quebradas y de los ríos, y a fomentar el desarrollo de la vida silvestre Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Tolima Escala: 1:100.000 Año: 1997	2.39 ha	100.00%

Por otra parte, se ubicó del predio objeto de avalúo en 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.

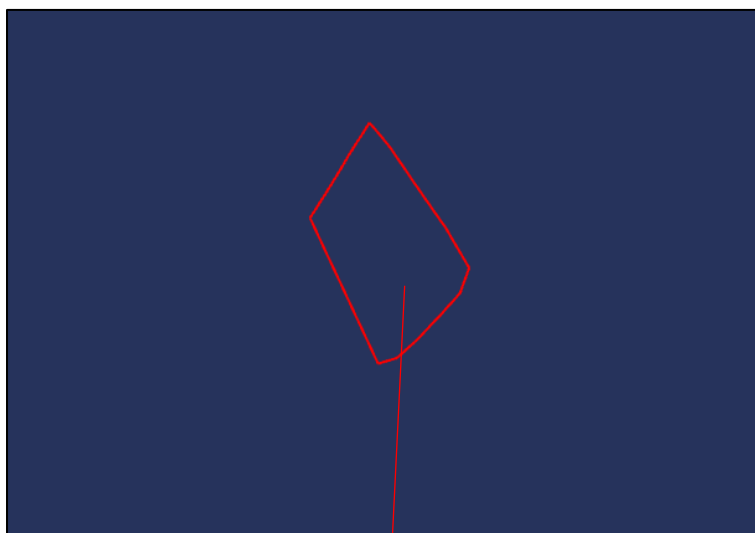
Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones diferentes a erosión, como, por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

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.

6. CLASIFICACION AGROLOGICA



UCS_CP	VIII
CLASE	VII
SUBCLASE	t
UCS	MVBf1, MVCf2, MOAf1, MOAf2, MObf1, MQCf1, MODf1, MODf2, MQEf2, MQGf1, MQHf1, MQHf2, MQLf1p, MQLf1p, MQMf1, MKAf1, MKBf1, MKDf1, MKDf1, MKEf1, MKEf1, MKHf1p, MGAf1, MGAf1, MGBf1
PRINCIPALE	Las tierras se distribuyen en un relieve moderadamente escarpado y moderadamente empinado, con pendientes de 50 a 75%, los suelos son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados y de fertilidad baja, de climas muy variados clima medio seco, fr
PRINCIPA_1	El principal limitante de uso es el alto grado de pendiente, de 50 a 75 %
USOS_RECOM	Se debe proteger la vegetación natural existente y se recomienda el establecimiento de programas de reforestación con especies nativas y el repoblamiento natural de la vida silvestre
PRACTICAS_	En las tierras de clima medio se deben reforestar con especies nativas y conservar la vegetación natural en los sectores en donde aún existe. Las áreas que presentan pendientes más suaves y suelos mejor desarrollados, se pueden recomendar la práctica
AREA_HA	121833
Shape_Leng	496250
Shape_Area	1.21833e+09

6.1. 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 sombrío 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

- 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.
- presencia de sales y sodio. Uno u otro o ambos a <25cm de profundidad.

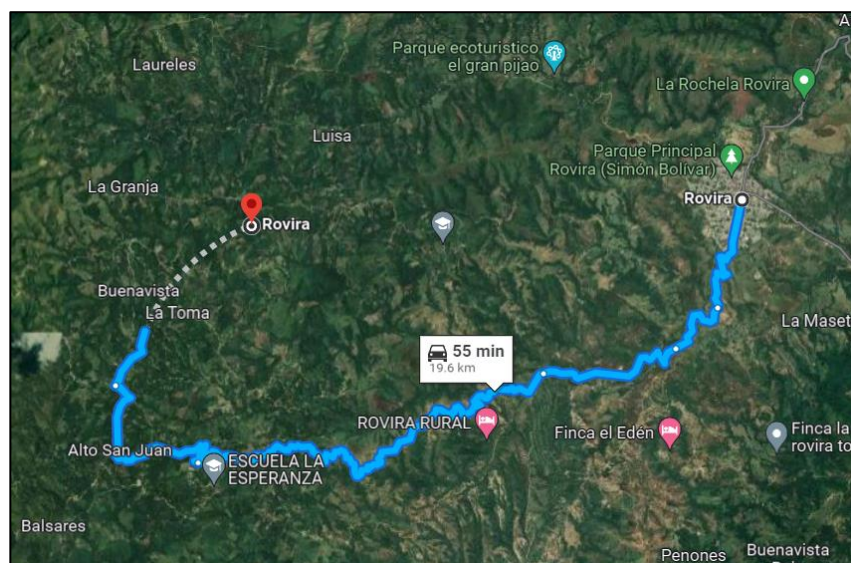
Conclusión Normativa:

Con base en la clasificación agrológica del IGAC, el predio cuenta con suelos clase 7, en el cual hay limitantes de explotación sin prohibir completamente la actividad agropecuaria.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de una finca. Se evidencia una vía de acceso desde el casco urbano del municipio del Rovira en dirección al paraje Las Palmitas en un lapso de 19,6 km con un recorrido aproximado de 55 minutos.

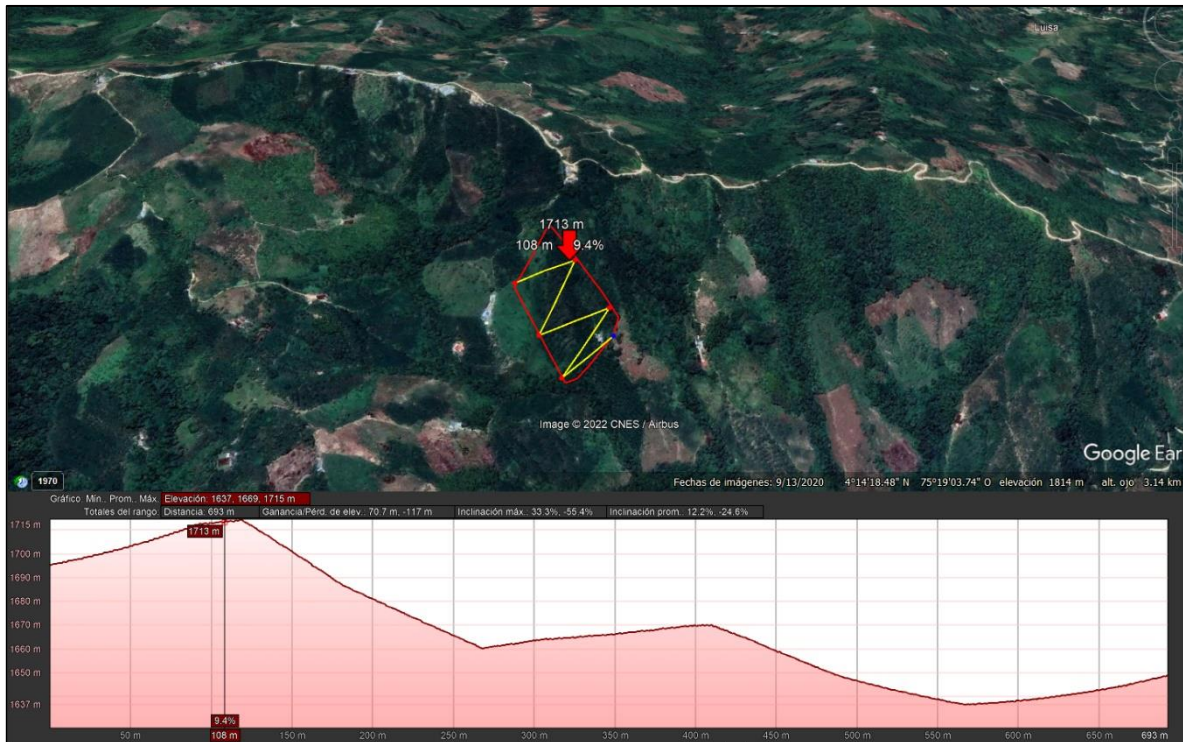


7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

7.2.1. TOPOGRAFÍA

La topografía es Fuertemente Ondulado, promedia un 12.2% aproximadamente de pendiente, además de una inclinación máxima del 33.3% y una altura máxima de 1637m.s.n.m. según el perfil de elevación aproximado realizado en la zona de localización.

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



Perfil De Elevación Aproximado

7.2.2. FORMA

Tiene una forma irregular.

7.2.3. VÍAS DE ACCESO

Como se menciona anteriormente, entre las vías principales de acceso se encuentra la vía que conduce del casco urbano de Rovira con el paraje Palmitas.

7.3. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

- No cuenta con construcción

7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

Acueducto	No
Energía	No
Alcantarillado	Si
Alumbrado Público	No
Gas Natural	No
Telefonía	Si

Nota: El predio cuenta con pozos profundos ubicados estratégicamente, por medio de los cuales tiene acceso a agua. En cuanto a la telefonía se presenta servicio de telefonía celular y servicio de internet satelital. Además, se aclara que el servicio de alcantarillado es mediante pozo séptico, puesto que se trata de un sector rural.

7.5. AREAS

Terreno	4,00Has
---------	---------

Nota: El área de terreno fue tomada de los documentos de titulación.

7.6. LINDEROS DEL PREDIO

- LOTE DE TERRENO RURAL DENOMINADO "EL BRILLANTE" QUE HIZO PARTE DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "HORIZONTE" UBICADO EN EL PARAJE LA PALMITA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ROVIRA, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, Junto con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres,, con una Extensión Superficial de CUATRO HECTAREAS (4.00 Has.) y el cual se determina por los siguientes linderos, tomados del título de adquisición, así: Por el NORTE, de travesía con Marco Hernández, en una extensión de 350.00 metros; Por el ORIENTE, bajando filo abajo hacia la quebrada, con una extensión de 650.00 metros con Pedro Ortiz; Por el SUR, con quebrada

arriba con una extensión de 320.00 metros, con Gildardo Arévalo; y Por el OCCIDENTE, por filo arriba con Marco Antonio Hernández, en una extensión de 450.00 metros.

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Entrada Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Contador Energía

9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- El presente informe se realiza basado en documentos jurídicos y visita ocular a los límites de este.
- La ubicación específica del inmueble, a 20 km aprox., del casco urbano de Rovira.
- Para el presente caso se liquidan las áreas levantadas físicamente.

- Las vías de acceso y servicios generales de infraestructura del sector.
- El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector
- 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.

10. BASES PARA EL AVALUO DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficiaria, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

ESTUDIO DE MERCADO												
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VALOR HA TERRENO HOMOGENEIZADO
1	ROVIRA	Marker Place - Finca La Flor	\$300.000.000	7,00%	\$ 279.000.000	\$ 51.000.000	\$ 228.000.000	20,0	60,0	\$ 11.400.000	1,10	\$ 12.540.000
2	ROVIRA	317 236 85 34- Anyelo	\$ 98.000.000	7,00%	\$ 91.140.000	\$ 45.500.000	\$ 45.640.000	4,0	70,0	\$ 11.410.000	1,00	\$ 11.410.000
3	ROVIRA	3138173292-Finca Eaiz Rovira	\$ 100.000.000	7,00%	\$ 93.000.000	\$ 0	\$ 93.000.000	8,5	0,0	\$ 10.941.176	1,05	\$ 11.488.235
4	ROVIRA	3202015740- Carlos	\$ 280.000.000	7,00%	\$ 260.400.000	\$ 90.000.000	\$ 170.400.000	15,0	100,0	\$ 11.360.000	1,10	\$ 12.496.000
										PROMEDIO HA	\$ 11.983.559	
										DESVIACION	\$ 618.207	
										COEF. DE VARIACION	5,16%	
										NÚMERO DE DATOS	4	
										RAIZ	2,000	
										t(N)	1,858	
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 12.557.873	
										LÍMITE INFERIOR	\$ 11.409.245	

Se adopta un valor de Doce Millones de Pesos Mcte (\$ 12.000.000.00) M²

OFERTA	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN FACTORES
Oferta 1: https://acortar.link/b3UM2e 	Finca de Rovira , 20 hectáreas , 60 % potreros, porquerizas para 70 cerdos, vivienda prefabricada con 2 habitaciones , sala comedor baño con ducha y cocina en bareque.	Se aplica factor por tamaño ya que el inmueble ofertado tiene mayor área respecto al inmueble objeto de estudio.
Oferta 2: https://acortar.link/vUTEIO 	Finca a 10 minutos de Ibagué carretera hasta la finca agua propia casa en material para estrenar casi toda cultivada en banano y plátano son casi 4 hectáreas	No se aplica ningún factor ya que no se considera necesario.

Oferta 3: https://acortar.link/4dc7cp Se vende finca en la vereda La Troja en Rovira Tolima La finca queda a 20 minutos del pueblo a hectáreas y media cercanías al río y sepiques pagos La finca tiene: 5000 palos de café 1500 matas de caña 1000 matas de plátano, Banano, Aguacate al fondo de cañonera 100 milanes negociales Llámen al 3131732002 Sonora Finca Real, Rovira Tolima 	Finca en la vereda la Troja en Rovira Tolima, 8 hectáreas y media, la finca tiene 5000 palos de café, 1500 matas de cacao, 1000 matas de plátano, Banano, Aguacate, Al bordo de carretera	Se aplica factor por tamaño ya que el inmueble ofertado tiene mayor área respecto al inmueble objeto de estudio.
Oferta 4: https://acortar.link/4dc7cp Se vende finca ubicada en Rovira - Tolima Vereda La Brecha Terreno: 15 hectáreas Fertilizantes 6 hectáreas en café (35 mil palos de café tipo variedad cañilla y variedad natura) 2000 matas de plátano 300 palos de aguacate (papillo) Activos fijos: Producción: 120 cargas de café en cosecha Servicios: Transporte a la casa Agua: Luz: Municipalidad: Visto de hecho y periodo de café Casa rural (material y madera) Escuela primaria al lado de la finca Motivo de venta: Vida en el extranjero Venta: Oportunidad por casa en Bogotá Información: 813131732002 Sonora Finca Real	Finca ubicada en Rovira – Tolima Vereda La Brecha, 15 hectáreas.	Se aplica factor por tamaño ya que el inmueble ofertado tiene mayor área respecto al inmueble objeto de estudio.

11. OTRAS CONSIDERACIONES

El bien inmueble objeto del presente avalúo está conformado por una finca.

Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en sectores comparables y se aplicaron una serie de factores con el fin de hallar 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 promedio de la muestra.

Las ofertas analizadas corresponden a predios ubicados en el área de influencia donde se encuentra el predio objeto de avalúo, con características de construcción, áreas y destinación económica similar. Sin embargo, fue necesario aplicar un factor de homogenización por tamaño y ubicación para obtener el valor más probable.

Se toma el valor promedio del análisis estadístico para liquidar el área del terreno, teniendo en cuenta su ubicación y las actividades que se desarrollan en el sector.

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 Arq. Mauricio Echeverri y revisado por la Ing Jenniffer Lara A., 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	\$ 48.000.000
Valor proporcional terreno	\$ 48.000.000
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	\$ -

12. LIQUIDACION TERRENO

PREDIO RURAL DENOMINADO EL BRILLANTE PARAJE LAS PALMITAS ROVIRA - TOLIMA

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	4,00	Ha	\$ 12.000.000	\$ 48.000.000
VALOR TOTAL				\$ 48.000.000
INTEGRAL SOBRE TERRENO				\$ 12.000.000

13. CONCLUSIONES

- No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.
- 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 diciembre 18 de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 12, en conjunto suman un valor de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$48.000.000 M/L).



ARQ. MAURICIO A. ECHEVERRI
Avaluador
RAA-AVAL 1110474379



ING. JENNIFER ABELLO
Perito Actuante
RAA-AVAL 10160680698



LONJA DE COLOMBIA *Apoyo Empresarial*

Bogotá, 27 de abril de 2022

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2010, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, AVALUOS CORPORATIVOS ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS, ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que VALENZUELA GAITAN Y ASOCIADOS S.A.S, Identificada con RUT: 901288985-4, cuyo representante legal es la señora BEATRIZ GAITÁN MUÑOZ, identificada con C.C. 52.090.605 de IBAGUE, es empresa afiliada desde el 16 de marzo de 2022 hasta el 16 de marzo de 2023 prestando los servicios de AVALUOS en las siguientes categorías: AVALUOS URBANOS, AVALUOS RURALES, AVALUOS RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, AVALUOS EDIFICACIONES DE CONSERVACION ARQUEOLOGICAS Y MONUMENTOS HISTORICOS, AVALUOS INTANGIBLES ESPECIALES.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208
LDECO#119

CRA 59 # 94 B – 69 BOGOTA D.C
TEL: 3043303985-8418400
CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM

Powered by CamScanner

Beatriz Gaitán Muñoz
321 440 37 98 – 2 59 61 23
valenzuelagaitanyasociados@gmail.com
Calle 5B # 12-19 / Urbanización La Sofía - Ibagué



PIN de Validación: a63b09c9



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 5 B N° 12 - 19 - URBANIZACION LA SOFIA

Teléfono: 3214403798

Correo Electrónico: valenzuelagaitanyasociados@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 - Techn-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) BEATRIZ GAITAN MUÑOZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52090605.

El(la) señor(a) BEATRIZ GAITAN MUÑOZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a63b09c9

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 veintitres (23) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: a53b09e9



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución; equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
12 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a53b99c9



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) BEATRIZ GAITAN MUÑOZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52090605, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52090605.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
12 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
12 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b77b0b20



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
Calle 5B No. 19 - 51. Of. 303
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.N.A.
En Bogotá: 505 67 40
A Nivel Nacional: 01-8000 422 680

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) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016068098.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b77b0b20



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b77b0b20



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

A alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

A alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

A alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 104 C 16H 33, CASA 5
Teléfono: 3118024524
Correo Electrónico: jenlarabello@hotmail.com

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

Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: b77b0b20



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098.

El(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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

b77b0b20

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bd710b68



<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) MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110474379, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1110474379.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 145 # 46-94 AP 401
Teléfono: 3158851393
Correo Electrónico: arquimauricio@gmail.com

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

Arquitecto- La Unviersidad de Ibagué.

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) MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110474379.

El(la) señor(a) MAURICIO ALEJANDRO ECHEVERRI HERNÁNDEZ 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.



PIN de Validación: bd710b68



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

bd710b68

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal